

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

MIDFIRST BANK
Recurrida

v.

SUCN. DE WALBERTO
ERIC NUSSA
GONZÁLEZ; ET ALS
Peticionarios

KLCE202000990

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

Caso Núm.:
FBCI201600657

Sobre:
Ejecución de Hipoteca

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

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2020.

Comparece ante nos la Sra. Maribel Torres Encarnación (señora Torres) y la Sucesión del Sr. Walberto Erick Nussa González (en conjunto, los peticionarios) y solicitan que revoquemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI o foro primario) el 3 de septiembre de 2020.¹ Mediante su dictamen, el foro primario denegó la paralización de los procedimientos post sentencia en el caso de epígrafe. Veamos.

I.

El 31 de mayo de 2016, Midfirst Bank (Midfirst o recurrida) instó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la señora Torres, el señor Nussa y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales habida entre ellos. En resumen, sostuvo que, en junio de 2001, el matrimonio había suscrito un pagaré por la suma principal de \$89,590.00, más intereses a razón de una tasa fija de 8.5% anual y como garantía de la obligación, se constituyó una hipoteca sobre su residencia ubicada en Loíza. Explicó que, en junio de 2015, la deuda se modificó y se disminuyó el interés. No

¹ El dictamen fue notificado el 9 del mismo mes y año.

obstante, adujo que se había incumplido con el pago correspondiente, por lo que habían declarado la deuda líquida, vencida y exigible. La señora Torres y el señor Nussa contestaron la demanda en su contra e indicaron que interesaban que el caso fuese referido a mediación, toda vez que el inmueble en controversia era su residencia principal.

Pendiente lo anterior, en mayo de 2018, Midfirst compareció ante el TPI y solicitó autorización para sustituir al señor Nussa por su sucesión, pues había sido advertido de su fallecimiento. A esos efectos, instó una demanda enmendada. Posteriormente, solicitó la anotación de rebeldía a los peticionarios, pues a pesar de haber sido emplazados, no habían comparecido dentro del término reglamentario para ello. Examinada la solicitud, el TPI declaró Ha Lugar la petición y emitió una *Sentencia* el 20 de diciembre de 2018 en la que declaró Ha Lugar la causa de acción.

Insatisfecha, la señora Torres solicitó la reconsideración del dictamen y Midfirst se opuso. Examinada la exposición de cada parte, el TPI mantuvo su dictamen. En desacuerdo, la señora Torres compareció ante este Tribunal de Apelaciones e instó una apelación. Tras evaluar el recurso, un Panel Hermano confirmó la sentencia del TPI.²

Así las cosas, Midfirst compareció ante el TPI y solicitó una orden para la ejecución de la sentencia a la cual se opusieron los demandados. Adujeron que el 27 de febrero de 2019, habían presentado una solicitud ante la División de Mitigación de Pérdidas de Midfirst (División), para la evaluación de alternativas a la ejecución de hipoteca. Indicaron que el 12 de abril de 2019, la División había emitido una carta denegando su solicitud por lo que el 2 de mayo de 2019, habían presentado una solicitud de reconsideración. Expresaron que luego de ello, la División le solicitó

² Véase, *Sentencia* emitida el 31 de mayo de 2019 en el KLAN201900301.

ciertos documentos y posterior a la entrega de los mismos, no habían recibido determinación adicional alguna, por lo que entendían que el proceso continuaba pendiente. Por ello, solicitaron al TPI que ordenara la paralización de los procedimientos post sentencia. Midfirst compareció e indicó que contrario a lo alegado por los peticionarios, la solicitud ante la División había sido denegada por lo que no correspondía ordenar la paralización de los procedimientos. Examinados los escritos, el 25 de septiembre de 2019, el TPI emitió una *Orden de ejecución de sentencia* y denegó la paralización del proceso.

El mes próximo, los peticionarios solicitaron nuevamente al foro primario que ordenara la paralización de los procedimientos.³ Indicaron que el 18 de octubre de 2019, habían presentado una solicitud completa ante la División de Mitigación de Midfirst para evaluar alternativas a la ejecución de hipoteca. En reacción, Midfirst presentó su oposición y argumentó que el requerimiento de paralización por mitigación no incluye los casos como el de autos que tienen una sentencia final.

Ahora bien, antes de que el TPI emitiera un dictamen en cuanto a lo anterior, los peticionarios instaron *Urgente acción de nulidad de sentencia dentro del mismo pleito al amparo de la Regla 49 de las de Procedimiento Civil vigentes*. Explicaron que la señora Torres es una persona que padece de desórdenes psiquiátricos, por lo que no procedía la tramitación de la causa de acción sin salvaguardar sus derechos. A esos efectos, indicaron que el TPI tenía la obligación de considerar el estado mental de la señora Torres antes de conceder los remedios solicitados por Midfirst. Conforme al expediente, luego de presentada una oposición por parte de la recurrida, los peticionarios replicaron y notificaron que el 7 de noviembre de 2019, personal de la División de Mitigación se

³ La petición fue presentada el 21 de octubre de 2019.

comunicó con la señora Torres e informó que Midfirst, había autorizado un plan de prueba de tres meses, para la modificación de su hipoteca.⁴ En cumplimiento de una orden del foro primario, Midfirst presentó su posición. A esos efectos confirmó que, a esa fecha, estaba pendiente que la señora Torres presentara la instancia en el Registro de la Propiedad para sustituir el codueño fallecido. Expresó que luego de ello, se allanaría a la paralización. Mediante resoluciones notificadas el 8 de junio de 2020, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de paralización, así como la petición para declarar la nulidad de los procesos.

Los peticionarios solicitaron la reconsideración de la determinación en cuanto a la paralización. Midfirst se opuso y notificó que la señora Torres no había culminado los trámites necesarios para el trámite de la modificación del préstamo en controversia. Los peticionarios comparecieron y alertaron que la situación de emergencia que atraviesa el país como consecuencia de la pandemia por el COVID-19, ha contribuido a la demora y ha afectado adversamente la tramitación de la instancia registral. En particular, hicieron referencia a los toques de queda y cierre de dependencias gubernamentales ordenadas por la Gobernadora. Mencionaron, además, que la oficina de la División de Mitigación de Midfirst también había sido cerrada durante ciertos periodos debido a la pandemia. Indicaron que lo anterior constituían causas justificadas que no le eran atribuibles y debían ser consideradas al momento de emitir una determinación. Luego de examinar los escritos, el TPI mantuvo su dictamen y declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por los peticionarios.

Aun insatisfechos, los peticionarios comparecieron ante esta Curia mediante *Petición de certiorari* el 9 de octubre de 2020 y le imputaron al foro primario la comisión de los siguientes errores:

⁴ El primer pago debía ser efectuado el 1 de diciembre de 2019.

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar la continuación de los procedimientos de ejecución de hipoteca y cobro de dinero contra la parte demandada-recurrente, pese a que la última sometió una solicitud completa de mitigación de favorablemente.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar la continuación de los procedimientos de ejecución de hipoteca y cobro de dinero contra la parte demandada-recurrente, estando pendiente una solicitud completa de mitigación de pérdidas de la parte demandante-recurrida, la cual acogió favorablemente por la parte demandante-recurrida.
3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar la continuación de los procedimientos de ejecución de hipoteca y cobro de dinero contra la parte demandada-recurrente, estando pendiente una solicitud completa de mitigación de pérdidas de la parte demandante-recurrida, la cual acogió favorablemente por la parte demandante-recurrida, cuando la parte aquí compareciente se ha visto impedida de culminar los trámites de la presentación de la instancia en el Registro de la Propiedad para sustituir al codueño fallecido, por causas ajenas a su voluntad, por los toques de queda impuestos por el gobierno y el consecuente cierre de oficinas gubernamentales debido a la pandemia (COVID-19).
4. Erró el Tribunal al denegar la moción de reconsideración presentada por la parte aquí apelante, cuando uno de los fundamentos expuestos en la misma, fue expresamente la imposibilidad de la parte demandada-recurrente de completar trámites ante agencias gubernamentales debido a los toques de queda y cierre de dependencias gubernamentales debido al COVID-19 que afectó y que aún afecta nuestro País.

Por su parte, Midfirst compareció mediante una *Moción de desestimación por academicidad y/o no estar maduro*. Al profundizar, indicó que debíamos denegar el auto de *certiorari*, toda vez que el remedio solicitado por los peticionarios -la paralización de los procedimientos ante el TPI- ya es un mandato federal como consecuencia de la pandemia en casos como el de autos, en los que está pendiente una solicitud de mitigación de pérdida. Añadió que con relación a la instancia que estaba pendiente de presentarse ante el Registro de la Propiedad, había tenido comunicación con el abogado de los peticionarios y le había indicado que, si efectuaban el pago de los sellos y comprobantes, podía completar la presentación. En la alternativa, indicó que el caso no presentaba una controversia real a ser resuelta, pues las partes se mantienen en comunicación y Midfirst le concedió hasta abril de 2021 a los

peticionarios para efectuar cualquier pago conforme establecido por la legislación federal aplicable como consecuencia de la pandemia.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el recurso ante nuestra consideración. Antes, examinemos el Derecho aplicable.

II.

A. El recurso de *certiorari*

[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones. *JMG Investment, Inc. v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 203 DPR 708, 718 (2019). El recurso de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 2020 TSPR 104, resuelto el 15 de septiembre de 2020. La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, [32 LPR Ap. V, R. 52.1], limita la facultad que tiene el foro apelativo intermedio para revisar las resoluciones u órdenes interlocutorias que emite el foro primario. *Íd.* Esa regla establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. *Íd.* No obstante, también dispone que el tribunal apelativo, en su ejercicio discrecional y por excepción, podrá expedir un recurso de *certiorari* cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios, en casos de anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos revestidos de interés público o en cualquier otra situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. *Íd.* 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, 486-487 (2019).

Por otro lado, el examen que hace el tribunal apelativo previo a expedir un *certiorari* no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico, supra*. Véase, además, *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711 (2019). A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si expedir un auto de *certiorari*. La citada Regla dispone:

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.

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). 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*, 185 DPR 307, 339 (2012). 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.

III.

En su recurso ante nos, los peticionarios sostuvieron que incidió el TPI al no ordenar la paralización de los procedimientos post sentencia, toda vez que existe un proceso de mediación activo entre las partes que no ha culminado. Concluimos que les asiste la razón. Nos explicamos.

En la Exposición de Motivos de la Ley 184, aprobada el 17 de agosto de 2012, el Legislador manifestó que el propósito del estatuto es proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. *Scotiabank v. Rosario Ramos*, 2020 TSPR 123, resuelto el 13 de octubre de 2020. A esos efectos, como sabemos, la Ley impone un requisito de mediar cuando el inmueble en controversia es la residencia principal de la parte demandada.

Advertimos que, en el caso de epígrafe, se cumplió con el proceso de mediación de carácter jurisdiccional que impone la Ley 184-2012 y se emitió una sentencia. No obstante, es un hecho incontrovertido que existe un proceso de mediación voluntario post sentencia pendiente entre los peticionarios y la recurrida, y que estos mantienen comunicación activa a esos efectos. Es decir, luego de solicitar y obtener una orden de ejecución de sentencia a su favor,

Midfirst comenzó un nuevo procedimiento de mediación e informó al foro primario que se allanaría a la solicitud de paralización de los procesos, si los peticionarios gestionaban la presentación de una instancia registral que hiciera constar el fallecimiento del señor Nussa. De hecho, en su alegato ante nos, Midfirst reconoció que existen acuerdos entre las partes en torno a lo que cada uno de ellos realizará para lograr dicha presentación.⁵

Al analizar la exposición de motivos de la legislación antes expuesta, somos de opinión que, en el caso de autos, el TPI incidió al no resolver de forma cónsona con la intención legislativa de otorgar a los deudores la oportunidad de negociar con las instituciones bancarias y evitar la pérdida de su hogar. El Estado ha insistido en su interés de evitar que ciudadanos sigan perdiendo sus casas en Puerto Rico y los tribunales estamos llamados a salvaguardar los procesos de negociación que surjan entre litigantes a esos efectos. Lo anterior se hace más evidente cuando como en el caso de autos, el acreedor indica que se allanará a la solicitud de paralización porque existen negociaciones entre las partes.

De otro lado, resulta innegable que la pandemia por el COVID-19 ha provocado el cierre de múltiples oficinas en Puerto Rico. Sin duda, como consecuencia de ello, la prestación de servicios se ha visto afectada y muchos procesos se han retrasado. Lo anterior, fue expuesto por los peticionarios como uno de los motivos por los cuales no habían culminado con el proceso de presentar ante el Registro de la Propiedad la instancia que requirió Midfirst a los

⁵ El Artículo 3 de la Ley 184-2012, según enmendada, 32 LPRA sec. 2882 dispone que los deudores tienen derecho al procedimiento de mediación cuando se presente una acción civil para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía. No obstante, debemos reiterar que la controversia de autos no versa sobre el proceso de mediar que impone la Ley 184-2012 como requisito jurisdiccional, sino que se trata más bien de un proceso de mediación voluntaria post sentencia entre las partes al que Midfirst se allanó.

efectos de hacer constar el fallecimiento del señor Nussa. Somos de opinión, que ello constituyó una justa causa para el retraso en el cumplimiento de entrega de los documentos.

Por último, debemos destacar que, el Congreso de los Estados Unidos adoptó el Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act, mejor conocido como el CARES Act, 15 USCA sec. 9001ss. Mediante el mismo, en lo que resulta pertinente a la controversia ante nos, se proveyó una moratoria a las ejecuciones hipotecarias. En particular, la Sección 4022 del CARES Act, 15 USC 9056⁶, dispuso una moratoria a las solicitudes de ejecuciones hipotecarias, ventas o desalojos durante la vigencia de dicha disposición legal que comenzó en marzo de 2020 y ha sido extendida.⁷ Como bien señaló Midfirst, no existe controversia en torno a la aplicabilidad del CARES Act al caso de autos, pues se trata de una hipoteca FHA⁸. Resulta evidente que la moratoria estatutaria federal estaba vigente desde el 28 de marzo de 2020 por lo que incidió el foro primario al denegar la solicitud de paralización en clara violación de ello. Además, mediante la referida moción presentada ante esta Curia, la parte recurrida informó que pendiente el procedimiento judicial, y a petición de la parte demandada, Midfirst aplazó los pagos para un periodo adicional a vencer en abril de 2021 conforme establece la sección intitulado *Mortgage Payment Forbearance* establecida en el CARES Act, *supra*.⁹

⁶ La Sec. 4022 (c) (2) dispone lo siguiente: Foreclosure moratorium: Except with respect to a vacant or abandoned property, a servicer of a Federally backed mortgage loan may not initiate any judicial or non-judicial foreclosure process, move for a foreclosure judgment or order of sale, or execute a foreclosure-related eviction or foreclosure sale for not less than the 60-day period beginning on March 18, 2020.

⁷ Véase, Anejo I de la *Moción de desestimación por academicidad y/o no estar maduro* presentada por la recurrida. Mortgage Letter 2020-27 emitida por HUD el 27 de agosto de 2020.

⁸ Federal Housing Administration bajo el Título II del National Housing Act. Véase, pág. 2-3 de la *Moción de desestimación por academicidad y/o no estar maduro* presentada por la recurrida.

⁹ Véase, Sec. 4022, 15 USC 9056: Foreclosure Moratorium and Consumer Right to Request Forbearance.

Tras un análisis exhaustivo del auto de *certiorari*, el alegato de la parte recurrida y los documentos que obran en autos, resolvemos que distinto a lo expresado por la parte recurrida ostentamos jurisdicción en esta etapa de los procesos por lo que procede ejercer nuestra discreción para intervenir con el dictamen emitido por el foro primario. De un análisis sosegado de la controversia ante nos colegimos que la recurrente interesa que la realidad jurídica refleje y sea cónsona con la realidad fáctica. Los procesos de ejecución se encuentran evidentemente paralizados - tanto en virtud de la ley federal- así como lo que informa el propio banco sobre los asuntos negociados durante el mismo periodo por las partes. Sin embargo, la orden erróneamente emitida por el foro primario establece lo contrario por lo que la controversia traída ante nos, se encuentra viva entre las partes. Ante ello, denegamos la solicitud de desestimación presentada por MidFirst.

A la luz de los criterios esbozados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, y considerando la normativa jurídica antes discutida, determinamos expedir el recurso con el fin de evitar un fracaso de la justicia.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, expedimos el auto de *certiorari*, revocamos el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia y ordenamos la paralización de los procedimientos ante el foro primario pendiente la culminación de un periodo de moratoria establecido conforme el CARES Act, 15 USCA sec. 9001ss., según enmendado, sin limitar el periodo concedido hasta abril de 2021.

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

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