

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
ORDEN ADMINISTRATIVA TA-2017-041

Federal National Mortgage
Association t/c/c Fannie Mae
Recurridos

v.

Ángel Luis Rivera Flores t/c/c
Ángel L. Rivera Flores y
Antonia Fontáñez Calderón
t/c/c Antonia Fontáñez de
Rivera ahora la Sucn. de
Ángel Luis Rivera Flores y
otros
Peticionarios

KLCE201700109

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Caguas

Civil Núm.:
E CD2015-0263

Ejecución de
hipoteca por la
vía ordinaria

Panel especial integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Jueza Colom García y el Juez Rodríguez Casillas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2017.

Comparecen los integrantes de la Sucesión de Ángel Luis Rivera Flores (los peticionarios) y nos solicitan que revoquemos la Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes emitida el 9 de diciembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Caguas. Mediante la aludida determinación, el TPI declaró con lugar la moción de ejecución de hipoteca presentada por Federal National Mortgage (los recurridos) y ordenó la venta en pública subasta de la propiedad en cuestión.

Por los fundamentos que discutiremos, se deniega la expedición del auto solicitado.

I.

El 4 de marzo de 2015 los recurridos presentaron una Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra los peticionarios. Posteriormente, el 14 de octubre de 2015, éstos presentaron la Contestación a la Demanda Enmendada. El 21 del

mismo mes y año, el TPI emitió una Resolución en donde, entre otras cosas, refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos. Por consiguiente, ese mismo día dictó Sentencia paralizando los procedimientos.

Luego de varios trámites, el 26 de febrero de 2016 las partes firmaron un documento titulado Aceptación de Acuerdos en el Centro de Mediación de Conflictos. Según dicho acuerdo, los peticionarios aceptaron la deuda y acordaron un periodo de prueba con el fin de modificar la hipoteca. El periodo de prueba comprendía desde el 1 de marzo, hasta el 1 de mayo de 2016. Luego de cumplido el periodo de prueba los peticionarios se comunicarían con la División de Mitigación de Pérdidas del Banco Popular de Puerto Rico para así coordinar la otorgación de la escritura de modificación. Además, acordaron que dicha escritura tenía que firmarse en o antes del 1 de junio de 2016. El 7 de marzo de 2016 las partes presentaron ante el TPI la Estipulación y Acuerdo Transaccional. El 9 de marzo de 2016 el TPI emitió Sentencia acogiendo el acuerdo entre las partes y, a su vez, dejando sin efecto la Sentencia emitida el 21 de octubre de 2015.

Al finalizar el periodo de prueba, la División de Mitigación de Pérdidas informó a los peticionarios que era necesaria la comparecencia de la señora Angie Rivera Fontáñez (señora Rivera) para poder completar la solicitud de “loss mitigation”. Transcurridos varios meses, el 5 de diciembre de 2016 los recurridos presentaron una Moción Solicitando Ejecución de Sentencia debido al incumplimiento de los peticionarios en completar la referida solicitud. Oportunamente, los peticionarios presentaron una Moción Informativa y en Oposición a Moción de Solicitud de Ejecución de Sentencia. Alegaron que habían cumplido con los términos del acuerdo y que la falta de comparecencia de la señora Rivera mediante poder legal no

impedía establecer una fecha para la firma de la escritura. El 20 de diciembre de 2016 los recurridos presentaron una Réplica a Moción Informativa y Reiterando Solicitud de Ejecución de Sentencia. Éstos indicaron que los peticionarios no completaron la solicitud de Mitigación de Pérdida, por lo que procedía la continuación de los procedimientos. El 9 de diciembre de 2016 el TPI ordenó la ejecución de la Sentencia y la venta en pública subasta del inmueble.

Inconforme, los peticionarios acuden ante este Tribunal de Apelaciones y nos plantean el siguiente señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar la ejecución de la Sentencia y la venta del bien inmueble de la parte demandada recurrente cuando se cumplieron los términos y condiciones de la estipulación y acuerdo transaccional.

II.

A.

El auto de *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. *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 D.P.R. 630, 637 (1999). Este procede para revisar errores de derecho en lo procesal y lo sustantivo. *Íd.* Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse ordinariamente de asuntos interlocutorios.

Claro está, esa discreción no opera en el vacío. Para guiar el ejercicio de nuestra discreción, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones enumera siete criterios que el tribunal considerará al determinar si expide o no un auto de *certiorari*. Estos son:

- 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. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40. (Énfasis nuestro).

De ordinario, se respetan las medidas procesales que los jueces toman en el ejercicio prudente de su discreción para dirigir y conducir los procedimientos que ante ellos se siguen. Los jueces del Tribunal de Primera Instancia gozan de amplia discreción para gobernar esos procedimientos. *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729 (1986); *Fine Art Wallpaper v. Wolf*, 102 D.P.R. 451 (1974). Gozan, además, de amplia facultad para disponer de los procedimientos ante su consideración de forma que se pueda asegurar la más eficiente administración de la justicia, y están llamados a intervenir activamente para manejar los procesos y dirigirlos de forma tal que se logre una solución justa, rápida y económica de los casos. *Vives Vázquez v. E.L.A.*, 142 D.P.R. 117 (1996), *Vellón v. Squibb Mfg., Inc.*, 117 D.P.R. 838 (1986).

Debemos tener presente que los jueces de primera instancia están facultados con flexibilidad para lidiar con la tramitación de los asuntos judiciales. *E.L.A. v. Asoc. de Auditores*, 147 D.P.R. 669 (1999). Si su actuación se funda en una base razonable que no resulta perjudicial a los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer su criterio. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 D.P.R. 554 (1959).

En armonía con tal normativa, la función de un tribunal apelativo en la revisión de controversias, como la que nos ocupa, requiere que se determine si la actuación del TPI constituyó un abuso de la discreción en la conducción de los procedimientos ante sí. Al realizar tan delicada función, un tribunal apelativo no debe intervenir con el ejercicio de esa discreción, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de la misma, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *Lluch v. España Service Sta., supra; Zorniak v. Cessna*, 132 D.P.R. 170 (1992). Como la discreción está atada a la razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera, en la medida que el curso de acción de un tribunal en el ejercicio de su discreción para conducir los procedimientos sea irrazonable o poco sensato, en esa medida estará abusando de su discreción. De otro modo, no abusa de la discreción, si la medida que toma es razonable. *Pueblo v. Sánchez González*, 90 D.P.R. 197 (1964).

B.

En el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”, con el fin de promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos mediante la fomentación de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero.¹ A su vez, se creó el Consumer Financial Protection Bureau (“CFPB”), agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo concerniente a

¹ PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.* La exposición de motivos de la ley reza como sigue: “An Act to promote the financial stability of the United States by improving accountability and transparency in the financial system, to end “too big to fail”, to protect the American taxpayer by ending bailouts, to protect consumers from abusive financial services practices, and for other purposes”. 12 U.S.C. sec. 5301.

la protección de los consumidores en el sector financiero. Véase: 12 U.S.C. secs. 5481, 5514 y 5515. Como parte de la autoridad general delegada, la CFPB estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del “Real Estate Settlement Procedures Act”, conocida como RESPA, 12 U.S.C. 2601, *et seq.*

La CFPB adoptó enmiendas sustanciales a la reglamentación hasta entonces vigente bajo RESPA (el “Reglamento X”); estas enmiendas cobraron vigencia el 10 de enero de 2014. Estos cambios comenzaron a tomar forma entre el 2012 y 2013, cuando la CFPB propuso un número de enmiendas al Reglamento X, entre ellas, que por primera vez se incluyeran algunas reglas referentes al proceso de “loss mitigation” o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios. Estas enmiendas disponen detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas. Véase: 76 F.R. 78978; 78 F.R. 106696; 78 F.R. 44686; y 78 F.R. 39902.

En lo atinente al caso de autos, la Reglamentación X dispone que en el caso de un incumplimiento con la solicitud de mitigación de pérdidas la entidad financiera tiene que requerirle al deudor la información necesaria para completar la misma **con prontitud (*promptly*)**. Como parte de ello, el banco tiene que informarle al deudor el periodo de tiempo que tiene para someter los documentos que le requirió para completar la solicitud de “loss mitigation”. El reglamento establece como requisito que la notificación debe indicar una **fecha razonable (*reasonable date*)** para someter los documentos o la información requerida para completar su solicitud de mitigación de deuda. 12 C.F.R. sec. 1024.41. (Énfasis nuestro).

Para que un acreedor hipotecario pueda evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas, esta deberá estar **completa**

("complete loss mitigation application").² La reglamentación dispone que cuando un deudor presenta una solicitud de mitigación de pérdidas incompleta, el acreedor hipotecario deberá notificarle al deudor, dentro de un período de cinco días, si la solicitud está completa o incompleta. 12 C.F.R. sec. 1024.41 (b)(2)(i)(B). En aquellos casos en los que se le notifique la falta de documentos necesarios para evaluar la solicitud, la regla dispone que, si el deudor somete todos los documentos solicitados, la solicitud deberá ser considerada "facially complete". Ante esa situación, si el acreedor luego descubre la necesidad de información adicional o de correcciones a documentos previamente sometidos para completar la solicitud, el acreedor deberá: (1) requerirle al deudor la información que falte o los documentos con las correcciones pertinentes; (2) tratar la solicitud como si estuviese completada hasta tanto el deudor se le haya brindado una oportunidad razonable ("reasonable opportunity") para completar la solicitud. 12 C.F.R. sec. 1024.41 (c)(2)(iv). Toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración debe contener las razones específicas que motivaron el rechazo, y permitir al deudor apelar la decisión ante los ejecutivos del banco. 2 C.F.R. 1024.41 (d)(e).

Por otro lado, la Ley 184 de 17 de agosto de 2012, mejor conocida como *Ley de mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecuciones de hipotecas de vivienda principal* (Ley Núm. 184-2012), establece que en el caso en que el deudor no cumpla con el "acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado, del proceso de mediación, la institución financiera

² La Reglamentación X define la "complete loss mitigation application" de la siguiente manera: "A complete loss mitigation application means an application in connection with which a servicer has received all the information that the servicer requires from a borrower in evaluating applications for the loss mitigation options available to the borrower. A servicer shall exercise reasonable diligence in obtaining documents and information to complete a loss mitigation application". 12 C.F.R. sec. 1024.41 (b)(1).

actuará de la forma acordada en el contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca.” 32 LPRA § 2882.

III.

En síntesis, los peticionarios plantean que incidió el TPI al ordenar la ejecución de la sentencia y la venta del bien inmueble. Éstos alegan que cumplieron con los términos y condiciones del acuerdo transaccional que firmaron ambas partes.

Según explicamos antes, las entidades financieras tienen el deber de informarle al deudor el periodo de tiempo que tienen para someter los documentos requeridos para completar la solicitud de “loss mitigation”. La reglamentación citada establece como requisito que la notificación debe indicar una **fecha razonable** para que el deudor someta los documentos o la información requerida para completar la referida solicitud. Por otro lado, la Ley Núm. 184-2012 establece que en el caso en que el deudor no cumpla con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario, la entidad financiera actuará conforme lo estipulado en el contrato o pagaré de la transacción.

Luego de examinar detenidamente el expediente, concluimos que no incidió el TPI en su determinación. Según surge del recurso, la División de Loss Mitigation le indicó a los peticionarios que para poder continuar con los trámites para la otorgación de la escritura de modificación de hipoteca era necesario obtener la comparecencia personal o mediante un poder de la señora Rivera, quien era deudora obligacional y solidaria del préstamo objeto del caso. El acuerdo firmado entre las partes estipulaba que la escritura de modificación de hipoteca se tenía que firmar **en o antes del 1 de junio de 2016**. No es hasta el 2 de diciembre de 2016 que los recurridos presentan una solicitud de ejecución de sentencia por el incumplimiento de los peticionarios con proveer la escritura de poder de la señora Rivera. Incluso, se

extendió el término de probatoria para que los peticionarios presentaran la referida documentación y no lo hicieron.

Ante el evidente incumplimiento con la solicitud, el Departamento de Mitigación de Pérdidas inactivó el caso. Por ello, los recurridos le solicitaron al TPI que ordenara la ejecución de la sentencia según dispone la ley. El TPI al ordenar la ejecución de la sentencia, y por consiguiente la subasta de la propiedad, actuó correctamente. Los peticionarios tuvieron un tiempo razonable para presentar el documento legal que hacía falta para poder finiquitar el trámite de modificación de la hipoteca. No lo hicieron.

El foro recurrido actuó dentro del margen discrecional que las disposiciones de ley aplicables le conceden. Su determinación es esencialmente correcta en derecho y su actuación no es arbitraria, ni constituye un abuso de discreción. Al examinar los criterios para la expedición del auto de *certiorari* dispuestos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, no encontramos razón alguna para expedir el auto solicitado e intervenir con la resolución recurrida.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del auto solicitado.

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

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