

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

ORIENTAL BANK COMO
AGENTE DE SERVICIO DE
BANCO COOPERATIVO
DE PUERTO RICO

RECURRIDOS

V.

HUGO CARLOS DE LA
LUZ COLÓN T/C/C HUGO
DE LA UZ COLÓN T/C/C
HUGO CARLOS DE LA UZ
COLÓN

PETICIONARIOS

KLCE202200354

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

Caso Núm.
D CD2017-1086

(503)

Sobre:

COBRO DE DINERO Y
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2022.

Hugo Carlos de la Luz Colón (señor de la Luz Colón o peticionario) presentó una *Petición de Certiorari* en la que nos solicita que revisemos varias determinaciones postsentencia emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI) en el caso de epígrafe. En particular nos solicita que revoquemos la orden de confirmación de adjudicación o venta judicial de la propiedad ejecutada y la orden de retiro de fondos.

Por los fundamentos que exponremos a continuación *denegamos* la expedición del auto.

I

El 14 de diciembre de 2017, Oriental Bank como Agente de Servicio de Banco Cooperativo de Puerto Rico (Oriental o parte recurrida) presentó una *Demanda* por cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el señor de la Luz Colón. Entre varios trámites procesales, las partes fueron

referidas a un proceso de mediación. Tras culminar dicho proceso, el foro de instancia dictó *Sentencia Sumaria* el 2 de julio de 2019, notificada el 7 de julio de 2019. En esta condenó al peticionario al pago de \$210,156.20, entre otras sumas, y ordenó se efectuara la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada para abonar al saldo de la deuda, de ser necesario. En ausencia de un recurso de apelación solicitando su revisión, dicho dictamen advino final y firme.

El 13 de enero de 2020 el señor de la Luz Colón solicitó la paralización del procedimiento postsentencia tras haber presentado ante Oriental una solicitud de apelación de mitigación de pérdidas. El 5 de febrero de 2020 el TPI paralizó los procedimientos. Posteriormente, Oriental solicitó la continuación de los procedimientos toda vez que el peticionario no entregó la totalidad de los documentos requeridos para evaluación y el proceso culminó.

Retomados los procedimientos postsentencia, el 15 de septiembre de 2021, el señor de la Luz Colón presentó una *Urgente Oposición a Solicitud de Orden de Venta y en Solicitud de Remedios*. Informó que había presentado una solicitud de apelación ante la división de mitigación de pérdidas de Oriental para evaluación de alternativas a la ejecución hipotecaria por lo que solicitó nuevamente que se paralizaran los procedimientos mientras culminaba el proceso de cualificación.

El 24 de septiembre de 2021 Oriental presentó una *Moción Informativa y en Oposición* en la que informó al tribunal que el 17 de septiembre de 2021, le notificó al peticionario que no cualificaba para una alternativa de retención de la propiedad por no tener ingresos suficientes. Con ello sostuvo que no existía ningún proceso activo en mitigación de pérdidas que ameritara la paralización de los procedimientos. En vista de lo anterior y a solicitud de Oriental el TPI emitió un Aviso de Subasta.

En reacción el señor de la Luz presentó una *Réplica* en la que admitió que el proceso de mitigación había concluido, más argumentó que la denegatoria a su solicitud de mitigación era nula ya que en ésta, Oriental

no le apercibió de su derecho a apelar. A su juicio, su solicitud de mitigación de pérdidas permanecía activa pues tal omisión anulaba la determinación.

Oriental por su parte presentó una *Oposición* en la que argumentó que de conformidad con el ordenamiento aplicable, la denegatoria del proceso de apelación no está sujeto a apelación. Abundó, que no existía impedimento para continuar el proceso de ejecución de hipoteca toda vez que le había notificado al deudor que la evaluación de su apelación fue denegada.

En atención a la controversia suscitada, el 15 de octubre de 2021, el TPI emitió y notificó varias determinaciones. En lo aquí pertinente, declaró *No Ha Lugar* la paralización solicitada por el peticionario. Con posterioridad, el foro de instancia celebró la subasta y la propiedad se adjudicó a Inversiones B-Tres y Almendro Capital LLC el 8 de noviembre de 2021. El 28 de febrero de 2022 dicho foro ordenó la confirmación de la adjudicación o venta judicial y ordenó el retiro de fondos.

Inconforme, el señor de la Luz Colón presentó la *Petición de Certiorari* que nos ocupa en el cual alegó que el foro de instancia erró en lo siguiente:

- 1) AL DECLARAR NO HA LUGAR LA URGENTE OPOSICIÓN A SOLICITUD DE ORDEN DE VENTA Y EN SOLICITUD DE REMEDIOS DE LA PARTE DEMANDADA RECURRENTE.¹
- 2) AL DECLARAR NO HA LUGAR LA URGENTE RÉPLICA A URGENTE MOCIÓN INFORMATIVA Y "OPOSICIÓN A SOLICITUD DE ORDEN DE VENTA Y SOLICITUD DE REMEDIOS."²
- 3) AL DECLARAR NO HA LUGAR LA URGENTE SOLICITUD DE PARALIZACION DE SUBASTA Y SOLICITUD DE REMEDIOS A TENOR DE LA REGLA 15.1 DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL.³
- 4) AL DECLARAR NO HA LUGAR LA URGENTE MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN DE LAS ÓRDENES NOTIFICADAS POR EL TRIBUNAL DE EPÍGRAFE EL 15 DE OCTUBRE DE 2021 y SOLICITUD DE ANULACIÓN DE SUBASTA CELEBRADA EL 18 DE OCTUBRE DE 2021.⁴

¹ Orden emitida y notificada el 15 de octubre de 2121.

² Orden emitida y notificada el 15 de octubre de 2021.

³ Orden emitida y notificada el 15 de octubre de 2021.

⁴ Orden emitida el 20 de octubre de 2021, notificada el 21 de octubre de 2021.

- 5) AL EMITIR ÓRDENES DE CONFIRMACIÓN DE ADJUDICACIÓN O DE VENTA JUDICIAL DE LA VIVIENDA OBJETO DE ESTOS PROCEDIMIENTOS Y DE RETIRO DE FONDOS EN ESTE CASO AL EXISTIR CONTROVERSIA DE HECHOS Y DE DERECHO PENDIENTES DE RESOLUCIÓN.
- 6) AL DENEGAR LAS SOLICITUDES DE PARALIZACIÓN Y REMEDIOS PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDADA-RECURRENTE EN ESTE CASO, CUANDO A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE DICHOS ESCRITOS LA PARTE COMPARECIENTE, HABÍA PRESENTADO UNA SOLICITUD COMPLETA ANTE LA DIVISIÓN DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS ("LOSS MITIGATION") DE LA PARTE DEMANDANTE-RECURRIDA, PARA EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS A LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA, ELLO EN CLARA CONTRAVENCIÓN CON LAS DISPOSICIONES DE LA "REAL ESTATE SETTLEMENT PROCEDURES ACT" ("RESPA", POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y TAMBIÉN, EN VIOLACIÓN A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY NÚMERO 169 DE 9 DE AGOSTO DE 2016, TODA VEZ QUE PROCEDÍA INEQUÍVOCAMENTE LA PARALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS EN EL CASO, MIENTRAS CULMINABA EL PROCESO DE CUALIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA RECURRENTE.
- 7) AL DENEGAR LAS SOLICITUDES DE PARALIZACIÓN Y REMEDIOS PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDADA-RECURRENTE EN ESTE CASO, AL EXISTIR CONTROVERSIA SOBRE SI EXISTÍA O NO UN PROCEDIMIENTO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS ACTIVO EN ESTE CASO.
- 8) AL DENEGAR LAS SOLICITUDES DE PARALIZACIÓN Y REMEDIOS PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDADA-RECURRENTE EN ESTE CASO, CUANDO LA PARTE DEMANDANTE-RECURRIDA OVIÓ INFORMAR A LA PARTE DEMANDADA-RECURRENTE SOBRE SU DERECHO DE APELAR LA DENEGATORIA DE SU SOLICITUD DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS Y DEL TÉRMINO PARA ASÍ HACERLO EN CLARA CONTRAVENCIÓN CON LA LEGISLACIÓN Y REGLAMENTACIÓN APLICABLE.
- 9) AL DENEGAR LAS SOLICITUDES DE PARALIZACIÓN Y REMEDIOS PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDADA-RECURRENTE EN ESTE CASO, CUANDO EXISTE CONTROVERSIA SOBRE LA LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA PARTE DEMANDANTE-RECURRENTE DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES DE LAS REGLAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL VIGENTES, 32 LPRA AP. V.

En esencia, el señor de la Luz Colón alegó en su recurso que el proceso tiene que ser paralizado ya que su solicitud de apelación de mitigación de pérdidas continúa vigente pues las cartas de Oriental denegando el proceso son nulas en tanto no le informaron de su derecho a apelar. A tales efectos, nos solicita que expidamos el recurso de *Certiorari* y con ello, 1) revoquemos varias determinaciones emitidas y notificadas por

el TPI; 2) declaremos nula la subasta de la propiedad hipotecada; 3) declaremos nula la sentencia sumaria emitida el 2 de julio de 2019 y notificada el 7 de julio de 2019 y 4) desestimemos la *Demanda* instada en su contra.

II

El auto de *certiorari* es un recurso extraordinario y discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare, LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005); véase, además, Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491. Por tanto, su expedición descansa en la sana discreción del tribunal revisor. *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, delimita expresamente las instancias en las que este Tribunal de Apelaciones puede expedir los recursos de *certiorari* para revisar resoluciones y órdenes interlocutorias del foro de instancia. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation*, 202 DPR 478, 487 (2019). En lo pertinente, la referida regla dispone lo siguiente:

[e]l recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari*, en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Ahora bien, aun cuando al amparo del precitado estatuto este foro apelativo adquiere jurisdicción sobre un recurso de *certiorari*, la expedición del auto y la adjudicación en sus méritos es discrecional. *Torres Martínez*

v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 96 (2008). De conformidad con lo anterior, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *infra*, establece los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer sabia y prudentemente su discreción para expedir o no un recurso de *certiorari*, a saber:

- 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 analizar el problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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 LPRR Ap. XXII-B, R.40.

De otra parte, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia, cuando se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). En el ámbito jurídico 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). La discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia. *Íd.* Por lo anterior, un adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad. *Umpierre Matos v. Juella Albello*, 203 DPR 254, 275 (2019); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III

En síntesis, el señor de la Luz Colón nos solicita que expidamos el presente recurso para revisar varias determinaciones postsentencia en las que el foro de instancia deniega su solicitud de paralización del proceso de ejecución de sentencia. Según vimos las determinaciones postsentencia no están entre las instancias que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos faculta a intervenir mediante el recurso de *certiorari*.

Ahora bien, luego de revisar minuciosamente el recurso, notamos que algunas de las determinaciones cuya revisión nos solicita el señor de la Luz Colón fueron emitidas y notificadas el 15 de octubre de 2021, por lo que no tenemos jurisdicción para intervenir con las mismas. De otro lado, tras examinar cuidadosamente los argumentos esbozados por el peticionario sobre las otras determinaciones recurridas, no vemos cumplido ninguno de los criterios que la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, nos requiere considerar al expedir un *certiorari*. Considerando el trámite procesal postsentencia, no coincidimos con la apreciación del peticionario de que la expedición del auto evitaría un fracaso a la justicia.

IV

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

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