

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN y CAROLINA
Panel VI

ORIENTAL BANK AND TRUST
Recurrido

v.

JOSÉ LUIS SANTOS PAUNETO,
WYNEE JEANNETTE GIL OJEDA
y LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIAS POR ESTOS
COMPUESTA
Peticionarios

KLCE201800253

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.
D CD2012-2039

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cortés González, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Colón

Cortés González, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

Comparece el Sr. Jose Luis Santos Paunetto (Sr. Santos Paunetto o el peticionario) a través del recurso de *certiorari* de título presentado el 21 de febrero de 2018. Solicita que se expida el auto y se revoque la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI) el 12 de diciembre de 2017. Mediante dicho dictamen, se declaró Ha Lugar la *Moción de Ejecución de Sentencia* presentada por Oriental Bank (Oriental Bank o la parte recurrida).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El presente caso se originó el 30 de julio de 2012 con la presentación de una Demanda sobre Ejecución de Hipoteca y Cobro de Dinero incoada por Oriental Bank en contra del Sr. Santos Paunetto y otros. El TPI dictó Sentencia en rebeldía el 21 de octubre de 2013.

NÚMERO IDENTIFICADOR

RES2018_____

Luego de múltiples trámites post sentencia, que incluyeron la paralización de los procedimientos post sentencia y su subsiguiente continuación, Oriental Bank instó *Moción de Ejecución de Sentencia y Otros* el 8 de diciembre de 2017, a la cual se opuso el peticionario.

Tras ser declarada con lugar la solicitud de ejecución de sentencia, el Sr. Santos Paunetto interpuso escrito en Reconsideración en el que argumentó que era contrario a Derecho continuar con los procedimientos post sentencia, y en particular autorizar la ejecución de sentencia. Sostuvo que Oriental no cumplió con la obligación de presentarle y ofrecerle otras alternativas aparte de la modificación en el pago. El TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de Reconsideración interpuesta.

Insatisfecho, el Sr. Santos Paunetto presentó la petición de *certiorari* de epígrafe y planteó que el TPI cometió el siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia y fue un abuso de discreción el declarar No Ha Lugar la posición de la parte peticionaria a la continuación de los procedimientos, en violación al debido proceso de ley y a lo dispuesto y establecido en el caso *Banco Santander v. Correa García*, 2016 TSPR 201.

Para disponer del presente recurso prescindiremos de la comparecencia de la parte recurrida, Oriental Bank, según nos faculta la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

II.

A.

La Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881-2886 (Ley 184-2012), tiene como propósito el proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Mediante la misma, se establece un procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de

ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor. Véase, la Exposición de Motivos de la Ley.

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Art. 3 de la mencionada Ley, 32 LPRA sec. 2882, en donde particularmente se dispone que habrá de celebrarse una vista o acto de mediación compulsorio dentro de los 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.

En *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016), nuestro más Alto Foro tuvo la oportunidad de interpretar la Ley 184-2012. Allí el Tribunal Supremo expresamente pronunció lo siguiente:

Nuestra interpretación es cónsona con el espíritu de la ley y la intención legislativa de otorgar a los deudores la oportunidad de conocer los remedios que pueden tener disponibles para evitar la pérdida de su hogar. *Así, resolvemos que -después de presentada la contestación a la demanda- el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en que los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal.* Estas son las únicas excepciones que estableció el Legislador. Por lo tanto, si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. (Énfasis en original). *Bco. Santander v. Correa García*, supra, a la pág. 472.

En cuanto a su aplicabilidad, el Tribunal Supremo destacó lo siguiente:

[P]or consideraciones de política pública y orden social resultantes de la confusión que provocaba el texto de la Ley para Mediación Compulsoria, disponemos que lo aquí establecido no aplicará a las sentencias que advinieron finales y firmes. Por tal razón, su aplicación quedará circunscrita a los procedimientos judiciales que se insten con posterioridad a esta Opinión; a los pleitos que están pendientes ante el Tribunal de Primera Instancia en los que aún no se ha dictado sentencia, y a las sentencias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia con posterioridad al 1 de julio de 2013 que no han advenido finales y firmes (fecha en que entró en vigor la Ley para Mediación Compulsoria, según su Art. 9). **Lo resuelto en la Opinión que antecede no impide que los deudores que se**

encuentren en rebeldía o que el tribunal haya eliminado sus alegaciones acudan a mediación, de así pactarlo. (Énfasis nuestro). *Bco. Santander v. Correa García*, supra, a la pág. 474-475.

B.

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRÁ sec. 3491; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630 (1999).

De ordinario, quien presenta un recurso de *certiorari* pretende la revisión de asuntos interlocutorios que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *Pueblo v. Díaz De León*, 176 DPR 913 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Torres v. Junta de Ingenieros*, 161 DPR 696 (2004).

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRÁ Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso. La referida Regla dispone lo siguiente:

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.

En virtud de lo anterior, al evaluar un auto de *certiorari* este tribunal se guiará por los criterios arriba expresados y utilizará su discernimiento para entender o no en los méritos de los asuntos.

Los factores mencionados en la precitada Regla 40 nos sirven de guía para evaluar de manera sabia y prudente tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, a los fines de determinar si es la más apropiada para intervenir. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008).

III.

En el único error planteado en el recurso de *certiorari* de epígrafe, el Sr. Santos Paunetto alega que erró el TPI al no permitir la continuación de los procedimientos post sentencia en contravención a lo resuelto en *Bco. Santander v. Correa García*, supra. Argumenta que, al TPI actuar de esta forma, abusó de su discreción, ya que el Banco estaba obligado a presentarle y ofrecerle otra alternativa para evitar la pérdida del hogar luego de que éste no calificara para el *Home*

Affordable Modification Program (HAMP) por tener capacidad financiera para cumplir con el pago del préstamo.¹

Según expresáramos anteriormente, en *Bco. Santander v. Correa García*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico interpretó la Ley 184-2012 y determinó que en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor, el procedimiento de mediación será uno de carácter compulsorio y jurisdiccional entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario. En el mismo, se puntualizó que el deudor tendrá derecho únicamente a un solo procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente siempre y cuando éste no se encuentre en rebeldía.

Surge del expediente ante nos que la Demanda se interpuso el 30 de julio de 2012 y que la Sentencia fue dictada en rebeldía. Nótese que la Ley 184-2012 fue aprobada el 12 de agosto de 2012, con vigencia a partir del 1 de julio de 2013. Art. 9 de la Ley 184-2012, 2012 LPR 184. Es decir, la Ley de Mediación Compulsoria fue aprobada y entró en vigor luego de que había sido entablado el presente caso y antes de que se dictara sentencia en el mismo. No obstante, dicha Ley no es de aplicación, por cuanto el Sr. Santos Paunetto no presentó alegación responsiva ni hizo comparecencia en forma alguna, por lo cual la parte demandada fue declarada en rebeldía y así se dictó Sentencia en su contra.

Ante este cuadro procesal, ciertamente la Ley 184-2012 y el procedimiento de mediación compulsoria -en donde, de ordinario, es deber del acreedor hipotecario notificar todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución- es inaplicable al caso de autos. Predicado en ello, tampoco le es de aplicación la normativa jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo en *Bco.*

¹ Según la Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, el Home Affordable Modification Program (HAMP) ofrece a aquellos deudores hipotecarios el proveerle incentivos al modificar sus préstamos, reduciendo el interés del préstamo, extendiendo el tiempo del mismo o reduciendo los pagos de la hipoteca de la propiedad hasta un 35% del ingreso bruto.

Santander v. Correa García, supra; caso cuyos hechos, son distinguibles a los del presente.

En nuestro análisis del caso, tomamos en cuenta la norma vigente que establece que un tribunal apelativo solamente intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del TPI cuando éste haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción; o haya errado en una interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de Derecho sustantiva. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559 (2009).

Al examinar el expediente ante nuestra consideración, no detectamos elementos que denoten que el TPI haya actuado de manera arbitraria, irrazonable o errada en la aplicación del Derecho al declarar Con Lugar la *Moción de Ejecución de Sentencia* interpuesta por Oriental Bank, la cual había advenido final y firme varios años atrás. De esta forma, en conformidad con los criterios dispuestos por la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, entendemos procede abstenernos de intervenir con el dictamen recurrido.

No obstante lo aquí dispuesto, y ante el interés demostrado por el peticionario en conservar su propiedad, hacemos constar que el resultado del recurso aquí instado no es óbice para que las partes puedan pactar entre sí acuerdos para mediar o negociar dirigidos a evitar la ejecución de la propiedad en cuestión.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari* 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