

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-FAJARDO  
PANEL III

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Recurrida

v.

OLGA IRIS SOTO VELÁZQUEZ  
T/C/C OLGA SOTO VELÁZQUEZ  
T/C/C OLGA I. SOTO  
VELÁZQUEZ; JOSÉ COLÓN  
HERNÁNDEZ

Peticionaria

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de San Juan

KLCE201700032

Caso Núm.:  
K CD2010-3784

Sobre:

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 20 de marzo de 2017.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, José Colón Hernández y Olga Iris Soto Velázquez, (en adelante señor Colón, señora Soto o los peticionarios), mediante un recurso de *certiorari*, y nos solicitan que revisemos una resolución emitida y notificada el 13 de diciembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el Tribunal de Primera Instancia denegó una solicitud para que se deje sin efecto una subasta y en consecuencia, ordenó la continuación del procedimiento.

Adelantamos que por los fundamentos que exponemos a continuación, expedimos el auto solicitado, y se revoca la determinación del Tribunal de Primera Instancia.

**I.**

Este caso tiene su origen el 14 de diciembre de 2010, cuando Doral Bank presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los esposos Colón-Soto mediante la cual alegó que estos incumplieron con su obligación de pago del préstamo hipotecario desde el

1 de diciembre de 2008 “a pesar de los múltiples requerimientos, avisos y las oportunidades que le fueron concedidas”. Luego de los trámites de rigor, el 26 de abril de 2011, el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia a favor de BPPR.

Ello así, se autorizó la venta de la propiedad en pública subasta y se señaló la misma para el 10 de noviembre de 2011. No obstante, días antes la señora Soto presentó una solicitud de quiebra ante el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito de Puerto Rico (Tribunal Federal). En consecuencia, se ordenó la paralización de la subasta señalada.

Una vez concluyó el proceso referente a la quiebra presentada por Soto, se señaló la venta en pública subasta nuevamente para el 10 de julio de 2012, sin embargo, días antes el señor Colón presentó una solicitud de quiebra ante el Tribunal Federal. En esta ocasión, la petición de quiebra fue desestimada por lo cual se re señaló la subasta para 23 de enero de 2013. De nuevo, días antes Colón presentó una petición de quiebra ante el foro federal la cual fue desestimada el 12 de marzo siguiente.

Tiempo después, el 28 de septiembre de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) presentó una moción en solicitud de sustitución de parte. Argumentó que el Comisionado de Instituciones Financieras ordenó el cierre de operaciones de Doral Bank e informó haber llegado a un acuerdo con la Federal Deposit Insurance Corporation mediante el cual adquirió parte de los activos de tal institución bancaria.

Ello así, la subasta fue calendarizada para celebrarse el 17 de marzo de 2016. No obstante, el demandado Colón volvió a presentar una solicitud de quiebra ante el Tribunal Federal días antes de la celebración de la venta. Luego de que la petición fuera desestimada, la subasta fue señalada para el 14 de diciembre de 2016.

Así las cosas, el 29 de noviembre de 2016, los peticionarios presentaron una “Moción para que se deje sin efecto señalamiento de subasta” ante el foro de primera instancia. Sostuvieron que se

encontraban en trámites de modificación de deuda con el BPPR, luego de haber presentado una solicitud completa de modificación de préstamo hipotecario el 23 de julio de 2016. También atribuyeron al acreedor hipotecario haber incurrido en lo que denominan *dual tracking* a pesar de que completaron la referida solicitud de modificación. En respuesta, el BPPR adujo que la apelación presentada por los peticionarios dentro del proceso de modificación de deuda, fue debidamente denegada el 4 de octubre de 2016 y que las comunicaciones posteriores a ello no le imponen obligación alguna.

Días más tarde, los señores Colón-Soto presentaron una “Moción Urgente para que se paralice subasta y Réplica a Moción de BPPR”. Allí reiteraron los planteamientos levantados en su moción anterior. Luego de evaluar los planteamientos de ambas partes, el 13 de diciembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia declaró no ha lugar las solicitudes presentadas por la parte peticionaria.

Inconforme con tal curso decisorio, el 10 de enero de 2017, acudieron ante nos Colón y Soto mediante una petición de *certiorari* acompañado de una “Moción en auxilio de jurisdicción”. Señalaron, además, que incidió el Tribunal de Primera Instancia de la siguiente manera:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no paralizar la subasta en el caso de autos hasta tanto el proceso de solicitud de modificación hubiese concluido.

En atención a ello, ese mismo día emitimos una resolución y declaramos ha lugar la solicitud de auxilio de jurisdicción. Por consiguiente, este Tribunal de Apelaciones decretó la paralización de los procedimientos.

En respuesta, BPPR compareció ante nos por medio de su “Oposición Auto de Certiorari”. Arguyó que “[l]os procedimientos en la División de “Loss Mitigation” de la parte demandante en torno a este préstamo han concluido definitivamente y no tiene la parte demandante

obligación alguna bajo la Regulación X del “REAL ESTATE SETTLEMENT PROCEDURE ACT”, 12 C.F.R. § 1024.41.”

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto ante nos.

## II.

### A.

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. Por tratarse ordinariamente de asuntos interlocutorios, el tribunal de mayor jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de manera discrecional. Pueblo v. Colón Mendoza, 149 D.P.R. 630, 637 (1999); Negrón v. Sec. de Justicia, 154 D.P.R. 79, 91 (2001).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V., R. 52, establece que el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo las Reglas 56 (Remedios Provisionales) y 57 (Injunction) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; y (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Como foro apelativo, nos corresponde evaluar la corrección y razonabilidad de la decisión recurrida y la etapa del procedimiento en que se produce, para determinar si es el momento apropiado para nuestra intervención. Este análisis también requiere determinar, si por el contrario nuestra intervención ocasionaría un fraccionamiento indebido, o la dilación injustificada del litigio. Al analizar la procedencia de un recurso de *certiorari*, debemos tener presente su carácter discrecional que debe

ser usado con cautela y solamente por razones de peso. Negrón v. Sec. de Justicia, *supra*, pág. 91; Torres Martínez v. Torres Ghiliotty, 175 D.P.R. 83, 91 (2008); Bco. Popular de Puerto Rico v. Mun. de Aguadilla, 146 D.P.R. 651, 658 (1997).

La discreción se define como el poder para decidir en una u otra forma y para escoger entre uno o varios cursos de acción. Significa que el discernimiento judicial deber ser ejercido razonablemente para poder llegar a una conclusión justiciera. La discreción que tiene el foro apelativo para atender un *certiorari*, tampoco es absoluta. No significa actuar de una forma u otra haciendo abstracción al resto del derecho, porque entonces sería un abuso de discreción. El adecuado ejercicio de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. García Morales v. Padró Hernández, 165 D.P.R. 324, 334-335 (2005).

En la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones se establecen los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer sabia y prudentemente, su discreción para atender o no en los méritos un recurso de *certiorari*. Estos son los siguientes:

- 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 analizar el problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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.

4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción y tampoco son una lista exhaustiva. García v. Padró, supra. La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia, cuando este haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción o en una interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantiva. Pueblo v. Rivera Santiago, 176 D.P.R. 559, 581 (2009); Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 D.P.R. 717-719 (2007); In re Ruiz Rivera, 168 D.P.R. 246, 252-253 (2006); García v. Asociación, 165 D.P.R. 311, 322 (2005); Alvárez v. Rivera, 165 D.P.R. 125 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); Zorniak v. Cessna, 132 D.P.R. 170, 172 (1992), Lluch v. España Services Sta., 117 D.P.R. 729, 745 (1986); Valencia ex Parte, 116 D.P.R. 909, 913 (1986).

#### B.

La crisis económica que atraviesan los bancos de los Estados Unidos de América y el negocio de las hipotecas es un hecho de conocimiento general. También es sabido que en atención a ello, el Congreso, las agencias federales y gobiernos de varios Estados han aprobado diversas leyes con el fin de proteger a la banca y al deudor hipotecario. En ese contexto, se aprobó el *Emergency Economic Stabilization Act, Public Law 110–343*. Mediante el *Emergency Economic Stabilization Act*, el gobierno federal autorizó al Secretario de Hacienda de los Estados Unidos a crear el Home Affordable Modification Program (HAMP) como parte del Making Home Affordable Initiative.

Atinente a estos fines, en 2010 el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “Dodd–Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act” y luego de ello, la CFPB propuso una serie de enmiendas a la Reglamentación X, entre ellas, que por primera vez se incluiría en la Reglamentación X algunas reglas referentes al proceso de “loss mitigation” o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios.

Concomitante a la controversia ante nos, la Reglamentación X prohíbe que el banco incurra en *dual tracking*, término que se utiliza cuando un acreedor hipotecario realiza gestiones de ejecución de hipoteca a la vez que evalúa las opciones de mitigación de pérdidas.

Sobre el particular, la reglamentación federal establece:

(g) Prohibition on foreclosure sale. If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:

(1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;

(2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or

(3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option.

12 C.F.R. §1024.41(g)

Referente al proceso de apelación la norma dispone:

(h)Appeal process -

(1)Appeal process required for loan modification denials. If a servicer receives a complete loss mitigation application 90 days or more before a foreclosure sale or during the period set forth in paragraph (f) of this section, a servicer shall permit a borrower to appeal the servicer's determination to deny a borrower's loss mitigation application for any trial or permanent loan modification program available to the borrower.

(2)Deadlines. A servicer shall permit a borrower to make an appeal within 14 days after the servicer provides the offer of a loss mitigation option to the borrower pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section.

(3)Independent evaluation. An appeal shall be reviewed by different personnel than those responsible for evaluating the borrower's complete loss mitigation application.

(4)Appeal determination. **Within 30 days of a borrower making an appeal, the servicer shall provide a notice to the borrower stating the servicer's determination of whether the servicer will offer the borrower a loss mitigation option based upon the appeal and, if applicable, how long the borrower has to accept or**

**reject such an offer or a prior offer of a loss mitigation option.** A servicer may require that a borrower accept or reject an offer of a loss mitigation option after an appeal no earlier than 14 days after the servicer provides the notice to a borrower. A servicer's determination under this paragraph is not subject to any further appeal. (Énfasis suplido)

12 C.F.R. §1024.41 (h)

### III.

En específico, la controversia que nos ocupa se circunscribe a evaluar si erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud de paralización de subasta presentada. Es la contención de la parte peticionaria que incidió el foro *a quo* pues el BPPR ha incurrido en *dual tracking*, practicada prohibida por la reglamentación federal mencionada. Le asiste la razón. Veamos.

Según surge de los documentos ante nuestra consideración, los señores Colón-Soto presentaron una solicitud de modificación de préstamo hipotecario ante el BPPR de conformidad con el HAMP el 23 de julio de 2016. En atención a ello, el 3 de agosto siguiente, el banco denegó la solicitud. Basó su decisión en la siguiente premisa: “No tiene capacidad de pago para poder cumplir con el pago modificado”.<sup>1</sup>

Varios días después, los peticionarios presentaron una “Notificación de Error” conforme con la Reglamentación X, 12 C.F.R. §1024.35 (e)(3)(i)(B).<sup>2</sup> Argumentaron tener suficientes ingresos “como para ser evaluados favorablemente al programa HAMP”.

El 4 de octubre de 2016, BPPR emitió una segunda carta denegatoria. En esta ocasión expuso:

Deseamos informarle que evaluamos su solicitud y la decisión no fue favorable ya que Banco Popular administra su préstamo en representación de un inversionista que no nos ha autorizado a trabajar una alternativa de modificación para su préstamo.

No obstante pudiéramos evaluar su préstamo para un Plan de Pago el cual requiere una aportación aproximada de \$300,000.00. De aceptar la alternativa del Plan de Pago, es necesario que se comunique con nuestro Departamento de Mitigación de Pérdida para informarle sobre los documentos necesarios. [...] <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Apéndice del recurso, págs. 1-7.

<sup>2</sup> Apéndice del recurso, págs. 8-19.

<sup>3</sup> Apéndice del recurso, págs. 25-28.



En el ínterin, los peticionarios le cursaron una misiva al BPPR en respuesta a una comunicación que tuvieron vía telefónica y le remitieron unos documentos según solicitados por la institución. Ese mismo día, el 14 de octubre de 2016, Colón y Soto recibieron la segunda carta denegatoria del banco por lo cual siete días más tarde, presentaron un “Request for Information” al amparo de la reglamentación federal, 12 C.F.R. § 1024.36 (d)(2)(i)(A), así como una segunda “Notice of Error”. A través del requerimiento de información, los peticionarios solicitaron que el BPPR les proveyera los siguientes documentos: nombre del dueño del préstamo, la dirección y teléfono del dueño del préstamo, el nombre, posición y dirección de un oficial de la entidad que es dueña del préstamo y cualquier otra información de contacto relevante para el dueño del préstamo. Mediante la notificación de error, requirieron que BPPR identificara y proveyera copia del documento que indica que el inversionista prohíbe modificación de su préstamo y que demuestre los esfuerzos razonables que hizo para obtener una exención del inversionista para permitir modificar la deuda.

En respuesta, el 27 de octubre de 2016, BPPR le envió una carta a los peticionarios por medio de la cual confirmó haber recibido la notificación de error y a su vez, informó que remitiría el documento al departamento correspondiente. De igual modo, manifestó que “[u]sted estará recibiendo la información solicitada o le comunicaremos el resultado de nuestra investigación por escrito”.<sup>4</sup> Días después, el banco emitió una tercera carta denegatoria. Esta vez el fundamento que citó fue: “El inversionista de su préstamo no participa del Programa Home Affordable Modification Program (HAMP)”.<sup>5</sup>

Entretanto, el 10 de noviembre de 2016, se expidió un aviso de subasta por la División de Subastas del Tribunal de Primera Instancia y se señaló la venta para el 14 de diciembre de 2016.

---

<sup>4</sup> Apéndice del recurso, pág. 37.

<sup>5</sup> Apéndice del recurso, pág. 39.

Aún sin tener conocimiento de lo anterior, el 17 de noviembre, los señores Colón-Soto enviaron una tercera notificación de error al banco. Por su parte, el 1 de diciembre de 2016, la institución emitió una cuarta misiva. En dicha comunicación alegó lo que citamos a continuación:

Deseamos nuevamente informarle que, las alternativas disponibles para el préstamo de referencia son las mencionadas en la contestación del 31 de octubre conforme a su apelación. Es importante mencionar que el acuerdo de servicio entre BPPR y el inversionista no permite reestructurar ni alterar los términos originales del préstamo. En cuanto al Programa Home Affordable Modification Program (HAMP) reiteramos que el Inversionista no es participante del mismo. Por ende las decisiones del programa de Loss Mitigation están sujetas a las guías o reglamentaciones aplicables, según impuestas por los inversionistas, aseguradoras o garantizadores de los préstamos hipotecarios.<sup>6</sup>

Según podemos apreciar, BPPR sostiene que con su comunicación de 4 de octubre de 2016 se resolvió de manera definitiva la reevaluación de la petición de modificación y finalizó el trámite de apelación que tenían disponible los peticionarios. No obstante, nos parece que los escritos emitidos posteriormente denotan lo contrario, pues de ellos se desprende que el banco continuaba ofreciendo distintas razones para su denegatoria, creándole así expectativas a los peticionarios de que los canales de comunicación sobre este asunto aún se encontraban abiertos. En específico, la carta de 27 de octubre de 2016, acusa el recibo de la notificación de error presentada por los peticionarios y les apercibe que estarían recibiendo una contestación al respecto. Aun si este Tribunal concluyera que no existe obligación en ley para que la entidad bancaria conteste el requerimiento de información cursado por los peticionarios, lo cierto es que ha quedado palmariamente evidenciado que BPPR creó unas expectativas reales sobre que los escritos de Colón y Soto estaban siendo considerados. Además, no hemos encontrado comunicación alguna por parte de la institución bancaria que les notifique a los peticionarios sobre el proceso de apelación disponible.

---

<sup>6</sup> Apéndice del recurso, pág. 70.

Al ser ello así, no albergamos duda que BPPR actuó de forma contradictoria cuando se mantuvo en comunicaciones con los señores Colon y Soto y al mismo tiempo acudir ante la División de Subastas del Tribunal de Primera Instancia a solicitar el señalamiento de la venta.

Entendemos pues, que las referidas actuaciones del banco constituyen acciones paralelas prohibidas por el Reglamento X según detallado, por lo cual procedía la paralización de la subasta hasta tanto culmine el proceso de loss mitigation, conforme lo ordena la Reglamentación X.

## VI.

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari*, revocamos la resolución recurrida y ordenamos paralizar la acción de ejecución de hipoteca hasta tanto culmine el proceso de loss mitigation, conforme lo ordena la Reglamentación X.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La jueza Fraticelli Torres disiente porque no se dan en este caso los presupuestos jurídicos necesarios para la aplicación de las salvaguardas que implanta el Reglamento X, citado en la ponencia. En este caso hay una sentencia final y firme de 26 de abril de 2011, que en marzo de 2017 todavía no ha podido ejecutarse por un acreedor que adquirió su crédito sobre la hipoteca en disputa en el año 2015, cuya ejecución se ordenó por el Tribunal de Primera Instancia desde noviembre de 2011, y que no ha podido ejecutarse por los procesos post sentencia incoados por los peticionarios ante el foro federal y el foro sentenciador, sin éxito. Denegaría la expedición del auto solicitado.

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