

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

LIME RESIDENTIAL,
LTD
Recurrido
v.

EDGARDO L. NAZARIO
MONTIJO; ET. AL.
Peticionarios

KLCE202000401

Recurso de *certiorari*
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.:
D CD2008-2173

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca
por la vía ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de septiembre de 2020.

Comparecen ante nos el Sr. Edgardo Nazario Montijo y la Sra. Sheila Quiñones Santos (peticionarios) mediante el presente recurso de *certiorari* y solicitan que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI o foro primario) el 9 de marzo de 2020, notificada el 10 de marzo del mismo año. Mediante esta, el foro *a quo* denegó la solicitud de paralización de subasta solicitada por los peticionarios.

Conforme los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos expedir el presente recurso de *certiorari*.

I.

El 15 de julio de 2003, el Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular) instó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de los peticionarios.¹ En síntesis, alegó que en mayo de 2007 los peticionarios habían suscrito un pagaré garantizado mediante hipoteca sobre una propiedad inmueble en el pueblo de Toa Alta. Tiempo después, comparecieron mediante

¹ Apéndice del recurso, págs. 1-7.

moción conjunta el Banco Popular y los peticionarios y solicitaron al foro primario que emitiera una sentencia por estipulación entre las partes, toda vez que los peticionarios habían reconocido la deuda y habían acordado realizar pagos mensuales hasta satisfacer la misma.² En específico, acordaron que los peticionarios efectuarían un primer pago de \$13,000.00 y, el remanente de \$10,388.89, en ocho pagos mensuales consecutivos de \$1,299.00 comenzando el 1 de octubre de 2008 y el pago regular de \$2,926.15 para un pago mensual total de \$4,225.15. Surge del expediente ante nos que, el **24 de octubre de 2008**, el TPI emitió una *Sentencia por estipulación* y adoptó los acuerdos suscritos por las partes.³

Poco antes de un año después, específicamente el 29 de septiembre de 2009, el Banco Popular presentó una *Moción al amparo de la Regla 56.4 de las de Procedimiento Civil* y sostuvo que los peticionarios incumplieron con el plan de pago estipulado por lo que solicitó que en aseguramiento de la sentencia se anotara a su favor un embargo por las sumas adeudadas y un aviso de prohibición de enajenar.⁴ El TPI evaluó la solicitud y declaró Ha Lugar la misma.⁵ Posteriormente, el Banco Popular presentó una ***Moción solicitando ejecución de sentencia y embargo presentada el 23 de marzo de 2010 y mediante Orden emitida el 9 de abril de 2010 y notificada el 27 del mismo mes y año, el foro primario ordenó la ejecución del embargo y la venta en pública subasta del inmueble.***⁶ Así las cosas en el 2013, el Banco Popular fue sustituido por DLJ Mortgage Capital, Inc. y

² La *Moción solicitando sentencia por consentimiento* fue presentada el 17 de octubre de 2008. Apéndice del recurso, págs. 15-17.

³ Apéndice del recurso, págs. 19-21.

⁴ Apéndice de la oposición, págs. 001-003.

⁵ Véase, *Orden* emitida el 13 de octubre de 2009 notificada el 30 del mismo mes y año. Apéndice de la oposición, págs. 004-007

⁶ Véase Apéndice de la oposición, págs. 008-009 y 011-017.

posteriormente, a finales de 2014, esta última fue también sustituida por Lime Residential, Ltd (Lime Residential o recurrida).⁷

Pendiente lo anterior, el 11 de mayo de 2018, Lime Residential presentó una *Moción Solicitando Nueva Orden de Ejecución de Sentencia*.⁸ En respuesta, los peticionarios se opusieron mediante *Oposición urgente moción solicitando ejecución de sentencia y solicitud para que se ordene a la parte demandante a cumplir en el caso de epígrafe con la Ley Truth in Lending Act y con el Art. 1024.4 (g) de RESPA*.⁹ En síntesis, adujeron que días antes de que la parte contraria solicitara la nueva orden de ejecución, los peticionarios le solicitaron a la recurrida la documentación de "Loss Mitigation", pero no le había sido entregado para poder ejecutar de la sentencia. Indicaron que, dicha actuación demuestra que Lime Residential manejó culposa y/o negligente el préstamo hipotecario en controversia, pues no cumplió con las leyes, normas y regulaciones federales y estatales que tienen como propósito evitar que los deudores hipotecarios pierdan sus residencias en procesos como el de epígrafe.

Tras evaluar la solicitud, el 15 de junio de 2018, el TPI emitió una *Resolución*, declaró Ha Lugar la solicitud de la recurrida. Pocos días después, el 10 de julio de 2018, los peticionarios presentaron *Moción solicitando paralización de los procedimientos a tenor con la Reglamentación X12 CFR 1025, Et. Seq. y Real Estate Settlement Procedures Act, 12 USC 2601 et seq.* e informaron que habían radicado ante Lime Residential una solicitud de mitigación de pérdidas el 21 de junio de 2018 y en respuesta, la recurrida le había

⁷ Véase, *Moción solicitando sustitución de parte* presentada el 1 de noviembre de 2013; *Orden* emitida el 13 de diciembre de 2013 y notificada el 20 del mismo mes y año; *Moción solicitando sustitución de parte demandante* presentada el 21 de octubre de 2014; y la *Orden* emitida el 29 de octubre de 2014. Apéndice de la oposición, págs. 020-031.

⁸ Apéndice de oposición, págs. 032-033.

⁹ La oposición fue presentada el 16 de mayo de 2018. Apéndice de oposición, págs. 034-035.

enviado una carta en la que le indicó que tendría que someter cierta documentación, la cual a ese momento, ya había entregado.¹⁰ Por todo ello, solicitó la paralización de la ejecución de sentencia previamente autorizada. La recurrida se opuso a la solicitud y expuso que los peticionarios no habían completado la solicitud de mitigación de pérdidas por lo que no procedía su petición.¹¹ En respuesta, mediante réplica, los peticionarios alegaron que sí habían completado el proceso.¹² Evaluadas las argumentaciones de ambas partes, el TPI emitió una *Resolución* y declaró No Ha Lugar la solicitud de paralización presentada por los peticionarios.¹³

Mediante moción presentada el 14 de agosto de 2018 los peticionarios presentaron otra solicitud de paralización.¹⁴ En esa ocasión sostuvieron que Lime Residential le había confirmado mediante carta enviada el 6 de agosto de 2018 que había recibido una solicitud completa de mitigación de pérdida de los peticionarios. Siendo así, alegaron nuevamente que procedía la paralización de la ejecución autorizada. El 28 de diciembre de 2018, el foro primario emitió *Resolución*.¹⁵ Surge del referido dictamen que el TPI celebró una vista el mes anterior y dio oportunidad a las partes de presentar sus argumentos. En esa ocasión el foro primario resolvió que: la recurrida había notificado desde diciembre de 2017 a los peticionarios de las alternativas disponibles sobre mitigación de pérdidas con una descripción de las mismas; a principios de 2018 le cursó una carta en la cual le informó que habían cualificado para un "SPS Trial Modification" y tenían hasta el 1ro de enero de 2018 para aceptar la oferta; el 31 de enero de 2018 le cursó una carta a los peticionarios mediante la cual le informó que una vez se recibiera

¹⁰ Apéndice de oposición, págs. 040-041.

¹¹ *Íd.*, págs. 050-052.

¹² *Íd.*, págs. 053-056.

¹³ *Íd.*, págs. 060-061.

¹⁴ *Íd.*, págs. 062-063.

¹⁵ *Íd.*, págs. 064-071.

la solicitud de mitigación de pérdidas completada, entonces se evaluaría la misma para una alternativa de pago; el 3 de abril de 2018 le cursó otra carta mediante la cual le informó que el "SPS Trial Modification" no había sido aceptado y le notificó sobre otras opciones disponibles para retener la propiedad; el 22 de agosto de 2018 le envió otra carta y le informó que había sido calificada para un "SPS Trial Modification" y que tenían hasta el 1ro de octubre de 2018 para aceptar la oferta; y el 5 de noviembre de 2018 le cursó una carta mediante la cual le informó que el "SPS Trial Modification" no había sido aceptado.

Basado en ello, el TPI concluyó que Lime Residential cumplió con los requisitos de la reglamentación aplicable durante el proceso de mitigación de pérdidas y la única razón por la cual no se logró un acuerdo de modificación entre las partes fue debido a que los peticionarios no lo aceptaron oportunamente. En cuanto a la violación a la legislación estatal que habían planteado los peticionarios (Ley Núm. 184-2012), el foro primario indicó que no era de aplicación al caso de autos, pues la misma entró en vigor luego de que la *Sentencia por Estipulación* emitida en el 2008 adviniera final y firme y luego de la expedición del primer mandamiento de ejecución en el año 2010. Ante ello, ordenó a que se expidiera la nueva orden y mandamiento de ejecución, según solicitado.

Por estar en desacuerdo con la determinación del TPI, los peticionarios comparecieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de *certiorari* al que se le identificó como KLCE201900286.¹⁶ Evaluado el recurso, un Panel Hermano denegó expedir el auto mediante *Resolución* emitida el 20 de marzo de 2019.¹⁷

¹⁶ *Íd.*, págs. 072-101.

¹⁷ *Íd.*, págs. 102-108.

El 3 de diciembre de 2019, los peticionarios presentaron *Moción en solicitud de orden a la demandante bajo la Ley 38 de 2019 y bajo Banco Santander vs. Correa García, 196 DPR 452 (2016)*.¹⁸ En esencia, sostuvieron que, según la normativa vigente, el tribunal debía ordenar la mediación entre las partes antes de señalar cualquier sentencia o venta judicial, pues de no hacerlo, los procesos resultarían nulos. En atención a ello, la recurrida presentó *Breve réplica a moción en solicitud de orden*.¹⁹ Sostuvo que los peticionarios estaban intentando litigar situaciones anteriormente adjudicadas. Posteriormente, los peticionarios presentaron *Moción urgente en solicitud de paralización de subasta y que se ordene a la demandante a cumplir con la Ley 38 de 2019 y con Banco Santander vs. Correa García, 196 DPR 452 (2016)*.²⁰ Así las cosas, el 9 de marzo de 2020, notificada el 10 del mismo mes y año, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de los peticionarios.

Inconforme, el 9 de julio de 2020, los recurridos comparecieron ante esta Curia mediante el presente recurso de *certiorari* y le imputaron al TPI la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal *a quo* al declarar No Ha Lugar la “Moción en Solicitud de Orden a la demandante bajo la Ley 38 de 2019 y con Banco Santander vs. Correa García, 196 DPR 452 (2016)” al incumplir el TPI con el proceso de mediación compulsoria conforme a la Ley 184[,] según enmendada por la Ley 38-2019, y bajo el conocimiento de que los procedimientos post Sentencia en el caso de autos son nulos conforme a la doctrina pautada en Banco Santander vs. Correa García, 196 DPR 452, a las págs. 472-472 y a la jurisprudencia de este Honorable Tribunal de Apelaciones que se cita en el presente recurso la cual se trajo ante la atención del TPI.

2. Erró el Tribunal *a quo* al negarse a llegar a una conclusión justiciera en el caso de epígrafe al emitir una Orden el 5 de marzo de 2020 y una Resolución el 9 de marzo de 2020 totalmente contraria a la letra clara de la Ley 184 según enmendada por la Ley 38-2019 y totalmente contraria a la letra clara de la doctrina pautada en Banco Santander vs. Correa García, supra, a

¹⁸ Apéndice del recurso, págs. 22-28.

¹⁹ *Íd.*, págs. 29-32.

²⁰ *Íd.*, págs. 40-47.

las págs. 472-473 y a la jurisprudencia de este Honorable Tribunal de Apelaciones que se cita en el presente recurso la cual se trajo ante la atención del TPI.

Evaluada la petición, concedimos un término a la recurrida para mostrar causa por la cual no debíamos expedir el auto de *certiorari* y revocar el dictamen impugnado.²¹ Lime Residential solicitó una prórroga para presentar su oposición al recurso y le concedimos hasta el 30 julio de 2020 para ello.²² En cumplimiento, la recurrida presentó *Oposición a petición [de] certiorari*.²³

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver la controversia ante nuestra consideración.

II.

A. Expedición del recurso de *certiorari* post-sentencia

[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones. *JMG Investment, Inc. v. ELA*, 2019 TSPR 231, resuelto el 11 diciembre de 2019. El recurso de *certiorari* es el mecanismo discrecional disponible para que un tribunal apelativo revise las resoluciones y órdenes interlocutorias de un tribunal de menor jerarquía. Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). Las Reglas de Procedimiento Civil establecen que el Tribunal de Apelaciones expedirá el recurso de *certiorari* cuando el peticionario recurra de una resolución u orden sobre remedios provisionales, *injunctions* o de la denegatoria de mociones dispositivas. *Íd.* En ese sentido, el auto de *certiorari* es limitado y excluye aquellas determinaciones interlocutorias que pueden esperar hasta la determinación final del tribunal para formar parte de un recurso de apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR

²¹ La resolución fue emitida el 10 de julio de 2020.

²² La solicitud de prórroga fue presentada el 14 de julio de 2020 y la concesión de la misma mediante resolución fue emitida el 16 del mismo mes y año.

²³ Lime Residential presentó su oposición al recurso el 31 de julio de 2020.

307, 336 (2012). El delimitar la revisión a instancias específicas tiene como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. *Scotiabank v. ZAF Corp., et al.*, 202 DPR 478 (2019). La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, establece excepciones que permiten la revisión de: (1) decisiones sobre admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios, (3) anotaciones de rebeldía, (4) casos de relaciones de familia, (5) asuntos de interés público y (6) situaciones en la cuales esperar a la apelación constituye un fracaso irremediable a la justicia.

Como puede observarse, la Regla citada no contempla los dictámenes posteriores a la sentencia, por lo que el Tribunal de Apelaciones viene obligado a atender rigurosamente la expedición del recurso de *certiorari* con el fin de evitar un fracaso de la justicia. *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 339. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, *supra*, a la revisión de dictámenes post sentencia, tales determinaciones inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa. Establecido lo anterior, es preciso recordar que, si bien el auto de *certiorari* [...] es un vehículo procesal discrecional, la discreción del tribunal revisor no debe hacer abstracción del resto del derecho. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711 (2019). La discreción judicial no se da en un vacío ni en ausencia de unos parámetros. *Íd.*²⁴ A fin de que este Tribunal pueda ejercer su discreción de manera prudente, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA XXII-B, R. 40, establece los criterios que deberán ser considerados al determinar si procede o no expedir un auto de *certiorari*.²⁵ Los referidos criterios establecidos en la Regla son los siguientes:

²⁴ Comillas omitidas.

²⁵ Véase, *Mun. de Caguas v. JRO Construction, supra*, pág. 712.

- (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; y
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia;

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos que se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción. *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

B. Mediación compulsoria

La Ley Núm. 184-2012, conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, según enmendada, (Ley de mediación compulsoria) define en su Art. 2 las figuras del acreedor y deudor hipotecario. 32 LPRA sec. 2881. A esos efectos, establece lo siguiente:

- (c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria, incluyendo préstamos de hipoteca inversa (“reverse mortgage”), sobre una residencia o vivienda principal.
- (d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca, incluyendo aquellos que suscribieron préstamos de hipoteca inversa (“reverse mortgage”) sobre su residencia o vivienda principal.

En lo que resulta pertinente a la controversia ante nos, el Art. 3 de la Ley de mediación compulsoria, 32 LPRA sec. 2882, establece que:

Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta (“short sale”), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. [...] Lo aquí dispuesto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. [...]

El Art. 9 de la mencionada Ley, estableció que la misma comenzaría a regir a partir del 1 de julio de 2013.

III.

En el caso que hoy tenemos ante nuestra consideración, el TPI dictó una sentencia en las que declaró “con lugar” una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca de un inmueble que sirve como residencia principal de los peticionarios. Cabe señalar que la sentencia se emitió con anterioridad a la fecha en que entró en vigor la Ley de mediación compulsoria. Asimismo, varios años antes de que la referida ley aplicara en Puerto Rico, el foro primario ya había autorizado la venta en pública subasta del inmueble de los peticionarios (en aquella instancia solicitado por la institución bancaria acreedora del préstamo en ese momento).²⁶

²⁶ Véase, *Orden* emitida el 9 de abril de 2010 y notificada el 27 del mismo mes y año. Apéndice de la oposición, págs. 008-009 y 011-017.

En su recurso de *certiorari*, los peticionarios argumentaron que el TPI incidió al autorizar la celebración de la venta judicial del inmueble en controversia. Explicaron que la Ley de mediación compulsoria, según enmendada, le impone a Lime Residential la obligación de notificarle a los peticionarios de todas las alternativas disponibles en el mercado durante un procedimiento de mediación, previo a vender en pública subasta su residencia. Sostuvieron que sin ello, el TPI carecía de jurisdicción para autorizar la mencionada venta. De otro lado, Lime Residential se opuso y sostuvo que el TPI resolvió el caso de epígrafe conforme a Derecho, toda vez que el requisito de mediación compulsoria entró en vigor varios años después de que la sentencia del caso de epígrafe adviniera final y firme. Al profundizar indicó que, la legislación de mediación compulsoria no dispone que la misma tendría efecto retroactivo por lo que no debía exigirse su aplicación al caso ante nos.

Resulta pertinente resaltar que no es la primera vez que los peticionarios acuden ante este Tribunal exigiendo que se revoque la determinación del TPI de autorizar la venta en pública subasta del inmueble. Conforme surge de los hechos pertinentes antes reseñados, hace poco más de dos años, en agosto de 2018, los peticionarios solicitaron al foro primario que paralizara la celebración de la venta. Tras celebrarse una vista en la que las partes argumentaron sus posturas, el TPI resolvió que Lime Residential había dado cumplimiento a los requisitos que le imponía la reglamentación aplicable a ese momento para mitigar las pérdidas de los peticionarios. No obstante, concluyó que la única razón por la cual no se logró un acuerdo de modificación entre las partes fue debido a que los peticionarios no notificaron su aceptación oportunamente. En aquel momento, el foro primario también indicó que la Ley de mediación compulsoria no era de aplicación al caso de autos, pues había entrado en vigor una vez la sentencia del caso de

epígrafe había advenido final y firme. Como sabemos, al recurrir de dicho dictamen mediante un recurso de *certiorari* ante esta Curia, un Panel Hermano denegó el recurso y expresó que los peticionarios no habían demostrado que el TPI había abusado de su discreción o había cometido un error de Derecho. Al recibir la resolución del Panel, los peticionarios acudieron ante el Tribunal Supremo y su recurso también fue denegado.²⁷

Luego de evaluar sosegadamente el recurso de epígrafe, somos de la opinión que los peticionarios no han presentado justificación alguna para variar la determinación recurrida, a la luz de los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*. Los peticionarios además fallaron en demostrar que la resolución del TPI resulta irrazonable, arbitraria o constituye un exceso de discreción, por lo que no procede expedir el auto de *certiorari*. Por tanto, al no existir alguna condición que nos permita intervenir y variar el criterio ejercido por el TPI conforme dispone la doctrina aplicable a la expedición del auto de *certiorari*, procede denegar su expedición.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos expedir el auto de *certiorari* presentado por los peticionarios.

Notifíquese.

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

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

²⁷ Véase *Resolución* emitida en el caso CC-2019-0258 el 10 de mayo de 2019; Apéndice del recurso, pág. 39.