

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

BAUTISTA CAYMAN
ASSET COMPANY

Recurrida

v.

E.L. CAR
CORPORATION;
EDISBERTO LAGARES
RUIZ; su esposa, ISABEL
MARÍA CRUZ BURGOS
y la Sociedad Legal de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos

Peticionaria

KLCE202200055

Certiorari

Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de ARECIBO

Caso Núm.:
C CD2014-0106

Sobre:
Cobro de Dinero;
Incumplimiento de
Contrato y Ejecución de
Garantías

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de enero de 2022.

Mediante una *Petición de Certiorari*, en el día de hoy E.L. Car Corporation; Edisberto Lagares Ruiz; su esposa, Isabel María Cruz Burgos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los peticionarios) comparece ante nos y solicita que revoquemos la *Resolución* dictada y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo (TPI), con fecha del 11 de enero del año en curso. Mediante esta, el foro primario denegó una *Moción urgente en solicitud de paralización de subasta* sometida por estos.

Los peticionarios sometieron también una *Moción en Auxilio de Jurisdicción* en la que, con el fin de evitar un fracaso de la justicia y ante el hecho de que el asunto planteado requiere una evaluación más detenida, nos pide que emitamos orden y paralicemos los procedimientos de subasta

pautados en el caso para el próximo 19 de enero de 2022. No obstante, luego de haber evaluado la misma la declaramos **No Ha Lugar**.

A continuación, reseñamos el trámite procesal del caso, según surge del legajo apelativo, que culminó con la presentación del recurso de epígrafe.

I

El 25 de febrero de 2014, Doral Bank (Doral) presentó una *Demanda Jurada* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra E.L. Car Corporation (E.L. Car). Además, como garantizadores solidarios, se incluyó en el pleito al Sr. Edisberto Lagares Ruiz, su esposa Isabel María Cruz Burgos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. El 14 de septiembre de 2020, notificada el 18 del mismo mes y año, el tribunal dictó *Sentencia* en la que declaró Con lugar la *Demanda* y ordenó a los demandados a satisfacer la suma de \$1,212,865.03; \$110,106.12 por concepto de intereses acumulados, los que continúan acumulándose a razón de \$163.64 diarios hasta el saldo total de la deuda; \$39,062.54 por cargos adicionales y \$130,000.00 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. Es menester señalar que, debido a la liquidación de Doral Bank, el crédito en controversia fue adquirido por Bautista Cayman Asset Company, hoy Bautista REO (parte recurrida).

Luego de varios trámites procesales, el TPI ordenó la ejecución de la sentencia, expidiéndose el correspondiente Aviso de Subasta. El 3 de enero de 2022, los peticionarios sometieron una *Moción urgente en solicitud de paralización subasta*. En esta, alegaron que no procedía la ejecución de la sentencia, ya que se incumplió con el procedimiento de mediación compulsoria que establece la Ley 184-2021, *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*. La parte recurrida se opuso a la paralización de la subasta.

Evaluated ambas posturas, el TPI declaró No Ha Lugar la petición de paralización de la subasta. Al así hacerlo, concluyó que la mediación compulsoria establecida en la Ley Núm. 184-2012, *supra*, no aplicaba a la situación de hechos del pleito. Ello así, ya que debido a que el matrimonio Lagares-Cruz fue traído al pleito en calidad de garantizadores y no como deudores hipotecarios. Por tanto, no les es extensiva a estos la definición de deudor hipotecario del estatuto de forma tal que pueda concluirse la obligación de la mediación. Asimismo, el foro recurrido decretó que la protección establecida en la Ley 184-2012, *supra*, no aplica en la situación de autos por tratarse de un préstamo comercial.

Inconforme con lo resuelto, los peticionarios instaron el recurso de epígrafe y como único señalamiento de error, le imputan al foro primario haberse equivocado al negarse a paralizar la subasta y ordenar la mediación en el caso, aunque en este no se cumplió con tal mediación como exige la Ley 184-2012, *supra*. Evaluados sus planteamientos, conforme autoriza la Regla 7(b)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, prescindimos de la comparecencia de la parte recurrida y resolvemos.

II

-A-

El vehículo procesal de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar discrecionalmente las órdenes o resoluciones interlocutorias emitidas por una corte de inferior instancia judicial. 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163 (2020). La determinación de expedir o denegar este tipo de recursos se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial. *Íd.* De ordinario, la discreción consiste en “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2014); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001). Empero, el ejercicio de la discreción concedida “no implica la potestad de actuar

arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho." *Íd.*

Ahora bien, en los procesos civiles, la expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Scotiabank v. ZAF Corp. et al., 202 DPR 478 (2019). La mencionada Regla regula que solo se expedirá un recurso de *certiorari* 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." 800 Ponce de León v. AIG, *supra*.

Asimismo, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios,
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía,
- (4) en casos de relaciones de familia,
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia." *Íd.*

De otro lado, el examen de estos autos discrecionales no se da en el vacío o en ausencia de otros parámetros. 800 Ponce de León v. AIG, *supra*.

Para ello, la Regla 40 de nuestro Reglamento establece ciertos indicadores a tomar en consideración al evaluar si se debe o no expedir un recurso 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 perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

- (D) Si el asunto planteado exige una 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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Los criterios previamente transcritos pautan el ejercicio sabio y prudente de la facultad discrecional judicial. Mun. de Caguas v. JRO Construction, 201 DPR 703, 712 (2019). La delimitación que imponen estas disposiciones reglamentarias 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., *supra*, págs. 486-487; Mun. de Caguas v. JRO Construction, *supra*.

-B-

La Ley 184-2012, *supra*, tiene el propósito de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Véase, Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*. De conformidad con tal propósito, el Art. 2(b) de la Ley 184-2012, *supra*, establece que en aquellos casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial de una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación. El propósito y objetivo de tal reunión de mediación es poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al **deudor hipotecario** establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal. 32 LPRA sec. 2881.

El Art. 3 del discutido estatuto, establece que el tribunal deberá ordenar la celebración de una vista de mediación compulsoria. Esta, 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**. 32 LPRa sec. 2882.

A la reunión de mediación las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible; deben llegar a la vista o al acto de mediación toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier otra documentación necesaria; el representante del acreedor hipotecario debe tener autoridad para llegar a un acuerdo; y 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 y aquellas alternativas que no dependan de la capacidad económica del deudor. Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, 205 DPR 537 (2020).

-III-

Previo a atender la controversia planteada ante nos, es menester señalar que por tratarse de la revisión de una determinación post-sentencia, el recurso de *certiorari* es el instrumento adecuado para la revisión judicial del mismo. Mediante este, la parte peticionaria impugna la determinación del foro primario de no suspender la celebración de la subasta pública anunciada para el 19 de enero del año en curso y ordenar la celebración de la mediación compulsoria que la Ley 184-2012, *supra*, establece como requisito jurisdiccional. Específicamente, señala que fue errada la interpretación del antes aludido estatuto, toda vez que del expediente es claro que la deuda por la cual se solicita la ejecución de la sentencia tuvo un propósito personal o de familia, y, por ende, sí le aplica la mencionada Ley. Por ello, sostiene es más que claro que en el proceso de autos era requisito el proceso de mediación compulsoria solicitado.

Examinada la totalidad del recurso, particularmente el dictamen recurrido, a la luz de las disposiciones de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, resolvemos que no procede nuestra intervención con la determinación impugnada. Ante los hechos particulares que presenta el caso, no consideramos que la determinación recurrida haya sido arbitraria, caprichosa o que haya lesionado el debido proceso de ley de la parte peticionaria. Por tanto, no vemos razón alguna para intervenir.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, declaramos **No Ha Lugar** la *Moción en auxilio de jurisdicción* y **denegamos** la expedición del auto de *Certiorari*. En consecuencia, devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo, para la continuación de los procedimientos, conforme lo aquí resuelto.

Notifíquese inmediatamente.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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