

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN, CAROLINA  
Panel VIII**

**SCOTIABANK DE  
PUERTO RICO  
Recurrido**

**v.**

**MYRNA IVETTE PADILLA  
FUENTES  
Peticionaria**

**KLAN201700328**

***CERTIORARI***

*Procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Bayamón*

Caso Núm:  
D CD2016-0330

Sobre:  
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Torres.

Vicenty Nazario, jueza ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 29 de marzo de 2017.

Compareció ante este Tribunal Myrna Ivette Padilla Fuentes (peticionaria) mediante recurso de Apelación. Nos solicitó que revisemos la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI, foro primario o instancia), el 3 de febrero de 2017 y notificada a las partes el día 7 del mismo mes y año. En el referido dictamen el TPI declaró no ha lugar una *Moción Informativa y solicitando los beneficios de la Ley 184* presentada por la peticionaria en relación a una *Orden y Mandamiento de Posesión* de la propiedad inmueble de 8 de diciembre de 2016. En vista de que el dictamen aquí recurrido constituye realmente una Resolución post sentencia, lo acogemos como un recurso de *certiorari*.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, y luego de examinar los autos originales del foro primario, denegamos la expedición del recurso presentado.

I.

Los hechos procesales esenciales para atender el recurso instado ante este Tribunal de Apelaciones son los siguientes.

El 10 de febrero de 2016 Scotiabank de Puerto Rico (Banco) presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra la aquí peticionaria. Se alegó que la demandada, aquí peticionaria, dejó de pagar el préstamo hipotecario relacionado con la propiedad sita en la Urbanización Levittown de Toa Baja, y aunque en diversas ocasiones y por diversos medios se intentó cobrar la deuda las gestiones habían sido infructuosas. Surge de los autos que el emplazamiento fue diligenciado personalmente a la peticionaria el 22 de febrero de 2016.

El Banco el 4 de abril de 2016 presentó *Moción solicitando Anotación de Rebeldía y para que se dicte sentencia conforme a la regla 45.2(b) de Procedimiento Civil*. Tras los trámites de rigor, el 5 de abril de 2016 notificada el 8 de abril siguiente, el foro primario anotó la rebeldía a la parte peticionaria. Por lo que el TPI emitió Sentencia el 5 de abril de 2016 notificada el 11 de abril de 2016, en la cual condenó a la peticionaria al pago de la suma de \$144,046.90 de principal más los intereses al 7.250%, más la cantidad de \$16,000.00 para costas, gastos y honorarios de abogados.<sup>1</sup>

El 16 de mayo de 2016 el Banco presentó *Moción solicitando Orden de Ejecución de Sentencia*, y el foro de instancia dictó *Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia* el 19 de mayo de 2016 notificada el 24 de mayo de 2016.<sup>2</sup> Llevada a cabo la subasta el día 10 de noviembre de 2016, se adjudicó la propiedad hipotecada a Scotiabank de Puerto Rico, y el foro primario expidió la *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* el 30 de noviembre de 2016 notificado el 7 de diciembre del mismo año.<sup>3</sup> La *Orden y Mandamiento de Posesión* a favor del Banco fue notificado por el TPI el 8 de diciembre de 2016.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> En los autos consta que dicha sentencia fue notificada a la peticionaria a su dirección de record.

<sup>2</sup> En los autos consta que dicha *Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia* fue notificada a la peticionaria a su dirección de record.

<sup>3</sup> En los autos consta que dicha *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* fue notificada a la peticionaria a su dirección de record.

<sup>4</sup> En los autos consta que dicha *Orden y Mandamiento de Posesión* fue notificada a la peticionaria a su dirección de record.

Así las cosas, la peticionaria el 31 de enero de 2017, compareció solicitando los beneficios de la Ley Núm. 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca*, 32 LPRA § 2881 et. seq. (en adelante, Ley Núm. 184-2012). Arguyó la peticionaria que nunca se llevó a cabo el requisito jurisdiccional de mediación compulsoria por lo que no procedía dictar sentencia. El Tribunal de Primera Instancia emitió resolución el 3 de febrero de 2017 notificada el día 7 del mismo mes y año, en la cual declaró *No ha lugar* por tardía la solicitud de la peticionaria, indicando que la propiedad ya fue subastada.

Inconforme, la peticionaria presentó el recurso que nos ocupa que acogemos como un *certiorari* y señaló la comisión del siguiente error por parte del TPI:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no otorgar los beneficios de la Ley 184 a la parte demandada para tratar de preservar su Hogar Principal.

A continuación, detallamos la normativa aplicable que debemos considerar para disponer de este recurso.

## II.

### A. Resoluciones post sentencia

La vigente Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este Tribunal para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La regla dispone taxativamente los asuntos que podemos atender mediante el recurso de *certiorari*, ya que la intención de la enmienda a la Regla 52.1, supra, tuvo el propósito de agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los Tribunales de Primera Instancia de nuestro País y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp* 185 DPR 307, 336 (2012).

Es por lo anterior que la precitada Regla no es extensiva a asuntos post sentencia, toda vez que el único recurso disponible para revisar

cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el certiorari. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, *supra*, a la revisión de dictámenes post sentencia, inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa.

Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de certiorari en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir a lo dispuesto por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expedamos el auto discrecional certiorari. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp.*, *supra*

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados en un caso que se nos presenta, no procede nuestra intervención.

***B. Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Proceso de Ejecución de Hipoteca de Vivienda Principal, supra.***

La Ley Núm. 184-2012 establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipotecas de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico y que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo de la mencionada Ley, la cual entró en vigor el 1 de julio de 2013, es viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de manera que el deudor no pierda su vivienda principal.

En particular, la Ley Núm. 184-2012 en su Artículo 2, inciso (e), define la residencia o vivienda principal como “[a]quella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.”. A su vez, el inciso (b), del mencionado artículo define mediación compulsoria de la siguiente forma:

(b) *Mediación compulsoria*: En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

La ley tiene el claro objetivo de evitar que un deudor pierda su vivienda principal. Con este objetivo, el artículo 3 de dicha ley dispone que:

....

[s]erá deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días **después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado** y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, **una vista o acto de mediación compulsorio** que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. **Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.** De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. **El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía,** o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. 32 LPRA sec. 2882 (énfasis suplido).

La Oficina de Administración de Tribunales emitió 11 de junio de 2013, la Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013, para pautar las disposiciones que regirá a los jueces de la Rama Judicial para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas. La misiva establece en el acápite (10) que “[e]l carácter compulsorio de la celebración de una sesión inicial de mediación no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso”. También reitera el carácter jurisdiccional de la celebración de la reunión de mediación compulsoria en la que el acreedor notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para las cuales cualifique, de manera que pueda evitar la ejecución de hipoteca de su residencia principal. Acápites 6-8.

### III.

Luego de revisar el expediente en su totalidad, incluyendo la sentencia emitida por el foro primario, así como la *Moción Informativa y Solicitando los Beneficios de la ley 184*, no hallamos razón que justifique el intervenir con la decisión del foro recurrido. Lo cierto es que no está presente alguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que mueva nuestra discreción para intervenir con el dictamen recurrido. A la parte peticionaria, le fue anotada conforme a derecho la anotación de rebeldía, haciendo inaplicable una vista o acto de mediación compulsorio según requerida por la Ley Núm. 184-2012. Además cuando la peticionaria comparece ante el foro primario ya la propiedad ha sido subastada en ejecución de la sentencia.

Por tanto, es nuestro criterio que en el dictamen recurrido no medió prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto por parte del TPI. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

### IV.

Por los fundamentos antes expresados, denegamos expedir el auto de *certiorari*.

#### **Notifíquese inmediatamente.**

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones