

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

ORIENTAL BANK

Recurrido

v.

MAGDALENA RAMOS
ROSARIO

Peticionaria

KLCE202201109

Certiorari
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de CAROLINA
Caso Núm.:
FCD 2016-1176 (403)
Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de febrero de 2023.

El 11 de octubre de 2022, Magdalena Ramos Rosario (señora Ramos Rosario o la peticionaria), instó un recurso denominado *certiorari* mediante el cual nos solicitó la revocación de la *Resolución* emitida el 15 de agosto de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI o foro primario) por la cual determinó que las partes fueron referidas a mediación compulsoria y cumplieron con el debido procedimiento. Además, solicitó la desestimación de la acción de conformidad con la Ley Núm. 184-2012,¹ y al respecto, el foro primario declaró no ha lugar a tal solicitud.

Por los fundamentos que más adelante esbozaremos, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

-I-

A continuación, exponemos los hechos procesales relevantes a la controversia planteada ante nos conforme surgen de aquellos documentos

¹ Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada, *Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*. 32 LPRA.

incluidos en el Apéndice del recurso, así como de la *Sentencia* emitida en el caso por este Tribunal de Apelaciones en el recurso KLAN202000017, de la que tomamos conocimiento judicial.

El caso de epígrafe tuvo su génesis cuando el 26 de octubre de 2016 Scotiabank (hoy Oriental o la parte recurrida) incoó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra la parte peticionaria en la que alegó incumplimiento en el pago del préstamo hipotecario número 14257225 y que la propiedad inmueble objeto de ejecución no era la residencia principal de la apelante. Tras diversos trámites, el banco obtuvo sentencia a su favor.

Posteriormente, el 17 de septiembre de 2018, las partes sometieron una *Moción Conjunta*² solicitándole al TPI que reabriera el caso, pues este *motu proprio*, sin solicitud o petición de las partes, había emitido una sentencia contra la parte peticionaria. En esa misma fecha, la señora Ramos Rosario, contestó la demanda.

En lo pertinente a la controversia de autos, es importante conocer que el 28 de abril de 2020, este Tribunal de Apelaciones dictó *Sentencia* en el recurso número KLAN202000017 en la que ordenó la celebración de una vista evidenciaria para que el tribunal de instancia determinara si la propiedad que Oriental pretendía ejecutar constituía o no, la residencia principal de la parte peticionaria. Recibido el correspondiente Mandato, dicha audiencia fue celebrada mediante videoconferencia el 18 de marzo de 2021.

El 13 de abril de 2021, la parte peticionaria presentó una *Moción en Auxilio de Jurisdicción* solicitando que se dispusiera del caso en virtud de la Ley 184 de 2012. El 8 de abril de 2022, el foro primario resolvió que, a pesar de que la señora Ramos Rosario no residía en la propiedad que la parte recurrida pretende ejecutar, la misma constituye la residencia principal de

² Anejo VI del *Recurso de Certiorari*, pág. 18.

la peticionaria. De esa forma, se paralizaron los procedimientos de ejecución de hipoteca y refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos (Centro de Mediación), para que Oriental proveyera a la peticionaria todas las alternativas posibles en el mercado según el tipo de préstamo para evitar la privación del inmueble.³

El 13 de mayo de 2022, el Centro de Mediación presentó un escrito titulado *Moción Informativa en Solicitud de Determinación del Tribunal*, indicando que se llevaron a cabo tres (3) reuniones de mediación por videoconferencia. Según se desprende del expediente, la primera de esas conferencias se llevó a cabo el 4 de noviembre de 2021, la segunda el 17 de febrero de 2022 y la última el 3 de mayo de 2022. Consecuentemente, y como resultado de dichas reuniones, el Centro de Mediación informó, que la parte recurrida no cualificó para [las] alternativas de retención debido a un alegado déficit en los ingresos. Asimismo, le comunicó que debido a la puntuación de la empírica no cualificaba por no residir en la propiedad.

Ante ello, el 1 de junio de 2022, la parte peticionaria presentó un escrito titulado, *Nueva Solicitud de Moción en Auxilio de Jurisdicción* aduciendo que Oriental no ha negociado de buena fe las alternativas financieras disponibles para evitar la ejecución del bien inmueble. Conforme a ello, el 15 de agosto de 2022, el TPI determinó que se cumplió con el proceso de mediación compulsoria, por lo que, declaró no ha lugar la solicitud de la parte peticionaria para desestimar el caso. En consecuencia, el 2 de septiembre de 2022, la señora Ramos Rosario diligenció una *Moción Solicitando Reconsideración a la Resolución* y el 12 de septiembre de 2022, el TPI declaró no ha lugar la misma.⁴

Inconforme con la determinación, la peticionaria recurre ante este foro revisor planteando los siguientes errores:

³ Véase relación de hechos contenidas en la *Resolución* recurrida. Anejo 1 del *Recurso de Certiorari*, pág. 1.

⁴ Véase Anejo II y III del *Recurso de Certiorari*, págs. 6 - 15.

PRIMER ERROR: Erró el TPI al comprender que en un caso de Mediación Hipotecaria se parte de la premisa que las partes tienen que negociar y encontrar un acuerdo. Más aún, cuando bajo la Ley del Caso, ya había varios asuntos resueltos que el foro primario los volvió a abrir, violentando la Sentencia del Tribunal de Apelaciones del pasado 21 de abril de 2020, la cual había sido interpretada y adjudicada por el TPI el 8 de abril de 2021.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI al permitir el informe de la Mediadora, siendo el mismo contrario a lo que dispone el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos de 1999, según enmendado, y la propia Ley 184 - 2012.

TERCER ERROR: Erró el TPI al no haber acogido el reclamo consistente de la peticionaria, de que la parte recurrida no obraba de buena fe, razón para desestimar el pleito.

El 18 de octubre de 2022, este foro revisor concedió a las partes diez (10) días, desde la notificación de la *Resolución*, para presentar su posición respecto al recurso de *certiorari* presentado por la parte peticionaria. Vencido dicho término, la parte recurrida no ha comparecido por lo que, damos por sometido el asunto sin el beneficio de su comparecencia y resolvemos.

-II-

-A-

El vehículo procesal de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía a revisar discrecionalmente las órdenes o resoluciones interlocutorias emitidas por una corte de inferior instancia judicial. McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, 206 DPR 391, 403 (2021); 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. Id. 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 (2016). Sin embargo, el ejercicio de la discreción concedida “no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho.” Id.

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. McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, *supra*; Scotiabank v. ZAF Corp et al., 202 DPR 478 (2019). La mencionada Regla dispone que solo se expedirá un recurso de certiorari cuando “se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctons* 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 evidenciaros,
- (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.

McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, *supra*.

-B-

El examen de los [recursos] discrecionales no se da en el vacío o en ausencia de otros parámetros. McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, *supra*, a la pág. 404; 800 Ponce de León v. AIG, *supra*. Para ello, la Regla 40 de nuestro Reglamento⁵ establece ciertos indicadores a considerar al evaluar si se debe o no expedir 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 el análisis del problema;

⁵ 4 LPRA Ap. XXII- B.

(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 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; y

(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.

Así, 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*.

-III-

Mediante la discusión de su primer señalamiento de error, la peticionaria aduce que, según lo resuelto por nuestro máximo foro en el caso de Scotiabank v. Rosario Ramos, 205 DPR 537 (2020), el banco debe ofrecer las alternativas disponibles en el mercado para llegar a un acuerdo. Asimismo, alegó que en cuanto al argumento que la parte peticionaria no reside en la propiedad, ello no constituye un hecho adjudicado para efectos del presente caso debido a que ello no fue informado y cuestionado en la vista en su fondo que llevó a este foro revisor a emitir una resolución el pasado 8 de abril de 2021. Es decir, afirma que tal resolución nada establece respecto a la ocupación de la residencia principal⁶ y por ello, no requiere mayor explicación.

⁶ Cabe destacar que el Artículo 2 (e) de la Ley Núm. 184 de 2012, establece la definición de residencia o vivienda principal:

De igual forma, y con el objetivo de impugnar la resolución recurrida, en su segundo señalamiento de error arguyó que la mediadora actuó *ultra vires* al extralimitarse en intervenir en asuntos relacionados a un proceso de negociación que se promueve y dispone por la mediación compulsoria. Finalmente, como tercer señalamiento de error, la parte peticionaria reitera que la institución bancaria Oriental no consideró la resolución emitida por el TPI el 8 de abril de 2021. Es decir, aduce que el asunto es cosa juzgada desde esa fecha, por lo que el banco Oriental no actuó de buena fe.

Ciertamente la determinación recurrida es una de naturaleza interlocutoria. Siendo así, el *certiorari* es el instrumento adecuado para recurrir en revisión judicial de esta. Ahora bien, como arriba consignamos, la expedición de un *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones consignadas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. A su vez, y sobre la expedición de este recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento establece los indicadores que debemos considerar al momento de resolver si debe o no expedir un recurso de *certiorari*.

Evaluated el expediente, resolvemos que no estamos bajo ninguna de las instancias o excepciones que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, consigna para la expedición del auto de *certiorari*. Tampoco encontramos presente algunos de los indicadores enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, de forma tal que nos juzguemos compelidos a ejercer nuestra función **discrecional** e intervenir con la *Resolución* recurrida. En ausencia de una demostración clara de que el TPI haya actuado arbitraria, caprichosamente o errado en el ejercicio de su discreción, no intervendremos.

(e) Residencia o Vivienda Principal: aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal. 32 LPRA sec. 2881 nota.

-IV-

Por todo lo antes consignado, **denegamos** expedir el auto de certiorari solicitado por la parte peticionaria.

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

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