

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

COOPERATIVA DE AHORRO  
Y CRÉDITO DE RINCÓN

Demandante Recurrída

v.

JANET VÉLEZ ABADÍA

Demandada Peticionaria

KLCE201801753

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Aguada

Civil Núm.:  
ABCI20009011330

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de mayo de 2019.

Comparece ante nosotros Janet Vélez Abadía (la señora Vélez o la peticionaria) mediante un recurso de *certiorari*. Nos solicita la revocación de una *Resolución y Orden* mediante la cual el Tribunal de Primera Instancia declaró no ha lugar su solicitud de hogar seguro.

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración, la peticionaria presentó una *Moción Solicitando* (sic) *Hogar Seguro* el 6 de abril de 2018. En la misma, invocó su derecho a hogar seguro sobre el inmueble que fue objeto de ejecución de hipoteca por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Rincón (la Cooperativa o la recurrída). Esta, por su parte, se opuso a la solicitud y planteó que no residían menores en la propiedad, además de que ese derecho se entendía renunciado por la peticionaria en virtud de la normativa pertinente.

Luego, la señora Vélez replicó y sostuvo que la ley que aplicaba a la controversia era aquella vigente al momento en que se inició el proceso de ejecución de hipoteca, es decir, en el año 2009. En consecuencia, argumentó que no renunció a su derecho en la escritura de hipoteca, toda vez que la Ley Núm. 195-2011, *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar*, era de carácter prospectivo. También, sostuvo bajo juramento que residía con sus tres hijos menores en la propiedad. Por otro lado, la Cooperativa presentó la correspondiente dúplica, en la cual planteó que el derecho a hogar seguro era renunciable aun antes de aprobada la Ley Núm. 195-2011, *supra*, por lo que tampoco era posible invocarlo en los casos de hipotecas convencionales anteriores a dicha ley.

Una vez celebrada la vista ante el Tribunal de Primera Instancia, en la cual testificaron la señora Vélez y su esposo, el foro primario emitió la Resolución recurrida. Mediante esta, se declaró no ha lugar su solicitud de hogar seguro el 7 de diciembre de 2018. Inconforme, la peticionaria comparece ante nosotros y plantea que no hubo una renuncia a su derecho de hogar seguro en la escritura de hipoteca. Además, cuestiona la apreciación de la prueba testifical y documental llevada a cabo por el Tribunal de Primera Instancia.

La Asamblea Legislativa ha aprobado legislación para proteger el derecho a hogar seguro en varias oportunidades. Actualmente, la ley de protección del hogar vigente es la Ley Núm. 195-2011, *supra*. Esta establece que, aunque el derecho de hogar seguro es irrenunciable, el mismo se entenderá renunciado “en todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida”. Ley Núm. 195-2011,

Art. 4 (a). Por otro lado, dispone en cuanto a su vigencia que “la protección aquí dispuesta será de aplicación prospectiva”. *Id.* Art. 17.

No obstante, como mencionamos, la citada ley de 2011 no fue la primera en brindar una protección social y económica sobre el hogar seguro en contra de ventas promovidas por acreedores. En efecto, previamente este derecho fue reconocido por la Ley Núm. 87 de 1936, conocida como *Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro*. Véase, *Rivera García v. Registradora*, 189 DPR 628 (2013).

Este estatuto, a su vez, fue enmendado mediante la Ley Núm. 116 de 2 de mayo de 2003, 31 LPRA sec. 1851, *et seq.* *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637 (2004). Allí se estableció que el hogar seguro es irrenunciable y que cualquier pacto en contrario se declarará nulo “excepto que dicho derecho de hogar seguro podrá ser renunciado... en los casos de hipotecas convencionales”. Ley Núm. 116 de 2 de mayo de 2003, Art. 1. Pese a lo anterior, el Tribunal Supremo ha resuelto que toda renuncia al derecho a hogar seguro debía interpretarse restrictivamente en contra de esta. *Vega Acosta v. Tribunal Superior*, 89 DPR 408 (1963).

Por otra parte, el auto de *certiorari* es un recurso procesal discrecional y extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede rectificar errores jurídicos en el ámbito provisto por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1 y de conformidad a los criterios dispuestos por la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40; *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). En tal sentido, la función del Tribunal de Apelaciones frente a la revisión de controversias por vía del *certiorari* requiere valorar la actuación del foro de primera

instancia y predicar su intervención en si la misma constituyó un abuso de discreción; en ausencia de tal abuso o de acción prejuzgada, error o parcialidad, no corresponde intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia. *Zorniak v. Cessna*, 132 DPR 170 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729 (1986).

La Resolución recurrida concluye correctamente que al caso de autos le aplica la derogada Ley Núm. 87 de 1936, toda vez que la Ley 195-2011 fue promulgada con posterioridad a ser presentado el pleito de ejecución de hipoteca y visto que la aplicación del estatuto es prospectiva. No obstante, como discutimos, a diferencia de la actualmente vigente Ley 195-2011 que establece que el derecho de hogar seguro **se entenderá renunciado** en todos los casos donde se obtenga una hipoteca, la Ley 87 -según enmendada por la Ley Núm. 116 de 2003- establecía que el derecho de hogar seguro **podrá ser renunciado** en los casos de hipotecas convencionales. Es decir, la normativa aplicable a la presente controversia requería una acción afirmativa de renuncia de parte del acreedor del derecho de hogar seguro.

En el presente caso, la escritura de hipoteca suscrita por las partes no contenía renuncia alguna al derecho a hogar seguro. Más aún, incluso si la tuviera, al amparo de la normativa previa a la aprobación de la Ley 195-2011, toda renuncia debía interpretarse restrictivamente en contra de esta. Véase, *Vega Acosta v. Tribunal Superior, supra*. De esta manera, el articulado al cual hace referencia la Resolución recurrida está supeditado a la concurrencia de tal renuncia al derecho a hogar seguro.

En síntesis, luego de examinar el expediente ante nuestra consideración resulta palmario que el Tribunal de Primera Instancia erró al concluir, sin más, que no aplica el derecho a hogar seguro al amparo de la Ley Núm. 87 cuando se trata de una propiedad hipotecada. En atención a lo anterior, expedimos el auto de *certiorari* solicitado y revocamos la *Resolución y Orden*. En consecuencia, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí establecido.

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