

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL XII		
FRANKLIN CREDIT MANAGEMENT CORPORATION como agente de WILMINGTON SAVINGS FUND SOCIETY FSB, SOLELY AS CERTIFICATE TRUSTEE OF BOSCO CREDIT II TRUST SERIES 2017-1 Recurrido v. JORGE JOSÉ ROSA MIRANDA y otros Peticionarios	TA2026CE00969	<i>CERTIORARI</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Caso Núm.: MT2019CV00849 (102) Sobre: Ejecución de Hipoteca, Cobro de Dinero-Ordinario
Panel integrado por su presidente, el juez Bonilla Ortiz, el juez Adames Soto y la jueza Álvarez Esnard Álvarez Esnard, jueza ponente RESOLUCIÓN En San Juan, Puerto Rico, a 13 de agosto de 2026. Comparece ante nos el señor Jorge José Rosa Miranda y otros (“Parte Peticionaria”) mediante recurso intitulado <i>Certiorari</i> presentado el 28 de julio de 2026. Nos solicita la revocación de la <i>Resolución</i> emitida el 27 de abril de 2026, notificada el 29 de abril de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Manatí (“foro primario” o “foro <i>a quo</i> ”). Por virtud del referido dictamen, el foro primario declaró <i>Ha Lugar</i> la <i>Solicitud de Ejecución de Hipoteca</i> presentada por Franklin Credit Management Corporation (“Parte Recurrida” o “Franklin Credit”). Por los fundamentos que exponremos a continuación, denegamos la expedición del auto de <i>certiorari</i> .		

I.

Surge del expediente ante nos que, el 9 de octubre de 2019, Franklin Credit¹ radicó *Demanda* ante el foro primario de cobro dinero y ejecución de hipoteca contra la Parte Peticionaria.² En esencia, alegó que el 12 de diciembre de 2003, la Parte Peticionaria suscribió ante sede notarial un pagaré a favor de Doral Mortgage Corp. o a su orden, por la suma principal de \$164,080.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal. Expuso que en aseguramiento de dicho pagaré se constituyó hipoteca voluntaria mediante *Escritura Número 669*, la cual grava la siguiente propiedad:

RÚSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Tierras Nuevas del término municipal de Manatí, con una cabida superficial de mil metros cuadrados (1000.0000 mc). Colindando por el NORTE, con Solar “B”; por el SUR, con solar “D”; por el ESTE, con la calle dedicada a uso público; y por el OESTE, con remanente de la finca de la cual se segrega y con terrenos de don Jacobo Cubano.

Inscrita al Folio del Tomo móvil 524 de Manatí, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Manatí, Finca Número 17,173.³

De conformidad con lo anterior, la Parte Recurrída indicó que actualmente es la tenedora de buena fe del pagaré objeto de la presente reclamación. Contextualizó que, el último pago que la Parte Peticionaria efectuó corresponde a la fecha del 1 de enero de 2016. En consecuencia, arguyó que esta ha incurrido en el incumplimiento de su obligación. Así detallado, indicó que la Parte Peticionaria adeuda la suma de \$126,431.55, en concepto de principal, más intereses al tipo pactado anual desde el 1 de enero de 2016. Por último, agregó que, “la parte demandada se comprometió a pagar una suma equivalente a \$16,408.00 para

¹ De sus alegaciones se desprende que, la Parte Recurrída es una corporación organizada bajo las leyes del Estado de Delaware autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, con autoridad para demandar, y cuya dirección postal es: 101 Hudson Street, 25th Floor, Jersey City, NJ 07302.

² Véase, SUMAC TPI, Entrada 1.

³ Véase, SUMAC TPI, Entrada 1, pág. 2. La parte recurrída precisó que la hipoteca descrita en el apartado anterior se encuentra inscrita al Folio 165 del Tomo 561 de Manatí, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Manatí, inscripción cuarta.

cubrir cualquier otro adelanto que se haga en virtud de la escritura de hipoteca y una suma equivalente a \$16,408.00 para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley”.⁴

Iniciado el procedimiento, el foro *a quo* dictó *Sentencia* notificada 3 de febrero de 2020, en la cual paralizó los trámites judiciales para que las partes atendieran la situación en el Centro de Mediación de Conflicto, según lo requiere la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881.⁵ No obstante, el 26 de mayo de 2021, el Centro de Mediación sometió ante el foro primario *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca mediante Videoconferencia*, en virtud de la cual informó que las partes no lograron alcanzar acuerdo.⁶ En vista de lo informado, el 7 de julio de 2021, el foro *a quo* emitió *Orden* en la cual dejó sin efecto la paralización, y ordenó la continuación de los procedimientos

Así las cosas, el 6 de julio de 2021, la Parte Recurrida radicó *Solicitud de Sentencia Sumaria*, a la cual adjuntó prueba documental y proyecto de sentencia.⁷ En suma, aseveró que no existen controversias referentes a las cuantías adeudadas, en concepto de la obligación hipotecaria pactada entre las partes. Por lo que, solicitó que se ordenara a la Parte Peticionaria a pagar las cantidades reclamadas en la *Demanda* de epígrafe.

⁴ Véase, SUMAC TPI, Entrada 1, pág. 2.

⁵ Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal. Véase, SUMAC TPI, Entrada 19.

⁶ Véase, SUMAC TPI, Entrada 34. En vista de lo informado, el 7 de julio de 2021, el foro *a quo* emitió *Orden* en la cual dejó sin efecto la paralización y ordenó la continuación de los procedimientos.

⁷ Véase, SUMAC TPI, Entrada 38. Franklin Credit adjuntó a su moción los siguientes documentos: (1) Copia de periódico (Anejo I), (2) Copia de sobres devueltos (Anejo II), (3) *Status Report* (Anejo III), (4) Certificación Registral (Anejo IV), (5) Pagaré (Anejo V), (6) Hipoteca (Anejo VI), (7) Posesión de Pagaré mediante Certificación y Declaración Jurada (Anejo VII), (8) Certificación Acreditativa de la Deuda (Anejo VIII), (9) Cartas de Aceleración (Anejo IX), (10) Notificación al Tercer Poseedor (Anejo X), (11) Emplazador a Notificación de Tercer Poseedor (Anejo XI), (12) Carta de Notificación de Solicitud (Anejo XII), (13) Carta de Notificación de Solicitud (XIII), (14) Carta de Dación de Pago (Anejo XIV), (15) Carta de 20 de abril de 2021 (Anejo XV), (16) Carta de 10 de mayo de 2021 (Anejo XVI), (17) Carta de 25 de mayo de 2021 (Anejo XVII), (18) Carta de 25 de mayo de 2021 (Anejo XVIII), y (19) Carta de 2 de julio de 2021 (Anejo XIX).

En respuesta, el 8 de septiembre de 2021, la Parte Peticionaria sometió *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la cual indicó que existen hechos materiales en controversia. Explicó que, durante el proceso de mediación compulsoria no se le ofreció una orientación adecuada en cuanto al plan de pago disponible. Según su postura, tal actuación denota mala fe por parte de Franklin Credit, y a su vez, le coloca en un estado de indefensión que constituye un fracaso a la justicia. Alegó, también que, la parte demandada, aquí Recurrida, cursó una carta con fecha de 2 de julio de 2021 que informa sobre la cancelación de la solicitud del proceso de mitigación. Sin embargo, reclamó que advino en conocimiento de dicha misiva cuando se presentó la solicitud de sentencia sumaria. Por tanto, razonó que procede denegar la moción de sentencia sumaria, y ordenar la celebración de una nueva mediación.

Con posterioridad, el 12 de octubre de 2021, la Parte Peticionaria interpuso *Contestación a la Demanda y Reconvención*.⁸ En esencia, negó la mayoría de las alegaciones levantadas en su contra. Añadió que, el proceso ante el Centro de Mediación no contempló todas las alternativas que tiene a su favor, por lo que, razonó que la *Demanda* debe desestimarse. A su vez, adujo que la reclamación no justifica la concesión de un remedio por razón de nulidad del pagaré y la hipoteca, así como el resultado indicado por el Centro de Mediación. Manifestó, a su vez, que las cuantías solicitadas son inexistentes y especulativas. En cuanto a la reconvención, alegó que cursó una serie de cartas a la parte acreedora para exigir explicación respecto a por qué no se le estaban aceptando sus pagos de la deuda prestatarias. Por ende, puntualizó que la única responsable de los atrasos en los pagos es la Parte Recurrida. Finalmente, señaló que “la negligencia de la

⁸ Véase, SUMAC TPI, Entrada 70.

parte demandante ha ocasionado que el crédito de la demandada se haya afectado y ha puesto en riesgo la pérdida de su propiedad. Se estima dicho daño en una cantidad no menor de \$250,000.00 dólares”.⁹

Ante tales alegaciones, el 23 de junio de 2022, Franklin Credit presentó *Réplica a Reconvención*, en la cual objetó la mayoría de las alegaciones levantadas en su contra.¹⁰ Especificó que el incumplimiento de las obligaciones contractuales es exclusivamente atribuible a la Parte Recurrida, quien solicitó un préstamo y recibió el producto de este. Por lo que, razonó que tiene el deber de repagarlo conforme a los términos y condiciones que surgen del pagaré hipotecario, según pactado. Por lo anterior, expresó que la *Reconvención* presentada por la Parte Peticionaria constituye una actuación temeraria.

Luego de examinar las posturas de las partes, el 5 de septiembre de 2023, el foro primario emitió *Sentencia Sumaria*, en la cual formuló las siguientes determinaciones de hechos esenciales que no están en controversia:

- 1. La parte demandada reside en 1034 Ranch Falls, San Antonio, Texas 78245.**
- 2. Las direcciones postales conocidas de la parte demandada son: PO Box 55, Manatí, PR 00674-0055 y 1034 Ranch Falls, San Antonio, Texas 78245.**
- 3. El bien inmueble sobre el cual surge el derecho o interés objeto de esta acción ubica en el Municipio de Manatí.**
- 4. La dirección física de la propiedad inmueble gravada con la hipoteca objeto de este litigio es: Bo. Tierras Nuevas, Carr 685 Km 4.2, Manatí, PR 00674.**
- 5. El 12 de diciembre de 2003, la parte demandada otorgó ante el Notario Julián Antonio Parrilla Boria testimonio número 11,621, un pagaré hipotecario a favor de Doral Mortgage Corp. o a su orden, por la suma principal de \$164,080.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón de 5.25% de interés anual sobre el balance adeudado. El pagaré hipotecario provee para pagar recargos por demora equivalentes a 5% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario de la fecha vencimiento. Además, en la escritura de**

⁹ Véase, SUMAC TPI, Entrada 70, pág. 70.

¹⁰ Véase, SUMAC TPI, Entrada 79.

hipoteca, las partes pactaron la suma de \$16,408.00, equivalente al 10% del principal original, para costas, gastos y honorarios de abogaos en caso de reclamación judicial, así como el pago de otros cargos, recargos, penalidades y créditos accesorios.

6. Para asegurar el pagaré hipotecario descrito anteriormente, se constituyó hipoteca voluntaria mediante la Escritura Número 699, otorgada el 12 de diciembre de 2003, ante el Notario Juan Antonio Parrilla Boria, sobre la propiedad inmueble que se describe a continuación:

RÚSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Tierras Nuevas del término municipal de Manatí, con una cabida superficial de mil metros cuadrados (1000.0000 mc). Colindando por le NORTE, en cuarenta metros (40 m) con Solar "B" a segregarse; por el SUR, en cuarenta metros (40 m) con solar "D" a segregarse; por el ESTE, en veinticinco metros (25 m) con calle de uso público existente; y por el OESTE, en veinticinco metros (25 m) con remanente de la finca principal y con terrenos de don Jacobo Cubano.

Inscrita al Tomo Karibe de Manatí, del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sección de Manatí, Finca Número 17,173.

7. La hipoteca descrita en el apartado 6 anterior, consta debidamente inscrita al Tomo Karibe de Manatí, inscripción 4ta.
8. La parte demandada es la titular registral de la propiedad inmueble descrita anteriormente
9. En el contrato hipotecario, la parte demandada se comprometió a pagar las contribuciones sobre la propiedad, además de otros cargos e imposiciones atribuibles a la misma. La parte demandada tiene que se compelda a dichos pagos o, en su defecto, mostrar la documentación que evidencie dichos pagos, o un acuerdo escrito aceptable para la parte demandante, o, evidencia que acredite que el deudor ha impugnado los cargos o imposiciones de las agencias con jurisdicción, como el C.R.I.M., sobre el inmueble dado en garantía y el cual es objeto e este pleito.
10. La parte demandante es el actual tenedor de buena fe de pagaré objeto de la presente reclamación, habiéndolo adquirido por valor recibido y/o por endoso en el curso ordinario de sus negocios.
11. El último pago realizado por la parte demandada fue le correspondiente al pago vencederó el día 1º de enero de 2016, por lo que incurrió en el incumplimiento de su obligación de pagar en plazos mensuales el principal y los intereses según acordado.
12. En virtud del referido pagaré hipotecario, que la parte demandante tiene en su poder, la referida escritura de hipoteca la parte demandada le adeuda la suma de \$126,432.55 por concepto de principal, más intereses al tipo pactado de 5.25% anual desde el 1º de enero de 2016, los cuales continuarán aumentando hasta el pago total de la obligación. Además, la parte demandada adeuda a la parte demandante los cargos por demora equivalentes a

- 5% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario de la fecha vencimiento; más la suma de \$166,408.00, equivalente al 10% del principal original, para costas, gastos y honorarios de abogado, así como los otros cargos, recargos, penalidades y créditos accesorios según pactado.
13. La parte demandante realizó gestiones para obtener el pago de las sumas adeudadas y reclamadas, resultando tales gestiones infructuosas, por tanto, declaró el préstamo vencido y la totalidad de la deuda es líquida y exigible.
 14. El 16 de enero de 2020, la parte demandante entregó personalmente a la Sra. Glorimar Rivera, arrendataria de la propiedad objeto de este litigio, carta fechada el 6 de diciembre de 2016, informándole sobre la existencia de este procedimiento, con la que incluyó copia de un Estudio de Título de la propiedad y de la Demanda, según establecido en la Ley Núm. 210-2015 “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria” y en la Regla 93.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
 15. Como la propiedad inmueble gravada con la hipoteca objeto de este procedimiento no es la residencia o vivienda principal de la parte demandada, las disposiciones de la Ley 184-12, según enmendada no son de aplicación.
 16. No obstante, la parte demandante se allanó a participar del proceso de mediación compulsoria establecido en la Ley 184-2012, al cual fueron referidas las partes mediante Orden del 3 de febrero de 2020. Sin embargo, según informó el Centro de Mediación, aunque ambas partes comparecieron en el proceso y la parte demandante proveyó la orientación requerida en la Ley Núm. 184-2012, no se logró acuerdo alguno, ya que la parte demandada no entregó la totalidad de los documentos requeridos para ser evaluada.
 17. La parte demandada no completó una solicitud formal en mitigación de pérdidas (“Loss Mitigation”), así que no existe un proceso activo.
 18. La parte demandada no es menor de edad ni incapaz y conforme a la Certificación del Departamento de Defensa de los Estados Unidos, provista por la parte demandante, no sirve actualmente en las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos.¹¹ (Énfasis nuestro).

En virtud de lo anterior, el foro *a quo* resolvió que Franklin Credit es poseedor y tenedor de buena fe del pagaré hipotecario descrito. Consecutivamente, declaró *Con Lugar* la Demanda, y condenó a la Parte Peticionaria a pagar \$126,431.55, en concepto del principal, más la suma de \$16,408.00 equivalente al 10% del principal, por razón de costas, gastos y honorarios de abogados,

¹¹ Véase, SUMAC TPI, Entrada 118, págs. 3-4.

entre otros extremos. **Advirtió que, ante la eventualidad de que la Parte Peticionaria no haga efectivo el pago de las sumas adeudadas, se ordenará al alguacil a efectuar la venta en pública subasta de la propiedad descrita, cuyo tipo mínimo es \$164,080.00.**

El 12 de septiembre de 2023, el señor Rosa Miranda presentó *Solicitud de Reconsideración* en la cual insistió que no se cumplió con el procedimiento ante el Centro de Mediación de Conflicto.¹² Recalcó, además que, existen hechos esenciales en controversia. Por consiguiente, solicitó que se declare la nulidad de la *Sentencia Sumaria* y de los procedimientos de este caso.

Tiempo después, el 10 de octubre de 2023, la Parte Recurrida radicó *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a “Moción de Reconsideración” y/o Solicitud de Relevo de Sentencia*.¹³ Alegó que cumplió con todos los procedimientos de conformidad a las disposiciones legales aplicables respecto al trámite de mitigación de pérdida. Reiteró que la Parte Peticionaria no presentó evidencia en cuanto al pago de la deuda. Por lo que, sostuvo que procede denegar la solicitud de reconsideración, así como los remedios solicitados en virtud de esta.

Examinadas las respectivas posturas de las partes, el foro primario dictó *Resolución*, notificada el 12 de octubre de 2023, en la cual denegó la solicitud de reconsideración petitionada.¹⁴

Inconforme, la Parte Peticionaria recurrió ante este Foro Intermedio el 24 de octubre de 2023, mediante escrito intitulado *Apelación*, acogida como *certiorari*, por no haberse adjudicado la reconvención en la *Sentencia Sumaria*. En virtud de *Resolución* (KLAN202300946) dictada el 23 de febrero de 2024, este Tribunal

¹² Véase, SUMAC TPI, Entrada 124.

¹³ Véase, SUMAC TPI, Entrada 133.

¹⁴ Véase, SUMAC TPI, Entrada 134.

de Apelaciones¹⁵ denegó la expedición del *certiorari*, a la luz del siguiente razonamiento:

Al revisar el expediente ante nuestra consideración nos percatamos que el TPI no adjudicó todas las reclamaciones existentes, ya que solo dispuso de la demanda presentada por FCMC, más no de la reconvención que había ante su consideración. En vista de ello, el dictamen aquí en cuestión se considera una resolución interlocutoria y no una sentencia. Regla 42.1 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA Ap. V. R. 42.1. Tampoco se considera una sentencia parcial, dado que en la misma no se incluyeron las palabras requeridas para ello por la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA Ap. V. R. 42.3. Consecuentemente, el recurso instado constituye más bien un *certiorari*, por lo que se acoge como tal.

Ante la situación indicada y la norma de revisión judicial dispuesta tanto en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA, Ap. V, R. 52.1, y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40 entendemos que no es el momento apropiado para entrar en los méritos y resolver las controversias relacionadas planteadas por el peticionario que le den finalidad a la totalidad del pleito de la cual podrán recurrir ante este foro de así entenderlo necesario. Lo más adecuado es que el TPI disponga de la totalidad de las reclamaciones de las partes de epígrafe. Solo así esta Curia tendrá ante su consideración un marco fáctico completo y podrá adjudicar todos los planteamientos de las partes de una forma correcta y certera.¹⁶

De conformidad con lo anterior, el 12 de noviembre de 2024, la Parte Recurrida radicó *Solicitud de Sentencia Enmendada*, en la cual peticionó que el dictamen sumario incluyera la desestimación de la reconvención.¹⁷ En atención a su petitorio, el foro primario dictó *Sentencia Nunc Pro Tunc*¹⁸, notificada el 27 de enero de 2025, mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la reconvención incoada por

¹⁵ El Panel Especial constituido por su presidenta, la jueza Cintrón Cintrón, la juez Barresi Ramos y la jueza Rivera Pérez emitió el referido dictamen apelativo.

¹⁶ Véase, SUMAC TPI, Entrada 141, pág. 7.

¹⁷ Véase, SUMAC TPI, Entrada 142.

¹⁸ Véase, SUMAC TA, Entrada 161, pág. 1, esc. 1. El foro *a quo* notificó originalmente dicho dictamen el 17 de enero de 2025. Ahora bien, a solicitud de la Parte Recurrida, procedió a modificarlo a la luz de la siguiente explicación:

Se enmienda *Nunc Pro Tunc* la presente Sentencia a los fines de desglosar las partidas y remedios concedidos en la Sentencia dictada el 17 de enero de 2025 [Entrada 158 Sumac], la cual a su vez declara *ha lugar* la Demanda de autos así como la solicitud de sentencia sumaria hecha por la parte demandante [entrada 38 Sumac]. 2Sección 2-306. — Reclamaciones Contra un Instrumento. (19 L.P.R.A. § 606) Una persona que toma un instrumento, que no sea una con derechos de tenedor de buena fe, está sujeta a una reclamación de derecho de propiedad o de posesión sobre el instrumento o su producto, incluyendo una reclamación para rescindir una negociación y recuperar el instrumento o su producto. Una persona con derechos de un tenedor de buena fe toma el instrumento libre de reclamaciones sobre el mismo.

la Parte Peticionaria, y en efecto, formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandada reside de forma permanente en 1034 Ranch Falls, San Antonio, Texas 78245, por lo que la propiedad gravada con la hipoteca objeto de este litigio no constituye su residencia o vivienda principal. [Véase Resolución dictada el 8 de julio de 2021]
2. Las direcciones postales conocidas de la parte demandada son: PO Box 55, Manatí, PR 00674-0055 y 1034 Ranch Falls, San Antonio, Texas 78245.
3. El bien inmueble sobre el cual surge el derecho o interés objeto de esta acción ubica en el Municipio de Manatí. 4. La dirección física de la propiedad inmueble gravada con la hipoteca objeto de este litigio es: Bo. Tierras Nuevas, Carretera número 685 Km 4.2, Manatí, PR 00674.
4. El 12 de diciembre de 2003, la parte demandada otorgó ante el Notario Julián Antonio Parrilla Boria testimonio número 11,621, un Pagaré hipotecario a favor de Doral Mortgage Corp. o a su orden, por la suma principal de \$164,080.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón de 5.25% de interés anual sobre el balance adeudado. El Pagaré hipotecario provee para pagar recargos por demora equivalentes a 5% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario de la fecha vencimiento. Además, en la Escritura de Hipoteca, las partes pactaron la suma de \$16,408.00, equivalente al 10% del principal original, para costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial, así como el pago de otros cargos, recargos, penalidades y créditos accesorios.
5. Para asegurar el Pagaré hipotecario descrito anteriormente, se constituyó hipoteca voluntaria mediante la Escritura Número 699, otorgada el 12 de diciembre de 2003, ante el Notario Julián Antonio Parrilla Boria, sobre la propiedad inmueble que se describe a continuación: "RÚSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Tierras Nuevas del término municipal de Manatí, con una cabida superficial de mil metros cuadrados (1000.0000 mc). Colindando por el NORTE, en cuarenta metros (40 m) con Solar "B" a segregarse; por el SUR, en cuarenta metros (40 m) con solar "D" a segregarse; por el ESTE, en veinticinco metros (25 m) con calle de uso público existente; y por el OESTE, en veinticinco metros (25 m) con remanente de la finca principal y con terrenos de don Jacobo Cubano. Inscrita al Tomo Karibe de Manatí, del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sección de Manatí, Finca Número 17,173".
6. La hipoteca descrita en el apartado 6 anterior, consta debidamente inscrita al Tomo Karibe de Manatí, del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sección de Manatí, Finca Número 17,173, inscripción 4ta.
7. La parte demandada es la titular registral de la propiedad inmueble descrita anteriormente.

8. En el contrato hipotecario, la parte demandada se comprometió a pagar las contribuciones sobre la propiedad, además de otros cargos e imposiciones atribuibles a la misma. La parte demandada tiene que ser compelida a dichos pagos o, en su defecto, mostrar la documentación que evidencie dichos pagos, o un acuerdo escrito aceptable para la parte demandante, o, evidencia que acredite que el deudor ha impugnado los cargos o imposiciones de las agencias con jurisdicción, como el C.R.I.M., sobre el inmueble dado en garantía y el cual es objeto de este pleito.
9. La parte demandante es el actual tenedor de buena fe del Pagaré objeto de la presente reclamación, habiéndolo adquirido por valor recibido y/o por endoso en el curso ordinario de sus negocios.
10. El último pago realizado por la parte demandada fue el correspondiente al pago vencidero el día 1º de enero de 2016, por lo que incurrió en el incumplimiento de su obligación de pagar en plazos mensuales el principal y los intereses según acordado.
11. El 18 de mayo de 2016, Scotiabank de Puerto Rico hoy Franklin Credit Management Corporation como Agente de Wilmington Savings Fund Society, FSB, solely as Certificate Trustee of Bosco Credit II Trust Series 2017-1, envió a la parte demandada una carta devolviendo el pago recibido mediante el cheque número 0069145792, fechado el 12 de mayo de 2016, porque el mismo no cubría el total adeudado y porque el préstamo fue referido al proceso de ejecución de hipoteca.
12. El 31 de agosto de 2017 la parte demandante notificó a la parte demandada la transferencia de la administración de su hipoteca de Scotiabank de Puerto Rico a Franklin Credit Management Corp. efectiva el 5 de septiembre de 2017, informando, además, el nuevo número de su préstamo hipotecario.
13. El 15 de septiembre de 2017, la parte demandante notificó a la parte demandada la Cesión, Venta o Tránsito de su Préstamo Hipotecario a Bosco Credit VIII, LLC efectivo el 18 de agosto de 2017 y que se esperaba que se transfiriera a Bosco Credit II Trust Series 2017-1 en o alrededor del 25 de septiembre de 2017.
14. El 29 de julio de 2019, la parte demandante notificó a la parte demandada sobre la inaplicabilidad del retracto de crédito litigioso al presente caso.
15. En virtud del referido Pagaré hipotecario, que la parte demandante tiene en su poder, y de la referida Escritura de Hipoteca, la parte demandada le adeuda a la parte demandante la suma de \$126,431.55 por concepto de principal, más intereses al tipo pactado de 5.25% anual desde el 1º de enero de 2016, los cuales continuarán aumentando hasta el pago total de la obligación. Además, la parte demandada adeuda a la parte demandante los cargos por demora equivalentes a 5% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario de la fecha vencimiento; más la suma de \$16,408.00, equivalente al 10% del principal original, para costas, gastos y honorarios de abogado, así como los

otros cargos, recargos, penalidades y créditos accesorios según pactado.

16. La parte demandante realizó gestiones para obtener el pago de las sumas adeudadas y reclamadas, resultando tales gestiones infructuosas, por tanto, declaró el préstamo vencido y la totalidad de la deuda es líquida y exigible.
17. El 16 de enero de 2020, la parte demandante entregó personalmente a la Sra. Glorimar Rivera, arrendataria de la propiedad objeto de este litigio, carta fechada el 6 de diciembre de 2016, informándole sobre la existencia de este procedimiento, con la que incluyó copia de un Estudio de Título de la propiedad y de la Demanda, según establecido en la Ley Núm. 210-2015 Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y en la Regla 93.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
18. La parte demandante se allanó a participar del proceso de mediación compulsoria establecido en la Ley Núm.184-2012, al cual fueron referidas las partes mediante Orden del 3 de febrero de 2020.
19. El Centro de Mediación, informó que no se logró acuerdo alguno, ya que la parte demandada no entregó la totalidad de los documentos requeridos para ser evaluada, aunque ambas partes comparecieron al proceso y la parte demandante proveyó la orientación requerida en la Ley Núm. 184-2012.
20. La parte demandada completó una solicitud en mitigación de pérdidas. Luego de la evaluación correspondiente, el 28 de diciembre de 2021 la parte demandante le aprobó una alternativa de plan de pago, el cual no fue aceptado por la parte demandada, por lo que la parte demandante canceló la solicitud en mitigación de pérdidas.
21. El 14 de febrero de 2022 la parte demandada propuso a la parte demandante la alternativa de una venta corta o Short Sale con un prospecto comprador interesado.
22. La parte demandada no sometió los documentos e información requerida para completar una solicitud formal en mitigación de pérdidas y que la parte demandante pudiera evaluar y determinar si era una alternativa viable o no.
23. La parte demandada no es menor de edad ni incapaz y conforme a la Certificación del Departamento de la Defensa de los Estados Unidos, provista por la parte demandante, no sirve actualmente en las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos.¹⁹

En lo que respecta la reconvencción presentada por la parte demandada, somos del criterio de que la misma no procede, pues no existiendo prueba sobre la mala fe de la parte demandante, no es de aplicación lo contenido en la sección 2-306 de la Ley de Transacciones Comerciales.²⁰ (Énfasis nuestro).

¹⁹ Véase, SUMAC TPI, Entrada 161, págs. 2-4.

²⁰ Véase, SUMAC TPI, Entrada 161.

En consecuencia, determinó lo siguiente en cuanto a la reclamación instada por la Parte Recurrida:

- A. Se condena a la parte demandada a pagar a la parte demandante las siguientes sumas: \$126,431.55 por concepto de principal, más intereses al tipo pactado de 5.25% anual desde el 1° de enero de 2016, los cuales continuarán aumentando hasta el pago total de la obligación; más los cargos por demora equivalentes a 5% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario de la fecha vencimiento; más la suma de \$16,408.00, equivalente al 10% del principal original, para costas, gastos y honorarios de abogado, así como los otros cargos, recargos, penalidades y créditos accesorios según pactado, los cuales continuarán aumentando hasta el pago total de la propiedad.
- B. Se declara que la parte demandante es poseedor y tenedor de buena fe, del pagaré hipotecario descrito en el cuerpo de esta Sentencia, el cual está garantizado a su vez con la hipoteca descrita anteriormente. Además, que la parte demandante posee un gravamen hipotecario sobre el inmueble descrito en esta Sentencia, en garantía de las sumas adeudadas por la parte demandada.
- C. **Ante la eventualidad de que la parte demandada no haga efectivo el pago de las sumas adeudadas a la parte demandante, se ordenará al(la) Alguacil(a) a efectuar la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada y antes relacionada para aplicar el importe de la venta al saldo de la deuda. El tipo mínimo para la primera subasta del inmueble antes relacionado será el dispuesto en la Escritura de Hipoteca, es decir, la suma de \$164,080.00. Si no hubiere remate ni adjudicación en la primera subasta del inmueble mencionado, se celebrará una segunda subasta para la cual servirá de tipo mínimo las dos terceras partes (2/3) del precio pactado en la primera subasta, o sea la suma de \$109,386.67. Si tampoco hubiere remate ni adjudicación en la segunda subasta se celebrará una tercera subasta para la cual servirá de tipo mínimo la mitad (1/2) del precio pactado para el caso de ejecución, o sea, la suma de \$82,040.00.²¹ (Énfasis nuestro).**

Oportunamente, la Parte Peticionaria *presentó Moción de Reconsideración* el 30 de enero de 2025, en la cual solicitó que se dejaran sin efecto las sentencias dictadas en su contra a tenor con la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, 49.2.²² Por su parte, Franklin Credit interpuso *Oposición a Moción de Reconsideración*, mediante la cual sostuvo que la Parte Peticionaria no presentó evidencia derrote las determinaciones de hechos

²¹ Véase, SUMAC TPI, Entrada 161, pág. 10.

²² Véase, SUMAC TPI, Entrada 162.

consignadas en la *Sentencia Nunc Pro Tunc*.²³ Añadió que tampoco demostró que el foro *a quo* aplicó de manera incorrecta del derecho. Por lo que, arguyó que su moción de reconsideración debe ser rechazada de plano.

Atendidas ambas posturas, el foro primario emitió *Resolución*, notificada el 27 de febrero de 2025, en virtud de la cual dictó *No Ha lugar* la moción de reconsideración presentada por la Parte Peticionaria.²⁴

Tiempo después, el 27 de abril de 2026, el Franklin Credit presentó *Solicitud de Ejecución de Hipoteca* ante el foro *a quo*.²⁵ Examinado su escrito, el 27 de abril de 2026, el foro primario emitió *Orden* notificada el 29 de abril de 2026, en la cual declaró *Ha Lugar* dicha petición, y decretó que Secretaría expidiese el correspondiente mandamiento.²⁶ Cónsono con lo anterior, emitió *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Muebles*, en la cual dispuso lo siguiente:

Se ordena a la Secretaría de este Tribunal, que expida Mandamiento de Ejecución de Sentencia, dirigido al(la) Alguacil(a), para que previa confirmación de la colocación del Aviso de Subasta, en 3 sitios públicos del municipio en que ha de celebrarse la venta de la propiedad, tales como la alcaldía, el tribunal y la colecturía, por espacio de dos semanas y previa la publicación de los correspondientes edictos dos (2) veces en un diario de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y por espacio de dos (2) semanas consecutivas con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones y previo cotejo de la notificación del Edicto a la parte demandada por

²³ Véase, SUMAC TPI, Entrada 165.

²⁴ Véase, SUMAC TPI, Entrada 167. **Posteriormente, la Parte Peticionaria recurrió ante este Tribunal de Apelaciones para solicitar revocación del dictamen notificado el 27 de enero de 2025. Sin embargo, este Foro Intermedio desestimó dicho recurso, en virtud de *Sentencia* emitida el 23 de junio de 2025, por presentarse tardíamente según se explica a continuación:**

[E]l señor ROSA MIRANDA tenía que haber notificado el recurso de Certiorari a FCMC y al tribunal recurrido dentro del tiempo reglamentario, de no hacerlo, debió mediar una justa causa debidamente evidenciada. En este petitorio, no existió notificación oportuna al foro primario ni una justa causa para su tardanza. En consecuencia, no tenemos discreción para prorrogar el período de estricto cumplimiento y procede la desestimación del recurso por falta de jurisdicción. Véase, SUMAC TPI, Entrada 177. (Énfasis nuestro).

²⁵ Véase, SUMAC TPI, Entrada 183.

²⁶ Véase, SUMAC TPI, Entrada 184.

correo certificado con acuse de recibo a su dirección de haber comparecido al pleito o a la última dirección conocida si no han comparecido, proceda con la venta de la propiedad hipotecada, la cual se describe más adelante, en Pública Subasta, al mejor postor, para con el importe de dicha venta satisfacer a la parte demandante, la suma de: \$126,431.55 por concepto de principal, más intereses al tipo pactado de 5.25% anual desde el 1 de enero de 2016, los cuales continuarán acumulándose hasta el pago total de la obligación. Además, la parte demandada adeuda a la parte demandante los cargos por demora equivalentes a 5% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario de la fecha vencimiento; más la suma de \$16,408.00, equivalente al 10% del principal original, para costas, gastos y honorarios de abogado, así como otros cargos, recargos, penalidades y créditos accesorios según pactado, los cuales continuaran aumentando hasta el pago total de la propiedad.

La propiedad hipotecada a venderse en pública subasta se describe como sigue:

RÚSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Tierras Nuevas del término municipal de Manatí, con una cabida superficial de mil metros cuadrados (1000.0000 mc). Colindando por el NORTE, en cuarenta metros (40 m) con Solar "B" a segregarse; por el SUR, en cuarenta metros (40 m) con solar "D" a segregarse; por el ESTE, en veinticinco metros (25 m) con calle de uso público existente; y por el OESTE, en veinticinco metros (25 m) con remanente de la finca principal y con terrenos de don Jacobo Cubano. Inscrita al Tomo Karibe de Manatí, del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sección de Manatí, Finca Número 17,173.

Inscrita al Tomo móvil 524 de Manatí, Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Sección de Manatí, Finca Número 17,173.

Dirección Física: Bo. Tierras Nuevas PR 685 Km 4.2Manatí, PR 00674[.]

El tipo mínimo para la primera subasta de la finca número 17,173 de Manatí será el dispuesto en la Escritura de Hipoteca, es decir, la suma de \$164,080.00. Si no hubiere remate ni adjudicación en la primera subasta, se celebrará una segunda subasta, para la cual servirá de tipo mínimo las dos terceras partes (2/3) del precio pactado en la primera subasta, o sea la suma de \$109,386.67. Si tampoco hubiere remate ni adjudicación en la segunda subasta se celebrará una tercera subasta, para la cual servirá de tipo mínimo la mitad (1/2) del precio pactado para el caso de ejecución, o sea, la suma de \$82,040.00.

Cuando se declare desierta la tercera subasta se adjudicará la finca a favor del acreedor por la totalidad de la cantidad adeudada si ésta es igual o menor que el monto del tipo de la tercera subasta, si el Tribunal lo estima conveniente. Se abonará dicho monto a la cantidad adeudada si ésta es mayor. Todas las subastas deberán ser acordadas y celebradas según lo ordenado por el Tribunal. Artículo 104 de la Ley Núm. 2010-2015, Ley del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada.

Una vez efectuada la venta de dicha propiedad, el(la) Alguacil(a) procederá a poner al licitador victorioso en

posesión material del inmueble dentro del plazo dispuesto en ley, contado a partir de la venta o adjudicación en pública subasta. De encontrarse ocupada la propiedad, se procederá al lanzamiento de la parte demandada u ocupantes de la propiedad, sin perjuicio de terceros que no hayan intervenido en el procedimiento; todo ello de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Para dar cumplimiento a esta orden, el(la) Alguacil(a) comparecerá a la propiedad a cualquier hora del día. Además, queda facultado(a) para romper puertas, portones y/o cerraduras que impidan el acceso a la propiedad.

En caso de tener la propiedad gravámenes posteriores, deberá la parte demandante cumplir con lo establecido en los Artículos 102 y 111 de la Ley Núm. 2010-2015, Ley del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada.

SE ORDENA al(la) Secretario(a) que expida el correspondiente Mandamiento de Ejecución dirigido al(la) Alguacil(a) del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Manatí a quien se le ordena proceda a dar cumplimiento a la presente orden.²⁷ (Énfasis nuestro).

Consecutivamente, la Secretaría expidió *Mandamiento de Ejecución de Sentencia*.²⁸ En desacuerdo, el 13 de mayo de 2026, la Parte Peticionaria presentó *Moción de Reconsideración (Entrada #183)*, mediante la cual reiteró que no se le ofrecieron las alternativas correspondientes en el proceso de mediación compulsoria.²⁹ Por tal motivo, razonó que la *Orden* impugnada es nula, así como las *Sentencias* dictadas en su contra. Por su parte, Franklin Credit radicó *Oposición a Moción de Reconsideración (Entrada #183)*.³⁰ Advirtió que ninguno de los argumentos presentados por la Parte Peticionaria procura impugnar la validez de la *Orden de Ejecución de Sentencia*, sino que ataca la legalidad de la *Sentencia* del 27 de enero de 2025 que advino final.

Evalutados ambos argumentos, el 24 de junio de 2026, el foro primario dictó *Resolución Interlocutoria*, notificada al día siguiente, en la cual denegó la reconsideración solicitada por la Parte Peticionaria.³¹

²⁷ Véase, SUMAC TPI, Entrada 185.

²⁸ Véase, SUMAC TPI, Entrada 186.

²⁹ Véase, SUMAC TPI, Entrada 187.

³⁰ Véase, SUMAC TPI, Entrada 195.

³¹ Véase, SUMAC TPI, Entrada 196.

Inconforme, el 28 de julio de 2026, dicha parte acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso intitulado *Certiorari*, en el cual presentó los siguientes señalamientos de error:

- A. ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL FORO DE INSTANCIA AL DENEGAR LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN DE LA PARTE PETICIONARIA CUANDO LA PARTE RECURRIDA DE EPÍGRAFE NUNCA HA ACREDITADO FEHACIENTEMENTE EL HABER OFRECIDO A LA PARTE DEMANDA TODAS LAS ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS NI EL TENER LA POSESIÓN CON BUENA FE DEL INSTRUMENTO NEGOCIABLE OBJETO DE ESTE CASO.
- B. ERRÓ Y ABUSÓ DE SU DISCRECIÓN EL FORO DE INSTANCIA AL DENEGAR LA MOCION DE RECONSIDERACION DE LA PARTE PETICIONARIA CUANDO EL EXPEDIENTE DE ESTE CASO REVELA AUSENCIA DE PRUEBA SOBRE EL OFRECIMIENTO DE LA PARTE RECURRIDA A LA PARTE RECURRENTE DE TODAS LAS ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS, SOBRE LA LEGITIMIDAD DE BUENA FE DEL PAGARÉ DE ESTE CASO POR LA PARTE RECURRIDA, SOBRE EL MANEJO ADECUADO DE LA PARTE RECURRIDA DE LAS SOLICITUDES DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS DE LA PARTE RECURRENTE.

El 12 de agosto de 2026, este Foro Intermedio dictó *Resolución*, en la cual concedió a la Parte Recurrida un término a vencer el 14 de agosto de 2026 para radicar su oposición a la petición de *certiorari*.³² No obstante, con posterioridad, el 12 de agosto de 2026, exactamente a las 6:25 p.m., la Parte Peticionaria presentó ante nos *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción y Solicitando la Paralización Inmediata de la Subasta Señalada para el 13 de agosto de 2026*.³³ En vista de tales circunstancias y con el propósito de lograr el más justo y eficiente despacho del recurso de epígrafe, prescindimos del escrito de oposición, según nos permite la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7(B)(5).

³² Véase, SUMAC TA, Entrada 2.

³³ Véase, SUMAC TA, Entrada 3.

II.

A. Recurso de certiorari

Es norma reiterada que el auto *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una determinación de un tribunal inferior. *Caribbean Orthopedics v. Medshape, et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020). Véase, también, Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, Ley Núm. 6 del 31 de marzo de 1933, 32 LPRA sec. 3491, según emendada. La característica distintiva de este recurso “se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 209 (2023); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

En lo pertinente al recurso de epígrafe, conviene explicar que, como regla general, “las resoluciones atinentes a asuntos postsentencia no se encuentran incluidas entre aquellas determinaciones de naturaleza interlocutoria categóricamente sujetas a escrutinio mediante el recurso de *certiorari*”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 339. Ahora bien, somos conscientes de que en ciertas instancias “[d]e imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, 32 LPRA Ap. V, a la revisión de dictámenes postsentencia, inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa”. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 336 (2023). **En tales casos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que el recurso de *certiorari* es el mecanismo adecuado para solicitar la revisión de los asuntos postsentencia. *Íd.***

En armonía con lo anterior, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, preceptúa una

serie de consideraciones para evaluar si procede o no la expedición del recurso discrecional, 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.
- (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.

Estas consideraciones orientan la función del foro apelativo para ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional. *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al., supra*, pág. 209. Ello, pues, nos corresponde ser cuidadosos y conscientes de la naturaleza de la controversia ante nuestra consideración en tal ejercicio discrecional. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 849 (2023). Por tanto, los tribunales revisores no debemos intervenir en las determinaciones de hechos del tribunal de instancia, “salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad o incurrió en craso abuso de discreción o en error manifiesto”. *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 736 (2018). Véase, además, *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013).

III.

Expuesto el marco jurídico y examinado el escrito radicado por la Parte Peticionaria, resolvemos que no se han producido las circunstancias jurídicas que exijan nuestra intervención en esta etapa postsentencia, de conformidad con los parámetros

dispuestos la Regla 40.1 del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Dicha parte no demostró, en virtud de su recurso que, el foro *a quo* incidió en el ejercicio de su discreción, o en la interpretación o la aplicación de norma jurídica procesal o sustantiva. Tampoco constató que, el abstenernos de interferir en la determinación impugnada constituiría un fracaso irremediable a la justicia. En vista de lo anterior, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, ***denegamos*** la expedición del recurso de *certiorari*. Por el resultado alcanzado, declaramos ***No Ha Lugar*** la solicitud de auxilio de jurisdicción.

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