

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

LIME RESIDENTIAL, LTD

Recurrida

v.

EDGARDO LUIS NAZARIO
MONTIJO, SHEILA
JUDITH QUIÑONES
SANTOS Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Peticionaria

KLCE201900286

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.:
D CD2008-2173
(701)

Sobre:
COBRO DE
DINERO,
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VÍA ORDINARIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 20 de marzo de 2019.

El peticionario, Edgardo Nazario Montijo, solicita que revisemos la resolución en la que el Tribunal de Primera Instancia resolvió que Lime Residential, Ltd., cumplió con el proceso de mitigación de daños establecido en la Real Estate Settlement Procedures Act, 12 USC ss 2601-2617. Además, solicita revisión de la orden de mandamiento de ejecución.

I

El 15 de julio de 2008, Banco Popular de PR presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el peticionario. El 24 de octubre de 2008, el TPI dictó sentencia por estipulación, mediante la que el demandado se obligó a pagar al demandante la cantidad reclamada. Las partes acordaron que el incumplimiento de cualquiera de los pagos le daba derecho al recurrido a pedir la ejecución de sentencia por la totalidad de las alegaciones y sin notificación ulterior. Véase, pág. 21 del apéndice.

Posterior a la sentencia, continuó un extenso trámite procesal. Las partes llegaron a varios acuerdos. La peticionaria se acogió varias veces a las protecciones de la Ley de Quiebras y la solicitud fue desestimada. La demandante solicitó en varias ocasiones la ejecución de la sentencia, debido al incumplimiento de la peticionaria con los planes de pago provistos. La parte demandante ha sido sustituida en varias ocasiones.

El 11 de mayo de 2018, la demandante solicitó nuevamente la ejecución de la sentencia. La parte peticionaria se opuso, porque alegó que la demandante no había cumplido con la Real Estate Settlement Procedures Act, 12 USC ss 2601-2617. La recurrida adujo que cumplió a cabalidad con todas las disposiciones vigentes sobre las solicitudes de mitigación de pérdidas. El TPI declaró HA LUGAR la solicitud de nueva orden y mandamiento de ejecución de sentencia. La peticionaria volvió a solicitar la paralización al amparo de la reglamentación federal y la recurrida expresó su cumplimiento con dicha reglamentación.

El 8 de noviembre de 2018, el tribunal realizó una vista para evaluar la procedencia de la ejecución de la sentencia. El 28 de diciembre de 2018 dictó la resolución recurrida en la que determinó los hechos siguientes:

El 18 de diciembre de 2017, se le cursó una misiva a los deudores por Sentencia en la cual se les informó las alternativas disponibles sobre mitigación de pérdidas con una descripción de las mismas.

El 30 de enero de 2018 se le cursó una carta a los deudores por Sentencia en la cual se le informó que había sido cualificada para un SPS Trial Modification y se le informó que tenía hasta el 1ro de enero de 2018 para aceptar la oferta.

El 31 de enero de 2018 se le cursó una carta a los deudores por Sentencia mediante la cual se le informó que una vez se recibiera la solicitud de mitigación de pérdidas completada, entonces se evaluaría la misma para una alternativa de pago.

El 3 de abril de 2018 se le cursó una carta a los deudores por Sentencia mediante la cual se le informó

que el “Streamline SPS Trial Modification” no había sido aceptado. También se le informó sobre otras opciones disponibles para retener la propiedad.

El 22 de agosto de 2018 se le cursó otra carta a los deudores por Sentencia, mediante la cual se le informó que había sido cualificada para un “SPS Trial Modification” y se le informó que tenía hasta el 1ro de octubre de 2018 para aceptar la oferta.

El 5 de noviembre de 2018 se le cursó una carta a los deudores por Sentencia mediante la cual se le informó que el “Streamline SPS Trial Modification” no había sido aceptado.

El TPI resolvió que los hechos probados evidenciaron que la recurrida cumplió con los requisitos reglamentarios durante el proceso de mitigación de pérdida, y que el peticionario no aceptó oportunamente el acuerdo de modificación.

El 4 de febrero de 2018, el TPI ordenó el mandamiento de ejecución de sentencia.

Inconforme, el peticionario presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró el Tribunal *a quo* al negarse a llegar a una conclusión justiciera en el caso de epígrafe al emitir una Resolución totalmente contraria a la letra clara del Título XIV enmendado de la Ley Truth in Lending Act (15 U.S.C. 1631) y totalmente contraria a la letra clara del Artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

Erró el Tribunal *a quo* [al] ordenar luego del 1 de julio de 2013 la celebración de una subasta en el caso de epígrafe, a pesar de que la demandante **no** notificó a la demandada “**todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca**” según requerido en el Artículo 2 (b) de la Ley 184 y por consiguiente según dispone claramente el Artículo 3 de la Ley 184 el TPI **no** tenía jurisdicción para ordenar que se celebre la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita luego del 1 de julio de 2013.

II

A

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario mediante el que un tribunal de mayor jerarquía puede revisar las determinaciones de un tribunal inferior. A través de este recurso, el peticionario solicita a un tribunal de superior jerarquía que corrija

un error cometido por el tribunal inferior. 32 LPRA sec. 3491. Se caracteriza porque su expedición descansa en la sana discreción del tribunal revisor. *Pueblo v. Díaz De León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009). No obstante, la discreción para autorizar la expedición del recurso y adjudicarlo en sus méritos, no es irrestricta. La discreción se define como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Pueblo v. Custodio Colón*, 192 DPR 567, 588 (2015). De modo que, el ejercicio de discreción no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016). Los elementos a evaluar para considerar si el foro primario incurrió en abuso de discreción son, entre otros, si: (1) el juez no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; (2) el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso, y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en él, o (3) a pesar de tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez sopesa y los calibra livianamente. *Pueblo v. Sanders Cordero*, 2018 TSPR 35; *Pueblo v. Custodio Colón*, supra, págs. 588-589.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA 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.

En la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, se fijan 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.

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 errónea de la ley. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).

III

Luego de revisar el derecho aplicable y los parámetros de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, no

encontramos razón alguna para creer que el foro primario abusó de su discreción o cometió un error de derecho al concluir que la recurrida cumplió con el proceso de mitigación de daños y al ordenar el mandamiento de ejecución.

La peticionaria no ha presentado fundamento ni evidencia para pensar que el foro recurrido cometió los errores señalados. En ausencia de una demostración clara de que ese foro actuó arbitraria, caprichosamente, abusó de su discreción o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma de derecho, no debemos intervenir con el dictamen recurrido.

IV

Por los fundamentos esbozados, se deniega este recurso.

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

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