

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

LIME RESIDENTIAL,
LTD

Recurrido

v.

JOSÉ ÁNGEL
VELÁZQUEZ GRAU Y
OTROS

Peticionario

KLCE202100250

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Civil núm:
E CD2010-0996

Sobre: Cobro de
dinero y ejecución de
hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón.

Rivera Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de marzo de 2021.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. José Ángel Velázquez Grau (en adelante el señor Velázquez Grau o el peticionario) mediante el recurso de *Certiorari* de epígrafe solicitándonos que revisemos y revoquemos la Resolución y Orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (el TPI), el 25 de febrero de 2021, notificada ese mismo día. En dicho dictamen, el foro primario denegó la paralización de la subasta.

El recurso fue acompañado con una *Moción en Auxilio de Jurisdicción* la cual declaramos *No Ha Lugar*.¹

Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos la expedición el auto de *certiorari* solicitado.

I.

El origen del caso de epígrafe se remonta al 7 de junio de 2010 cuando el Banco Popular de Puerto Rico (entonces demandante) instó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca

¹ Véase la Resolución emitida y notificada el 9 de marzo de 2021.

por la vía ordinaria contra el Sr. José Ángel Velázquez Grau, su esposa la Sra. Eilein Giselle Ruiz Fernández y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta. El 25 de mayo de 2011 el TPI dictó la Sentencia Sumaria a favor de la institución bancaria imponiéndole a la parte demandada el pago solidario del balance del principal ascendente a \$429,196.36 más sumas adicionales por intereses y honorarios de abogado. Se determinó, además, que de no efectuarse el pago se autorizaba la venta del inmueble en pública subasta.

Surge del recurso que desde esa fecha sucedieron diversos trámites judiciales -que no se detallan en el escrito- los cuales retrasaron la ejecución de la sentencia. También se especificó que el tribunal autorizó la enmienda para permitir a Lime Residential, LTD, (en adelante Lime o el recurrido) como nuevo acreedor hipotecario.

Así las cosas, el 24 de febrero de 2021 el señor Velázquez Grau presentó una *Moción urgente en solicitud de paralización de subasta calendarizada para el 1 de marzo de 2021 y en solicitud de vista evidenciaría para acreditar gestiones administrativas*. En esta, se solicitó al foro primario que ordenara la paralización de la venta judicial de la propiedad ante el alegado incumplimiento de Lime con los acuerdos convenidos con el agente de servicio, Select Porfolio Servicing, Inc., y con varias disposiciones reglamentarias federales como estatales relativas a los procesos de ejecución. Entre ellas, consignó las emitidas a raíz de la pandemia mundial causada por el COVID-19. Al día siguiente, Lime presentó una *Réplica a “Moción urgentísima en solicitud de paralización de subasta calendarizada para el 1 de marzo de 2021 y en solicitud de vista evidenciaría para acreditar gestiones administrativas”* en la cual negó que las partes estuvieran involucradas en alguna negociación e indicó que no está pendiente de evaluación una solicitud de mitigación de pérdidas del señor Velázquez Grau. Al respecto argumentó que la Sección

1024.41 de la Reglamentación X del *Real Estate Settlement Procedures Act* utilizada por el señor Velázquez Grau para sustentar su petitorio es clara al disponer que cualquier solicitud sometida dentro del periodo de 37 días, previo a la fecha de subasta, no provoca la cancelación de la misma.

Atendidas ambas mociones, el TPI dictó la *Resolución y Orden* recurrida en la cual denegó la moción del señor Velázquez Grau y declaró *Ha Lugar* a la réplica presentada por Lime. Asimismo, el foro primario consignó lo siguiente:²

Concluimos que la solicitud de paralización de subasta que nos ocupa, presentada a tres días laborables de la fecha señalada para la misma **resulta inoportuna**. Tampoco hemos encontrado fundamentos legales que impidan que se lleve a cabo la subasta. Pesa en nuestra determinación que **este caso data del año 2010 y se emitió Sentencia ya final y firme desde el año 2011**. Desde el mes de **diciembre de 2020 autorizamos la continuación de los procedimientos** y no se solicitó Reconsideración de dicha Orden. Desde el mes de enero de 2021 se notificó el trámite de subasta y su fecha propuesta **sin que se levantara oposición alguna por la parte demandada**.

Consignamos que la parte demandante ha informado que no solicitará lanzamiento lo cual también hemos considerado. [Énfasis nuestro]

Inconforme con dicha determinación, el peticionario acude ante este foro apelativo imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR “NO HA LUGAR” LA SOLICITUD DE PARALIZACIÓN DE SUBASTA EN CONTRAVENCIÓN A LAS VIGENTES DIRECTRICES ADMINISTRATIVAS PROMULGADAS POR LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR “NO HA LUGAR” LA SOLICITUD DE VISTA EVIDENCIARIA PARA ADJUDICAR SI LA PARTE DEMANDANTE ACTUÓ ILEGAL E ILEGÍTIMAMENTE AL EXIGIR PAGOS MIENTRAS ESTABA VIGENTE LA MORATORIA ADMINISTRATIVA POR LA PANDEMIA DEL VIRUS SARS-CoV-2; AL OMITIR OFRECER ALTERNATIVAS DE CUALIFICACIÓN AL CULMINAR LA MORATORIA ADMINISTRATIVA POR LA PANDEMIA DEL VIRUS SARS-CoV-2; AL NO NOTIFICAR AL INVERSIONISTA SOBRE LA OFERTA PRESENTADA, Y AL NO SOLICITAR LA PARALIZACIÓN DE LOS

² Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 49-50.

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Conforme a la determinación arribada, prescindimos de la comparecencia de la parte recurrida al tenor de la facultad que nos confiere la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

Luego de un análisis del expediente apelativo; así como del estudio del derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap.V, R. 52.1, establece que el recurso discrecional del *certiorari* es el mecanismo adecuado para solicitar la revisión de las órdenes y las resoluciones dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Sin embargo, la Regla 52.1, *supra*, no es extensiva a asuntos post-sentencia. Por lo tanto, el único recurso disponible para revisar **cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el de *certiorari***. Para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post-sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. A estos efectos, dicho precepto enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional de *certiorari*. Estos son:

(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.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Rivera Figueroa v. Joe's European*, 183 DPR 580 (2011); *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados, no procede nuestra intervención.

Además, 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, 580-581 (2009); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729 (1986).

Como corolario de lo anterior, es preciso advertir que 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 dirija. *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).³ 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.*⁴

III.

El peticionario recurre ante esta *Curia* para que revoquemos la *Resolución y Orden* dictada por el foro primario en la que denegó la paralización de la subasta pública del inmueble hipotecado. Debemos puntualizar que en el recurso presentado el señor Velázquez Grau argumentó los mismos fundamentos que elaboró ante el TPI y en esencia, nos solicitó que dejemos sin efecto la determinación del foro primario y paralicemos la venta judicial del inmueble.

Examinado el recurso presentado, a la luz de los criterios dispuestos en la Regla 40, antes citada, concluimos que no están presentes las circunstancias allí enumeradas, por lo que estamos impedidos de expedir el auto.

Advertimos que desde el 25 de mayo de 2011 el acreedor tiene a su favor una sentencia final y firme. A pesar de ello, el peticionario señaló que diversos trámites judiciales han demorado la oportuna ejecución de la misma. Por otra parte, surge del trámite procesal consignado por el TPI -en el dictamen impugnado- que desde diciembre de 2020 se autorizó la continuación de los procedimientos y el peticionario no solicitó una reconsideración ni levantó oposición alguna a la fecha propuesta para la primera subasta.⁵ Elementos que consideró apropiadamente el foro primario para tomar la decisión.

³ Citas omitidas.

⁴ Cita omitida.

⁵ En nuestro estado de derecho la dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias, causan perjuicio a la parte adversa, y opera como un impedimento en una corte de equidad. *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30, 39-40 (2000); *Pérez, Pelot v. J.A.S.A.P.*, 139 DPR 588, 599 (1995).

Tampoco surge del Apéndice del Recurso que esté pendiente algún trámite de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*). Aún más, en el escrito de *certiorari* el peticionario expresó que la solicitud estaba incompleta lo que Lime confirma en la réplica presentada ante el foro a *quo*. En esta moción, el recurrido precisó que el señor Velázquez Grau no presentó una solicitud completa de evaluación para las alternativas de mitigación de pérdidas.

Por tanto, a base de todo lo apuntalado, reiteramos que no encontramos fundamento alguno que nos permita y mueva a intervenir con el dictamen post sentencia recurrido. Tampoco surge de este un claro abuso de discreción, error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal, ni que nuestra intervención en esta etapa evitará un perjuicio sustancial. En esencia, no detectamos que el foro primario haya incurrido en vicios de parcialidad, error craso y manifiesto o perjuicio.⁶

IV.

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

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

⁶ El proceso de ejecución se hace necesario cuando la parte obligada incumple los términos de la sentencia. *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR219 (2007).