

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA  
PANEL VIII

ESTRELLA HOMES  
III, LLC

Recurrida

V.

GISELLE ORTIZ  
CÁCERES

Peticionaria

KLCE202201128

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Carolina

Caso Núm.:  
LO2018CV00159

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca por la Vía  
Ordinaria; Cobro de  
Dinero

Panel integrado por su presidenta; la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Rivera Marchand

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

### **RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2022.

El 11 de octubre de 2022, compareció ante este foro revisor la señora Giselle Ortiz Cáceres (en adelante, señora Ortiz o peticionaria) y nos solicita que revisemos una Resolución dictada y notificada el 8 de septiembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Carolina. Mediante el eludido dictamen, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Moción Urgentísima en Solicitud de Paralización Subasta Calendarizada para el Viernes, 8 de septiembre de 2022 y en Solicitud de Relevo de Sentencia*, presentada por la peticionaria, el 8 de septiembre 2022.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del recurso de *certiorari* incoado.

#### **I**

El recurso que nos ocupa tiene su génesis en una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada el 19 de

octubre de 2018, por First Bank Puerto Rico (en adelante, First Bank), en contra de la señora Giselle Ortiz Cáceres (en adelante, señora Ortiz Cáceres o la parte peticionaria).

La señora Ortiz Cáceres fue debidamente emplazada el 29 de noviembre de 2018 y, conforme surge del expediente ante nuestra consideración, contestó la *Demanda* el 18 de diciembre de 2018.

El 20 de diciembre de 2018, el foro *a quo* emitió *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos*, en la que ordenó a las partes comparecer al referido Centro, el 30 de enero de 2019, a las 3:00pm. Apercibió a las partes sobre la participación obligatoria a la aludida sesión de mediación, so pena de desacato.

El 4 de febrero de 2019, compareció ante el foro primario el Centro de Mediación de Conflictos de la Región Judicial de Carolina mediante *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca*, la cual acompañó con *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*. De dicho documento surge que la señora Ortiz Cáceres no compareció a la aludida sesión de mediación.

El 28 de febrero de 2019, el foro primario emitió *Orden*, en la que le ordenó a la señora Giselle Ortiz Cáceres, bajo apercibimiento de sanciones económicas, que no más tarde del 15 de marzo de 2019, expusiera las razones para su incomparecencia a la Vista Inicial de Mediación Compulsoria ordenada por el Tribunal.

El 7 de marzo de 2019, la parte demandada presentó *Moción Informativa en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Nuevo Señalamiento a la Sesión de Mediación Compulsoria*. En su escrito, se limitó a solicitar excusas, sin aducir las razones que justificaran su incomparecencia a la aludida sesión de mediación.

El 11 de marzo de 2019, el foro primario emitió otra *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos* en la que ordenó a las partes comparecer a una sesión de mediación pautada para el 10 de abril de 2019, a las 3:00pm. Apercibió a las partes sobre la

participación obligatoria a la aludida sesión de mediación so pena de desacato.

El 4 de junio de 2019 compareció ante el foro primario el Centro de Mediación de Conflictos de la Región Judicial de Carolina mediante *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca*, la cual acompañó con *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*. De dicho documento se desprende que, aunque ambas partes comparecieron a la sesión de mediación, el mediador concluyó que, el caso no era adecuado para mediación en ese momento.

Tras varias incidencias procesales innecesarias pormenorizar, el 18 de junio de 2019, el acreedor hipotecario presentó *Moción Solicitud de Sentencia Sumaria*. A la misma se opuso la parte demandada el 15 de julio de 2019, mediante *Oposición a "Moción Solicitando Sentencia Sumaria"*.

El 27 de junio de 2019, notificada el 15 de julio de 2019, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar en esos momentos la moción de sentencia sumaria incoada por el acreedor hipotecario y emitió otra *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos*. En esta ocasión, le ordenó a las partes comparecer al referido Centro, el 26 de agosto de 2019, a las 3:00pm, con el apercibimiento a las partes sobre la participación obligatoria a la sesión de mediación so pena de desacato.

El 29 de agosto de 2019, compareció nuevamente ante el foro primario el Centro de Mediación de Conflictos de la Región Judicial de Carolina mediante *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca*, acompañada de *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*. De esta última surge que, la señora Ortiz Cáceres no asistió a la sesión de mediación ordenada por el Tribunal.

El 17 de septiembre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia volvió a emitir otra *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipoteca*, con el fin de que se reunieran las partes para mediación el 30 de octubre de 2019.

El 24 de febrero de 2020, la parte peticionaria instó ante el foro primario *Moción Informativa y en Solicitud de Vista Evidenciaria ante la Mala fe Desplegada por el Acreedor Hipotecario*. En atención a la misma, el 3 de marzo de 2020, el Juzgador de instancia le ordenó a la señora Ortiz Cáceres que especificara en qué consistió la presunta mala fe del demandante en la mediación compulsoria.

Así las cosas, el 21 de marzo de 2020, el foro *a quo* le ordenó a la señora Ortiz Cáceres, bajo apercibimiento de sanciones adicionales, que no más tarde del 15 de mayo de 2020, depositara en la Secretaría del Tribunal, el pago de la sanción impuesta el 11 de marzo de 2019 mediante la *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas*, por no comparecer a la vista inicial de mediación compulsoria<sup>1</sup>.

El 4 de mayo de 2020, la parte demandante presentó ante el foro primario *Urgente Solicitud de Paralización por Pandemia y otros Extremos*. En atención a la aludida solicitud, el Tribunal decretó la paralización de los procedimientos hasta el 30 de junio de 2020.

El 7 de mayo de 2020, la parte peticionaria presentó *Moción en Solicitud de Paralización de los Procedimientos en Virtud de la Aplicabilidad de Doctrina de Rebus Sic Santibus a la Onerosidad Causada por las Circunstancias Económicas Impredecibles y Extraordinarias Resultantes de la Pandemia Viral Covid-19*.

---

<sup>1</sup> Mediante la aludida orden se le impuso a la parte peticionaria una sanción de cuarenta dólares (\$40.00) por no comparecer a la vista inicial de mediación y así incumplir con la orden mandatoria del Tribunal de Primera Instancia. Constatamos que la *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas* tiene fecha de 11 de marzo de 2019 (página 98 del Apéndice), pero la sanción fue impuesta mediante Orden notificada el 12 de marzo de 2019. (Véase, Entrada 15 de SUMAC).

Luego de varias incidencias procesales relativas a la paralización de los procedimientos, el 11 de agosto de 2021, el Tribunal levantó la paralización y ordenó la continuación de procedimientos del caso.

El 15 de noviembre de 2021, mediante la *Moción en Cumplimiento de Orden y Petición de Prórroga para Presentar Pagaré Endosado*, First Bank informó que el préstamo objeto de litigio había sido vendido y cedido a otra entidad financiera, por lo que, solicitó un término de treinta (30) días para informar el nombre de la nueva entidad y el endoso del pagaré hipotecario.

Así las cosas, el 13 de enero de 2022, el foro primario autorizó la sustitución de parte, dado el cambio de acreedor, a saber, Luna Residential III, LLC (en adelante, Luna).

Por su parte, la señora Ortiz Cáceres, el 20 de enero de 2022, presentó *Moción Urgentísima en Solicitud de Vista Evidenciaria a los fines de la Aplicabilidad del Retracto de Caso Litigioso*. Arguyó que, el nuevo acreedor del pagaré tenía conocimiento de que estaba pendiente un proceso litigioso respecto al mismo y que en virtud de la Ley de Instrumentos Negociables, estaban presentes todos los elementos necesarios para que la parte peticionaria pudiese ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso. Así pues, solicitó al Tribunal que emitiera una orden dirigida tanto al cesionario como al acreedor original, para que proveyeran prueba sobre la cantidad acordada por ambos para obtener el crédito de First Bank, sobre cuando se había efectuado el pago de la cantidad acordada y sobre las costas en las que se hubiese incurrido en relación con la cesión del crédito. Además, solicitó un señalamiento de vista evidenciaria. El 21 de enero de 2021, el foro primario *declaró No Ha Lugar* la solicitud de la peticionaria. En esencia, el foro de instancia sostuvo que nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que el retracto de crédito litigioso no aplica a pleitos como el de autos.

Acaecidos varios trámites procesales innecesarios pormenorizar, el 11 de abril 2022, Luna presentó *Moción de Sentencia Sumaria*.<sup>2</sup> Transcurrido el término reglamentario sin que la parte peticionaria presentara su oposición, el 10 de mayo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia declaró la misma *Ha Lugar*.

Subsiguientemente, el 11 de mayo de 2022, el foro primario dictó *Sentencia* en la que declaró *Ha Lugar* la *Demanda* con los pronunciamientos de rigor. Respecto a la misma, el 17 de mayo de 2022, la señora Ortiz Cáceres incoó *Reconsideración a Sentencia Parcial Notificada el 13 de mayo de 2022*. En atención a la aludida moción, el 19 de mayo de 2022, notificada en igual fecha, el foro primario dictó *Orden* en la que la declaró *No Ha Lugar*.

El 6 de julio de 2022, Luna presentó ante el foro primario, *Solicitud Sustitución de Parte y Solicitud de Ejecución de Sentencia*, en la que solicitó ser sustituida por Estrella Homes III, LLC (en adelante Estrella). A dicha solicitud no se opuso la parte peticionaria, por lo que, el 8 de julio de 2022, notificada el 11 de julio de 2022, la primera instancia judicial dictó *Orden de Ejecución de Sentencia*.

Posteriormente, el 20 de julio de 2022 la recurrida presentó la *Solicitud de Mandamiento de Ejecución*. Ese mismo día, el TPI ordenó que se expidiese el *Mandamiento de Ejecución* solicitado. En consecuencia, ordenó la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de ejecución.

La peticionaria, por su parte, presentó el 1 de agosto de 2022, escrito titulado *Moción Informativa y en Solicitud se Refiera a Beneficiarse de Sesión en el Centro de Mediación Compulsoria, ante el Hecho de un Nuevo Acreedor Hipotecario, y en Solicitud*

---

<sup>2</sup> Cabe señalar que, junto a una *Moción Suplementaria a Solicitud de Sentencia Sumaria* de 11 de abril de 2022, se incluyó la declaración jurada del representante de Luna. (Entrada 62 de SUMAC.)

*Paralización de Ejecución de Sentencia y en Venta en Pública Subasta*, en el que arguyó que, la parte recurrida debía evidenciar su legitimación activa mediante la inspección física del pagaré y que de esta acreditarse, debía referirse el caso nuevamente a mediación. También solicitó la paralización de ejecución de sentencia y la venta en pública subasta.

Además, el 16 de agosto de 2022 la peticionaria presentó *Moción Urgentísima en Solicitud de Paralización de Ejecución de Sentencia Mediante la Venta en Pública Subasta*, en la cual, reiteró sus argumentos previos y solicitó la paralización de la venta en pública subasta. A su vez, solicitó término para que las partes culminaran negociaciones y el señalamiento de una vista evidenciaria para evaluar las alternativas de mitigación de pérdidas que se debieron presentar a la peticionara y evaluar si la recurrente había cumplido con el término establecido en ley para notificar las alternativas disponibles de retención de hogar o disposición de propiedad.

El 22 de agosto 2022, la parte recurrida se opuso al referido a mediación y a la solicitud de paralización de la ejecución de sentencia mediante la venta en pública subasta. Subsiguientemente, el 26 de agosto de 2022, el Tribunal de Primera Instancia denegó la solicitud de la parte peticionaria.

Ante la Resolución del foro primario, el 1 de septiembre de 2022, la peticionaria presentó *Moción en Solicitud de Reconsideración* mediante la cual, reiteró su solicitud de la paralización los procesos de venta en pública subasta y así como, la inspección el pagaré original. La misma fue declarada *No Ha Lugar* por el foro primario en esa misma fecha.

Así las cosas, el 8 de septiembre de 2022, la peticionaria presentó *Moción Urgentísima en Solicitud de Paralización de Subasta Calendarizada para el Viernes, 9 de septiembre de 2022*; y en

*Solicitud de Relevo de Sentencia.* Fundamentó su solicitud en la alegada falta de diligenciamiento adecuado y oportuna notificación del edicto de subasta. Arguyó que, la parte recurrida le impidió a la peticionaria ejercer su derecho a ser evaluada por un nuevo acreedor. Al respecto, adujo que, Estrella no había provisto la información de contacto para que la peticionaria pudiera ejercer su derecho a una evaluación administrativa. Señaló que, la recurrida no poseía sucursales, ni oficinas para recibir al público. Además, alegó que, el cambio de acreedor no había sido oportunamente notificado. Sostuvo que, la nueva acreedora estaba violando el Reglamento X de la Real Estate Settlement Procedures Act 12 U.S.C. 2601, *et seq.*, toda vez que, incurrió en prácticas de “dual tracking” al evaluar una solicitud de manejo de pérdida, a la vez que, solicitaba continuar con un procedimiento de ejecución ante un foro judicial. Finalmente, acotó que, procedía el relevo de sentencia dado que la parte recurrida carecía de legitimación para solicitar el remedio solicitado. Ello, toda vez que, tal acción era derivativa de incidentes procesales en los cuales tanto Estrella, como Luna, comparecieron sin tener legitimación al no ser tenedoras del pagaré objeto de la ejecución. De este modo, reiteró su solicitud de paralización de la subasta calendarizada; el relevo de la sentencia emitida; y la calendarización de una vista evidenciaria.

Ese mismo día, la recurrida presentó la *Oposición a Segunda Petición de Paralización de Subasta y Solicitud de Honorarios de Abogado por Temeridad al Inducir Intencionalmente a Error al Tribunal.* En su escrito expuso que, su agente de servicio estuvo en negociaciones con la peticionaria desde, el 14 de octubre de 2021 hasta el 12 de mayo 2022, fecha en que cerró el caso en el Departamento de Mitigación, al no recibir los documentos solicitados a la peticionaria. Sostuvo que, el 29 de marzo de 2022, le envió a la peticionaria, a la su dirección postal, a través de su



agente de servicio, un paquete financiero, pero que esta no lo completó, razón por la cual, se vio imposibilitada de llevar a cabo una evaluación en sus méritos de alternativas de mitigación. Consecuentemente, le solicitó al Tribunal la imposición de honorarios de abogado, toda vez que, la peticionaria incurrió en temeridad al inducir a error al Tribunal.

En igual fecha, la peticionaria presentó *Moción Urgentísima Aclaratoria y en Solicitud de Reconsideración*, la cual, el TPI declaró *No Ha Lugar* el 8 de septiembre 2022 y le impuso una sanción al abogado de la peticionaria por temeridad.

Así las cosas, el 16 de septiembre de 2022, se celebró la segunda subasta de la propiedad en cuestión. La parte recurrida obtuvo la *buena pro*, por la cantidad de \$139,353,33. En relación a la antedicha subasta, el 21 de septiembre de 2022, el TPI dictó una *Orden* en la cual confirmó el procedimiento de ejecución de hipoteca.

Inconforme con los dictámenes emitidos por el Tribunal de Primera Instancia, la parte peticionaria acude ante nos mediante el recurso de epígrafe, en el que formuló los siguientes señalamientos de error:

- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia y cometió error manifiesto en derecho, y abusó de su discreción al omitir acreditar la legitimación activa del parte demandante previo a autorizar sustitución de parte y la continuación de los procedimientos post sentencia.
- Erró el Honorable Foro de Primera Instancia y cometió error manifiesto en derecho al denegar la paralización de los procedimientos post sentencia y celebración de una vista evidenciaria para atender controversia suscitada por incumplimiento de la parte demandante con aplicable normativa estatutaria que permite a la parte demandada ser evaluada administrativamente por cada nuevo acreedor.

El 24 de octubre 2022 la parte recurrida presentó su *Oposición a Expedición a Auto de Certiorari*. En su pliego arguyó que, la parte peticionaria incumplió con las exigencias procesales del

Reglamento del Tribunal de Apelaciones, al no incluir en su escrito una relación concisa y fiel de los eventos procesales y los hechos no controvertidos y al no discutir los errores señalados.

La parte recurrida acotó en su defensa que a la peticionara sí se le ofrecieron alternativas de mitigación, a través de un agente de servicio. Arguyó que, el Tribunal de Primera Instancia concedió la sustitución de parte conforme a derecho y que la peticionara no objetó oportunamente las órdenes a tales efectos. Finalmente, arguyó que, la peticionara no controvertió la presunción legal, según establecida en la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec 401 *et seq.*

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

## II

### **A. El Certiorari**

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior.<sup>3</sup> Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”.<sup>4</sup> La precitada Regla 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.

<sup>3</sup> *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

<sup>4</sup> *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, *supra*, pág. 372.

(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 de los procedimientos 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 causa 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.<sup>5</sup>

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, [*supra*], es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”.<sup>6</sup> Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida[,] así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”.<sup>7</sup>

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso.<sup>8</sup> Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario.<sup>9</sup> Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que “de ordinario, [el Tribunal Apelativo] no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un

<sup>5</sup> 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

<sup>6</sup> *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005).

<sup>7</sup> *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

<sup>8</sup> *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948).

<sup>9</sup> *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960).

craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”.<sup>10</sup>

En particular, la Regla 34 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones regula lo concerniente a los criterios requeridos para la expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente en su inciso (f) se plantea que el cuerpo del *certiorari* debe contener una discusión de los errores señalados, incluyendo las disposiciones de ley y la jurisprudencia aplicable.

### ***B. Deferencia al Tribunal de Primera Instancia***

Como es sabido, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que los tribunales apelativos “no debemos intervenir con las determinaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto”. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 25 (2005); *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 DPR 579, 593 (1970). *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012).

Ahora bien, “la tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

Por eso, nuestro más Alto Foro ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). De esa manera, la discreción se “nutr[e] de un

---

<sup>10</sup> *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. De igual forma, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. (Citas omitidas). *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435.

Es correcto que los tribunales de instancia poseen el poder inherente para vindicar la majestad de la ley y para hacer efectiva su jurisdicción, pronunciamientos y órdenes. El efectivo funcionamiento de nuestro sistema judicial y la rápida disposición de los asuntos litigiosos, requieren que los jueces de instancia tengan gran flexibilidad y discreción para lidiar con el diario manejo y tramitación de los asuntos judiciales. Es por ello que a éstos se les ha reconocido poder y autoridad suficiente para conducir los asuntos litigiosos ante su consideración y para aplicar correctivos apropiados en la forma y manera que su buen juicio les indique. (Citas omitidas). *In re Collazo I*, 159 DPR 141, 150 (2003). Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha indicado que no intervendrá con dicha facultad de los tribunales de instancia, “excepto cuando sea absolutamente necesario con el propósito de evitar una flagrante injusticia”. *Pueblo v. Vega, Jiménez*, 121 DPR 282, 287 (1988).

### **C. Doctrina de la ley del Caso**

Por otra parte, en nuestra jurisdicción, los derechos y obligaciones adjudicados mediante un dictamen judicial que adviene final y firme, constituyen ley del caso. *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832, 843 (2005); *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 606 (2000); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 118 DPR 701, 704 (1987). Esos derechos y obligaciones “gozan de finalidad y firmeza” para que las partes en un pleito puedan proceder “sobre unas directrices confiables y certeras”. *Mgmt. Adm.*

*Servs. Corp. v. ELA*, supra, págs. 607-608. Por lo tanto, de ordinario las controversias que han sido adjudicadas por el foro primario o por un tribunal apelativo no pueden reexaminarse. Íd; 18 *Moore's Federal Practice 3rd Sec.* 134.20, págs. 134-152 (1999). *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 8-9 (2016).

El Tribunal Supremo de Estados Unidos ha expresado que la doctrina de la ley del caso “dirige la discreción del tribunal, no limita su poder”. *Arizona v. California*, 460 US 605, 618 (1983). (“This doctrine directs a court's discretion; it does not limit the tribunal's power”). *Id.*, pág. 9.

En específico, las determinaciones judiciales que constituyen la ley del caso *incluyen todas aquellas cuestiones finales consideradas y decididas por el Tribunal. Félix v. Las Haciendas*, supra, pág. 843. Estas determinaciones, como regla general, obligan tanto al tribunal de instancia como al que las dictó, si el caso vuelve ante su consideración. *Id.* Así, hemos expresado que la doctrina solo puede invocarse cuando exista una *decisión final* de la controversia en sus méritos. (Cita omitida). *Id.*

Ahora bien, esta doctrina no es un mandato inflexible, sino que recoge la costumbre deseable de que las controversias adjudicadas por un tribunal sean respetadas. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, supra, pág. 607. En situaciones excepcionales, si el caso vuelve ante la consideración del tribunal y este entiende que sus determinaciones previas son erróneas y pueden causar una grave injusticia, ese foro puede aplicar una norma de derecho distinta. *Félix v. Las Haciendas*, supra, pág. 844; *Mgmt Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, supra, pág. 608. En *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 755 (1992), nuestra última instancia judicial sostuvo, haciendo referencia a lo resuelto en *Torres Cruz v. Municipio de San Juan*, 103 DPR 217, 222 (1975), que un segundo juez de un foro primario podría cambiar la determinación de un primer juez en el

mismo caso si esta produce resultados claramente injustos. (Citas omitidas). *Id.*, págs. 9-10.

Al fin y al cabo, la “doctrina de la ‘ley del caso’ es una manifestación necesaria y conveniente del principio reconocido de que las adjudicaciones deben tener fin”. *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 DPR 136, 141 (1967). En vista de la anterior pauta jurídica, hemos colegido que solo cuando se presenta un atentado contra los principios básicos de la justicia, es que los tribunales pueden descartar la aplicabilidad de la doctrina de la “ley del caso”. (Citas omitidas). *Id.*, pág. 10.

#### **D. Ley de ayuda al deudor hipotecario**

La Asamblea Legislativa tras evaluar la iniciativa del Gobierno Federal y a tenor del Real Estate Settlement Procedures Act, 12 U.S.C. 2601, *et seq.*, (RESPA) adoptó en nuestra jurisdicción el programa de Mitigación de Pérdidas “Loss Mitigation”, a través de la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, Ley Núm. 169 de 9 de agosto de 2016, 32 LPRA sec. 2891, *et seq.*, (en adelante Ley Núm. 169). Dicho estatuto fue creado a los fines de requerirle al acreedor de un préstamo en mora, que antes de iniciar cualquier proceso legal que pudiera culminar en una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero, le ofrezca al deudor hipotecario la alternativa de Mitigación de Pérdidas. Por consiguiente, tras la culminación de dicho proceso, y el deudor hipotecario conocer si cualifica o no para la aludida alternativa, entonces el acreedor podrá comenzar un proceso legal ante los tribunales de Puerto Rico.

En virtud de ello, el Artículo 3 de la Ley Núm.169, *supra*, dispone:

Tan pronto el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario, independientemente la cantidad adeudada o el tiempo que haya transcurrido sin que el deudor hipotecario haya hecho algún pago.

Se aclara que dentro del tiempo que haya transcurrido se incluyen los ciento veinte (120) días de impago que podría tener un deudor hipotecario y que le daría la oportunidad al acreedor hipotecario de comenzar una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria. Bajo esta Ley, el acreedor hipotecario no podría comenzar un proceso legal, inclusive si el deudor posee ciento veinte (120) días de impago o más, si se comenzó un proceso de mitigación de pérdidas en o antes de estos ciento veinte (120) días y el deudor hipotecario no haya sido evaluado anteriormente dentro del término del antes mencionado periodo. Disponiéndose, que un acreedor hipotecario que cumple con lo dispuesto en 12 CFR 1024.41, según promulgado por el *Consumer Financial Protection Bureau*, se entenderá que está en cumplimiento con lo dispuesto en este Artículo.

En el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para la evaluación de su caso el proceso legal deberá detenerse, según las disposiciones del Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no. Lo anterior no aplicará en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable.

Por igual, el Artículo 5 del aludido estatuto, establece que:

El acreedor hipotecario podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, siempre y cuando se haya culminado el proceso de mitigación de pérdidas establecidos en esta Ley y los procesos del Reglamento X, y habiéndose notificado al deudor hipotecario, preservando los derechos del deudor ya establecidos en la Regulación X para poder apelar cualquier decisión.

Pertinente a la controversia ante nos, el Reglamento X (*Regulation X*), 12 CFR 1024.1, *et seq.*, en su Artículo §10.24.41

“Loss Mitigation Procedures” dispone:

**(1) Complete loss mitigation application.** A complete loss mitigation application means an application in connection with which a servicer has received all the information that the servicer requires from a borrower in evaluating applications for the loss mitigation options available to the borrower. A servicer shall exercise reasonable diligence in obtaining documents and information to complete a loss mitigation application.

[...]

**(i) In general.** Except as set forth in paragraphs (c)(2)(ii) and (iii) of this section, a servicer shall not evade the



requirement to evaluate a complete loss mitigation application for all loss mitigation options available to the borrower by offering a loss mitigation option based upon an evaluation of any information provided by a borrower in connection with an incomplete loss mitigation application.

[...]

**(g) Prohibition on foreclosure sale.** If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:

- (1)** The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;
- (2)** The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or
- (3)** The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option.

### III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a disponer del caso ante nuestra consideración.

La parte peticionaria, en esencia, nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida y notificada, el 8 de septiembre de 2022, mediante la cual el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la solicitud de paralización de venta en pública subasta y el relevo de sentencia. En su pliego, la peticionaria arguyó que, la recurrida de epígrafe carecía de legitimación para continuar los procedimientos *post* sentencia, toda vez que, compareció sin haber acreditado debidamente su legitimación y, al no haber evidenciado ante el Tribunal, ser tenedora del pagaré objeto de ejecución, ni producido el mismo. No nos persuade.

Según surge del expediente ante nos, el 6 de julio 2022, la recurrida, en aquel entonces Luna, solicitó la sustitución de la parte

demandante, dado que el acreedor anterior vendió y cedió el pagaré a la actual recurrida de epígrafe, a saber, Estrella Homes III, LLC. Así las cosas, el foro primario autorizó la misma, el 11 de julio de 2022. Sobre este particular, cabe señalar que, la peticionaria no se opuso oportunamente a la sustitución de parte, ni solicitó reconsideración de dicha orden dentro del término establecido por la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 47, por lo cual, el referido dictamen del Tribunal de Primera Instancia se convirtió en la ley del caso.

En cuanto al señalamiento esgrimido por la peticionaria, a los efectos de que la recurrida incumplió con la normativa estatutaria al no permitirle ser evaluada administrativamente por el nuevo acreedor para la presentación de alternativas de mitigación de pérdidas, no le asiste la razón. La parte recurrida acotó que, el 29 de marzo de 2022 le fueron enviados a la parte peticionaria los documentos del *Borrower Assistance Program*. Señaló, además, que a través de su agente de servicio, se estuvo intentando contactar a la peticionaria por vía telefónica, en las siguientes fechas: 14 de octubre 2021, 18 de noviembre 2021, 22 de noviembre 2021, 29 de marzo 2022, 12 de mayo 2022, 4 de mayo 2022 y el 22 de abril 2022. Sostuvo que, en las ocasiones en que lograron dar con la peticionaria esta se limitó a comunicar que el asunto se tramitaría a través de su abogado. Sin embargo, no proveyó la información de contacto de este. No albergamos duda de que hubo acercamientos de la parte recurrida para ofrecerle a la aquí peticionaria alternativas sobre mitigación de pérdidas de conformidad con la normativa estatutaria pertinente.

Consecuentemente, tras evaluar detenidamente el recurso presentado por la parte peticionaria, y luego de una revisión somos del criterio de que no procede la expedición del auto solicitado. Los señalamientos de error antes reseñados, por los fundamentos

aducidos en la petición, no pueden activar nuestra jurisdicción discrecional en el caso de autos. La decisión recurrida no es manifiestamente errónea y encuentra cómodo asilo en la sana discreción del Tribunal de Primera Instancia.

#### **IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del recurso de certiorari incoado.

Notifíquese.

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

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