

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

SANTANDER
FINANCIAL SERVICES,
INC.

Recurrido

v.

JUAN DELGADO
VÉLEZ, IDELISSE
SOTO VÉLEZ y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Peticionarios

KLCE202001256

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Civil núm.:
CA2019CV02131

Sobre:

Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCION

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la Sra. Idelisse Soto Vélez (en adelante la señora Soto Vélez o la peticionaria) mediante el recurso de *Certiorari* de epígrafe solicitándonos la revisión de una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (el TPI) el 18 de noviembre de 2020, notificada ese mismo día. En dicha resolución el foro primario declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de desestimación presentada por la peticionaria.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

I.

El 14 de junio de 2019 el Banco Santander de Puerto Rico (en adelante el Banco o el recurrido) presentó una *Demanda* en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria contra Juan

Delgado Vélez, la señora Soto Vélez y la Sociedad Legal de Gananciales por estos compuesta. Surge de la demanda que estos otorgaron un pagaré el 15 de agosto de 2006 por la suma principal de \$185,000 al 7.250% de interés. En garantía otorgaron una hipoteca sobre el apartamento residencial número 4503 ubicado en el tercer piso del edificio 45-46 localizado en el Condominio Andalucía en el Municipio de Carolina. Así consta en la Escritura Pública Núm. 660 del 15 de agosto de 2006 ante la Notario Público Lcda. Griselle Arbona Martínez. Aduce el Banco que estos incumplieron el contrato de préstamo por haber dejado de pagar las mensualidades desde el 1 de enero de 2019 por lo que declaró la totalidad de la deuda vencida ascendente a \$150,957.03, incluyendo principal más los intereses que se acumulen.

Del Apéndice del recurso surge que solo pudo ser emplazada personalmente la señora Soto Vélez y el emplazamiento del Sr. Juan Delgado Vélez fue autorizado por edicto.¹ Solamente la señora Soto Vélez presentó su contestación a la demanda y reconvención en la cual niega los hechos esenciales de la misma. Arguye que el Banco de mala fe se negó a continuar debitando el pago del préstamo hipotecario de su cuenta bancaria incurriendo en actuaciones “antijurídicas” por lo que responde civilmente. Además, solicitó una compensación no menor de \$50,000 por los daños y perjuicios sufridos.

El 30 de septiembre de 2019 el TPI emitió una *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Caso de Ejecución de Hipotecas* conforme dispone la Ley núm. 184-2012 a celebrarse el 27 de diciembre de 2019, a la 1:00 pm. Así las cosas, el 15 de octubre de 2019 el Banco presentó una moción en la cual solicitó la

¹ El 27 de agosto de 2019 el TPI dictó una Orden autorizando el emplazamiento y dispuso de 30 días para efectuar su publicación. Véase el Apéndice del recurso, a la pág. 67. El 29 de octubre de 2019 el Banco presentó una moción acreditando el cumplimiento del emplazamiento por edicto conforme disponen las Reglas de Procedimiento Civil. *Íd.*, a la pág. 75.

paralización de los procedimientos hasta tanto culminaran los trámites en el Centro de Mediación. En virtud de ello, el TPI ordenó la paralización de todo trámite ante su consideración hasta el 15 de enero de 2020.² Destacamos que el 10 de enero de 2020, el Banco notificó que el nuevo tenedor del pagaré es Santander Financial Services, Inc.

Posteriormente, y ante la pandemia mundial causada por el COVID-19, el Gobierno de Puerto Rico y el Gobierno Federal emitieron órdenes ejecutivas en las cuales, entre otras cosas, se paralizaron las ejecuciones de hipoteca a partir del 16 de marzo de 2020. El 8 de mayo siguiente el foro primario dictó una Orden paralizando los procedimientos por un término adicional de 60 días.³

El 16 de octubre de 2020 el Banco nuevamente presentó una moción solicitando la paralización en la cual señaló que “determinó equiparar los términos de la paralización de los procedimientos de ejecución al término de paralización ordenado por HUD. A esta fecha **la paralización de HUD ha sido extendida al 31 de diciembre de 2020**.”⁴ En consecuencia, el 19 de octubre de 2020 el TPI dictó una Orden donde expresó “... **Se extiende la vigencia de la orden de paralización emitida por esta sala desde el 16 de octubre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2020**.”⁵ Ese mismo día, la señora Soto Vélez presentó una moción intitulada *Moción a tenor con Scotiabank vs. Rosario, 2020 TSPR 123* en la cual alegó que el Banco incumplió con lo establecido por el Tribunal Supremo en dicho dictamen. El 23 de octubre siguiente esta instó una moción intitulada *Réplica bajo la Regla 201 de las de Evidencia a “Moción en Cumplimiento de Orden”* en la cual adujo nuevamente que el Banco

² *Íd.*, a la pág. 74.

³ *Íd.*, a la pág. 95.

⁴ *Íd.*, a la pág. 120. Énfasis Nuestro.

⁵ *Íd.*, a la pág. 121. Énfasis Nuestro.

no ofreció todas las alternativas disponibles en el mercado. En esa misma fecha, el TPI dictó la Orden recurrida en la cual señaló, entre otros asuntos, lo siguiente:⁶

...

De otra parte y encontrándose el presente caso detenido en su trámite hasta al menos el 31 de diciembre de 2020, lo que se exhorta a las partes es encontrar vías y/o alternativas legal y financieramente posibles para la disposición de la presente controversia. Sin embargo, volvemos y repetimos, el que las mismas puedan no existir, no necesariamente implica ni conlleva algún incumplimiento de la parte demandante con la reclamación vigente ni con la jurisprudencia de nuestro más alto foro relacionada a este tema.

...

Inconforme, el 30 de octubre de 2020 la señora Soto Vélez presentó una reconsideración y una moción solicitando la desestimación de la demanda a tenor con lo resuelto en *Scotiabank vs. Rosario*, supra, y lo dispuesto la Ley núm. 38-2019.

El 17 de noviembre de 2020 el Banco presentó una réplica a los referidos petitorios en la cual argumentó que **el proceso de mediación no ha culminado** y que “el deudor no puede obligar al acreedor a ofrecerle una alternativa según su criterio.”⁷

El 18 de noviembre de 2020 el TPI dictó una *Orden* en la cual indicó que:

Atendido la totalidad del expediente ante nuestra consideración, así como lo determinado por esta Sala mediante la Orden de 26 de octubre de 2020, se declara no ha lugar las solicitudes de reconsideración y desestimación promovidas por la parte demandada.

El presente caso habrá de permane[ce]r detenido conforme fuese ya ordenado por esta sala hasta al menos el 31 de diciembre de 2020.

Insatisfecha aún, la peticionaria acude ante este foro intermedio mediante el recurso de *certiorari* que nos ocupa imputándole al foro primario haber incurrido en los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL A QUO AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN SOLICITANDO LA DESESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE

⁶ *Íd.*, a la pág. 186.

⁷ *Íd.*, a la pág. 200.

CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY 38-2019 Y BAJO LO DISPUESTO EN SCOTIABANK VS. ROSARIO, 2020 TSPR 123.

ERRÓ EL TRIBUNAL A QUO AL NEGARSE A TOMAR CONOCIMIENTO JUDICIAL DE QUE EN LA PÁGINA 75 DE LA FORMA 10 K QUE EL **2 DE MARZO DE 2020** RADICÓ LA DEMANDANTE ANTE LA UNITED STATES SECURITIES EXCHANGE COMMISSION (SEC), EL PRESIDENTE DE LA DEMANDANTE ADMITE Y RECONOCE QUE DENTRO DE SUS ACTIVIDADES DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS Y LAS MODIFICACIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS RESIDENCIALES DE ACUERDO CON LAS GUÍAS DEL U.S. GOVERNMENT'S HOME AFFORDABLE MODIFICATION PROGRAM INCLUYEN REDUCCIÓN DE TASA DE INTERÉS A UNA TASA QUE ESTÉ POR DEBAJO DEL MERCADO EN EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO, CONDONACIÓN PARCIAL DE PRINCIPAL Y OTRAS ACCIONES CON EL PROPÓSITO DE MINIMIZAR LA PÉRDIDA ECONÓMICA Y EVITAR LA EJECUCIÓN O REPOSESIÓN DE LA COLATERAL.

Examinado el recurso presentado, determinamos prescindir del escrito en oposición. Regla 7 del Reglamento de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 7).

II.

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional disponible para un tribunal apelativo revisar las resoluciones y órdenes interlocutorias de un tribunal de inferior jerarquía. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). El recurso de *certiorari* se rige por la Regla 52.1, *supra*, la cual en lo pertinente permite la revisión de resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, denegando una moción de carácter dispositivo. Por ende, 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 307, 336 (2012).

En consecuencia, las determinaciones que cumplan con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, pueden ser objeto de revisión y el tribunal apelativo ejercerá su discreción para decidir si expide o no el recurso de *certiorari*. Los criterios que este Tribunal

de Apelaciones examina para ejercer su discreción se encuentran recogidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA XXII-B, R. 40. La Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, 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.

Por tanto, para ejercer debidamente nuestra facultad revisora es menester evaluar si, a la luz de los criterios antes enumerados, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirijan. *I.G. Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). Precisa recordar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). Así pues, se ha considerado que la

discreción se nutre de un juicio racional cimentado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y “no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Íd.*

De otra parte, 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*, 32 LPRA secs. 2881-2996, se aprobó con el propósito de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Mediante dicha ley se estableció un procedimiento de mediación entre el acreedor y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor. Ello, a los fines de buscar alternativas y evitar la ejecución de la hipoteca antes de proceder con la misma. Artículos 2(b) y 3 de la Ley, secs. 2881(b) y 2882; *Exposición de Motivos*, Ley núm. 184-2020.

En lo aquí pertinente, el Artículo 3 del estatuto dispone lo siguiente:

Artículo 3.- Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (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, una vista o acto de mediación compulsorio 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, **todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto 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. **De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el**

día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente 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, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. [Énfasis Nuestro].

En *Banco Santander v. Correa García*, 2016 TSPR 201 nuestro Tribunal Supremo armonizó las disposiciones de la Ley núm. 184-2012 y dispuso que, después de presentada la contestación a la demanda, la citación para una vista de mediación **es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento el tribunal no podrá dictar sentencia**, ni ordenar la venta judicial de un inmueble que se utiliza como residencia principal, salvo en los casos en los que el deudor esté en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. A su vez, señaló a las págs. 22-23 lo siguiente:

“Por último, debemos precisar que el requisito jurisdiccional que impone la Ley para Mediación Compulsoria **es que ocurra un señalamiento o citación para una vista de mediación**, pero la extensión de dicho procedimiento y su resultado dependerán de la conducta de las partes, según lo dispuesto en la Ley para Mediación Compulsoria. [nota al calce omitida] Es por ello que el tribunal podrá continuar con el proceso judicial cuando: (1) el acreedor acudió a la vista de mediación, pero el deudor no se presentó; (2) **las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo**, o (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación. [nota al calce omitida] De una vez aclaramos que el proceso judicial **se deberá reanudar en la etapa en que se encontraba previo a que el tribunal ordenará la vista de mediación.**” [Énfasis nuestro].

Posteriormente, el citado Artículo 3 de la Ley 184-2012, 32 LPRa sec. 2882, fue enmendado por la Ley núm. 38-2019 a los fines de establecer responsabilidades legales adicionales para el acreedor hipotecario que no comparece a la mediación. En lo aquí pertinente, la referida disposición establece que:

De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, **o de no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor**, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada. El

deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente 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, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

Por último, en *Scotianbank v. Rosario Ramos*, 2020 TSPR 123, el Tribunal Supremo aclaró que al amparo de la Ley núm. 184-2012 es un requisito que la conducta de las partes en el proceso de mediación sea acorde con la buena fe. Por ende, determinó el más alto foro que cuando un acreedor hipotecario no provee todas las alternativas disponibles en el mercado claramente no actúa conforme a la buena fe. No obstante, aclaramos que la controversia allí trabada versaba sobre hechos que ocurrieron previo a la enmienda dispuesta en la Ley núm. 38-2019, por ello el Tribunal Supremo señaló “[a]unque la Asamblea Legislativa corrigió posteriormente esa laguna al imponer como única sanción la desestimación de la demanda, lo cierto es que las enmiendas de la Ley 38 no son de carácter retroactivo. [...] Sin embargo, tratándose la mediación compulsoria de un procedimiento que se celebra mientras el tribunal retiene su jurisdicción, nada impide que en esos casos el juez del foro primario, en su sana discreción, imponga otras sanciones a tenor de la Regla 44.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, por conducta constitutiva de demora u obstrucción en perjuicio de la eficiente administración de la justicia.” *Íd.* Además, la alta *Curia* resolvió que en aquellos casos en los que el acreedor incumple con el requisito de buena fe en la mediación y la sanción de la desestimación no está disponible, el tribunal deberá ordenar la celebración de una nueva mediación conforme a lo aquí dispuesto. Lo anterior sin limitar la discreción del tribunal de imponer sanciones al amparo de la Regla 44.2 de Procedimiento Civil u otra penalidad que en derecho proceda.

III.

En esencia la peticionaria arguye que el foro primario erró al no desestimar la demanda debido a que el Banco no le proveyó todas las alternativas disponibles en el mercado, lo que constituyó un acto de mala fe. Analizado el recurso presentado, a la luz del derecho antes consignado y conforme a la etapa procesal del caso, concluimos que la peticionaria no nos persuade de que el TPI fue arbitrario al denegar la solicitud de desestimación.

Del desarrollo procesal del caso surge que desde el 30 de septiembre de 2019 se comenzó el trámite de la mediación y aún no ha culminado.⁸ Más aún, el pleito se encuentra paralizado hasta el 31 de diciembre de 2020 y el foro a *quo* -desde la Orden del 26 de octubre de 2020- exhortó a las partes a encontrar vías y alternativas legales y financieras posibles para la disposición de las controversias.

Asimismo, advertimos que debido al referido dictamen no se ha presentado el informe final del Centro de Mediación; más bien, solo se solicitaron dos prórrogas basadas en que las partes se encontraban en el proceso de negociación y necesitaban término adicional para entregar documentos y su correspondiente evaluación. Estas fueron autorizadas por el foro a *quo*. Por tanto, desconocemos hasta qué punto llegaron las partes para obtener un acuerdo satisfactorio o si en el trámite inicial de la mediación hubo algún incumplimiento procesal por alguno de ellos. En este sentido, no existe un dictamen resolutorio del TPI respecto a si el Banco actuó de mala fe al negarse a proveer todas las alternativas disponibles en el mercado. Por lo que cualquier planteamiento de la peticionaria al respecto, resulta prematuro.

⁸ En el escrito intitulado *Réplica a Moción de Reconsideración y Moción de Desestimación*, el Banco puntualiza que el proceso de mediación no ha culminado y que se había separado el 31 de marzo de 2020 para la reunión, pero por la pandemia no se pudo celebrar.

De otra parte, *en Scotiabank v. Rosario Ramos*, supra, se resolvió que los acreedores deben proveer a los deudores todas las alternativas disponibles en el mercado, tales como la modificación del préstamo, un análisis en virtud de los programas federales Home Affordable Modification Program (HAMP) y Home Affordable Refinance Program (HARP), entre otras. Esto incluye, además, aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica de deudor, como la venta corta (short sale), dación en pago, y la entrega voluntaria de título. Puntualizamos que en la nota al calce número 43, el Tribunal Supremo advirtió que las alternativas que el acreedor está obligado a brindarle al deudor son aquellas para las que el deudor **cualifique**, incluyendo las que no dependan de la capacidad económica de este. Añadió que ello a su vez obedecerá al tipo de préstamo y a la reglamentación federal aplicable.

Por último, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) y la Administración Federal de la Vivienda (FHA) anunciaron que la moratoria de ejecuciones hipotecarias y desalojos se ha extendido hasta el 31 de diciembre de 2020.

Por tanto, examinados la norma aplicable, el trámite procesal del caso y los criterios de la Regla 40, *antes citada*, concluimos que estos no están presentes por lo que no procede la expedición del recurso solicitado por la peticionaria.

IV.

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

Notifíquese.

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