Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

Banco Popular de Puerto Rico Recurrido v. Roberto Pérez Ramírez, *et als.* Peticionarios	KLAN201901043	APELACIÓN Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo Caso Núm.: CCD2015-0503 Sobre: Cobro de dinero y ejecución de hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de octubre de 2019.

Comparecen los Sres. Roberto Pérez Ramírez, Clarivette Castro Narváez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (esposos Pérez-Castro o peticionarios), y solicitan que revoquemos una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo (TPI), el 12 de agosto de 2019, mediante la cual se declaró no ha lugar una *Moción de Reconsideración* presentada por los peticionarios en el procedimiento de ejecución de la *Sentencia* dictada el 4 de diciembre de 2015, en el caso de epígrafe.

Al examinar la naturaleza y procedencia del caso de autos, nos percatamos que los peticionarios solicitan la revisión de una orden post sentencia, por lo que acogemos la "*Apelación*" presentada como un recurso de *Certiorari*, aunque conservará su clasificación alfanumérica, por ser éste el recurso adecuado para revisar la misma.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se deniega expedir el auto de *certiorari*.

I.

Según surge del expediente, el 4 de agosto de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o recurrido) presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los esposos Pérez-Castro. Los peticionarios fueron emplazados personalmente el 21 de septiembre de 2015.

Transcurrido el término sin que los esposos Pérez-Castro contestaran la demanda, y a petición del BPPR, el 4 de diciembre de 2015, el TPI dictó una *Sentencia* declarando ha lugar la demanda presentada. En éstas, se ordenó a los esposos Pérez-Castro a pagar al BPPR la suma de $72,620.09 de principal, más los intereses estipulados sobre dicho principal, desde el 1 de diciembre de 2014 hasta la fecha de su pago total, más recargos acumulados. También, ordenó el pago de cualquier suma de dinero por concepto de contribuciones, primas de seguro hipotecario y riesgo, recargos por demora, así como cualquier otra cantidad pactada en la escritura de hipoteca, y $8,323.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogados. Dispuso, que, de no efectuarse el pago de las cantidades adeudadas, el bien inmueble hipotecado sería vendido en pública subasta.

El 3 de febrero de 2016, el TPI emitió *Orden* y la Secretaría del Tribunal expidió el *Mandamiento de Ejecución de Sentencia* requiriendo al Alguacil del Tribunal a que vendiera la propiedad de los peticionarios en pública subasta para satisfacer la deuda.

La subasta fue señalada para el 4 de agosto de 2016. El mismo día de la subasta, los esposos Pérez-Castro presentaron una solicitud de desestimación y para que se ordenara la paralización de la subasta. El TPI ordenó la paralización de la subasta y concedió

20 días al BPPR para replicar. El 18 de agosto de 2016, el BPPR presentó su oposición.

Así las cosas, el TPI ordenó a los esposos Pérez-Castro a responder a la oposición presentada por el BPPR. Estos no presentaron escrito en oposición.

En consecuencia, el 28 de septiembre de 2016 el BPPR presentó una moción reiterando su oposición a la moción urgente de los esposos Pérez-Castro. En respuesta, el 30 de septiembre de 2016, el TPI ordenó a los esposos Pérez-Castro a proveer en un término de 10 días evidencia sobre la alegada incapacidad. Aún ante esta segunda orden, los apelantes no se expresaron.

El 17 de octubre de 2016, el TPI emitió una *Resolución* declarando no ha lugar la solicitud de desestimación presentada por los peticionarios. El 2 de noviembre de 2016, los esposos Pérez-Castro presentaron moción de reconsideración. El BPPR presentó escrito en oposición a solicitud de reconsideración el 16 de noviembre del 2016.

Luego de varios trámites procesales, el 27 de febrero de 2017, se celebró la subasta y se adjudicó la propiedad al BPPR. El 8 de marzo de 2017, el TPI emitió dos *Órdenes* confirmando la adjudicación de la propiedad al BPPR y el lanzamiento de los apelantes de la propiedad en controversia.

Por otro lado, el 5 de abril de 2017, los esposos Pérez-Castro presentaron una demanda de clase en el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico (Tribunal Federal) contra varias entidades financieras, incluyendo al BPPR, caso *González- Camacho et al. v. Banco Popular de Puerto Rico, et al.*, Caso Núm. 17-1448.

Además, el 10 de abril de 2017, los esposos Pérez-Castro acudieron ante este Tribunal de Apelaciones, mediante el recurso KLAN201700512, y solicitaron que se revocaran las *Órdenes* emitidas por el TPI el 8 de marzo de 2017.

El 12 de mayo de 2017, los esposos Pérez-Castro solicitaron al TPI el archivo administrativo del caso para fines estadísticos. No obstante, el 9 de agosto de 2017 el TPI denegó dicha solicitud.

El 5 de septiembre de 2017, los esposos Pérez-Castro presentaron una petición de remoción en el Tribunal Federal en el caso Civil Núm. 17-02183. El Tribunal Federal denegó la petición de remoción el 22 de noviembre de 2017. Los esposos Pérez-Castro apelaron al Tribunal de Apelaciones del Primer Circuito de Boston, Caso Núm. 18-1055.

El 10 de noviembre de 2017, el Tribunal de Apelaciones emitió una *Resolución*, mediante la cual desestimó el recurso y devolvió el caso al TPI para que resolviera la moción de reconsideración presentada por los esposos Pérez-Castro el 2 de noviembre de 2016, la cual permanecía pendiente de disposición ante dicho foro.

El 13 de febrero de 2018, el TPI emitió una *Resolución* denegando la *Moción de Reconsideración*. Los esposos Pérez-Castro no solicitaron revisión de dicha *Resolución,* por lo que la *Sentencia* dictada a favor del BPPR advino final y firme.

Mientras, el 28 de marzo de 2018, el Tribunal Federal desestimó la demanda de los esposos Pérez-Castro en el Caso Núm. 17-1448. Por otro lado, en el Caso Núm. 18-1055 ante el Tribunal de Apelaciones del Primer Circuito de Boston, el 12 de junio de 2018, el foro federal emitió una orden aprobando la solicitud conjunta de desistimiento con perjuicio que suscribieron las partes, basada en el acuerdo transaccional de someter el caso al Departamento de Mitigación de Pérdidas del BPPR.

Posteriormente, el 14 de noviembre de 2018, el BPPR notificó a los esposos Pérez-Castro que la solicitud de modificación de préstamo había sido rechazada.

El 22 de enero de 2019, el BPPR presentó una *Moción solicitando orden de confirmación de adjudicación y orden de*

lanzamiento de la propiedad. Los esposos Pérez-Castro replicaron la moción del BPPR el 28 de enero de 2019. En dicha réplica, los esposos Pérez-Castro hicieron referencia al acuerdo suscrito por las partes en el Tribunal de Apelaciones del Primer Circuito de Boston, pero que desconocen el resultado de la evaluación de su solicitud bajo el programa de mitigación de pérdidas. Además, solicitaron se declarara no ha lugar las solicitudes de confirmación de adjudicación y lanzamiento presentadas por el BPPR.

El 24 de enero de 2019, el TPI expidió la *Orden de confirmación de adjudicación o venta judicial* a favor del BPPR. De igual forma, a petición del BPPR, el 24 de enero de 2019, el TPI expidió la *Orden de lanzamiento* contra los esposos Pérez-Castro.

El 6 de febrero de 2019, el BPPR presentó una moción en *Oposición a Réplica*. Además, el 1 de marzo de 2019, presentó una *Moción solicitando se declare sin lugar las réplicas de la parte demandada*.

El 5 de marzo de 2019, el TPI ordenó a los esposos Pérez-Castro a fijar su posición en cuanto a la moción del BPPR.

Los esposos Pérez-Castro presentaron una *Moción en cumplimiento de orden en réplica a "moción solicitando se declare sin lugar las réplicas [sic] de la parte demandada"*.

Mediante *Resolución* de 31 de mayo de 2019, el TPI declaró no ha lugar la réplica de los esposos Pérez-Castro.

El 14 de junio de 2019, los esposos Pérez-Castro presentaron una *Moción de Reconsideración* y el BPPR presentó su oposición.

Finalmente, la *Moción de Reconsideración* fue denegada mediante *Resolución* emitida el 12 de agosto de 2019.

Inconforme, los esposos Pérez-Castro instaron el presente recurso y formularon los siguientes señalamientos de error:

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DENEGAR DE PLANO Y SIN LA CELEBRACIÓN DE VISTA EVIDENCIARIA LA MOCIÓN DE

> RECONSIDERACIÓN PRESENTADA POR LA PARTE AQUÍ APELANTE MÁXIME CUANDO LA PARTE APELANTE INFORMÓ Y PRESENTÓ EVIDENCIA TENDENTE A DEMOSTRAR QUE, CONFORME A LOS ACUERDOS LLEGADOS EN ESTE CASO ANTE CAMP, TODO TRÁMITE RELACIONADO A LA SOLICITUD DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS SE REALIZARÍA CON EL PLENO CONOCIMIENTO Y PARTICIPACIÓN DE LA REPRESNTACIÓN LEGAL DE LA PARTE AQUÍ APELANTE.
>
> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DENEGAR LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN CUANDO EL RÉCORD DEL CASO DEMOSTRÓ QUE, A PESAR DE LAS DEBIDAS DILIGENCIAS REALIZADAS POR LA REPRESENTACIÓN LEGAL PARA INDAGAR EL ESTATUS Y RESULTADO DE LA EVALUACIÓN DE LA PARTE APELANTE, LA DENEGATORIA DE DICHA SOLICITUD NI LA DOCUMENTACIÓN RELACIONADA A LA SUBASTA LE FUE NOTIFICADA A LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PARTE APELANTE, CONTRARIO A LOS ACUERDOS Y ÓRDENES EMITIDAS DURANTE LOS PROCEDIMIENTOS ANTE CAMP.
>
> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DENEGAR LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN DE LA PARTE AQUÍ APELANTE CUANDO LAS ACTUACIONES DE LA PARTE APELADA, CONTRARIA A LOS ACUERDOS Y DICTÁMENES EMITIDOS DURANTE LOS PROCEDIMIENTOS ANTE CAMP, TUVO EL EFECTO DE PRIVAR A LA PARTE AQUÍ COMPARECIENTE DE APELAR LA DENEGATORIA DE SU SOLICITUD DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS.

Examinados los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, procedemos a resolver.

II.

A.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Este procede para revisar errores de derecho en lo procesal y lo sustantivo. *Id.* Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse ordinariamente de asuntos interlocutorios.

Claro está, esa discreción no opera en el vacío. Para guiar el ejercicio de nuestra discreción, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera siete

criterios que el tribunal considerará al determinar si expide o no un auto de *certiorari*. Estos son:

> A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
>
> B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
>
> C. Si ha mediado 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.

Así pues, la atención de este tipo de recurso aconseja prudencia. Sólo se justificará nuestra intervención cuando surja que el foro de instancia haya cometido "un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y 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". *Lluch v. España Service,* 117 DPR 729, 745 (1986). Nuestro rol al atender recursos de *certiorari* descansa en la premisa de que es el foro de instancia quien está en mejor posición para resolver controversias interlocutorias, o de manejo del caso, y en la cautela que debemos ejercer para no interrumpir injustificadamente el curso corriente de los pleitos que se ventilan ante ese foro. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

B.

Tras la aprobación de la Ley Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, 12 USC secs. 5301 y ss., se enmendó el Reglamento X del Consumer Financial Protection Bureau (Reglamento X) para regular, entre otras cosas, el proceso de evaluación de las solicitudes de *"loss mitigation"* presentadas por los deudores. En específico, la Sección 1024.41 del Reglamento X regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas ("*loss mitigation*"). Dicho reglamento define la solicitud de "*loss mitigation*" como "[a]n oral or written request for a loss mitigation option that is accompanied by any information required by a servicer for evaluation for a loss mitigation option". 12 CFR 1024.31.

Ahora bien, el Reglamento X establece que una vez el deudor presenta una aplicación de "*loss mitigation*" completa ("*Complete loss mitigation application*"), la institución prestataria no podrá comenzar los procedimientos judiciales para la ejecución de la deuda hasta tanto hubiera notificado al deudor su inelegibilidad para alguno de los mecanismos de mitigación ("*dual tracking*").[1]

Se entiende que el "*dual tracking*" ocurre cuando un agente o acreedor hipotecario inicia, continúa o promueve un procedimiento de ejecución ante el foro judicial, mientras evalúa una solicitud de mitigación de pérdida. Por lo tanto, a los bancos, bajo determinadas

---

[1] La Sección 1024.41 (f)(2)(i) dispone, en lo pertinente:

> If a borrower submits a complete loss mitigation application during the pre-foreclosure review period [...] or before a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process, a servicer shall not make the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process unless:
>
> (i) The servicer has sent the borrower a notice ... 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. 12 CFR 1024.41 (f)(2)(i).

circunstancias, les está prohibido solicitar al Tribunal que ejecute la propiedad para satisfacer la deuda. Esta prohibición tiene dos dimensiones. Bajo el primer escenario, la norma dispone que una entidad bancaria no podrá iniciar una acción de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) mientras se está evaluando una solicitud de mitigación de pérdidas.

El segundo escenario prohibido bajo la norma de "*dual tracking*", se da cuando un deudor hipotecario presenta una aplicación completa para acogerse al programa de mitigación de pérdida, después de haber comenzado una reclamación[2], pero más de 37 días antes de la fecha de la venta en pública subasta de la propiedad. En estas circunstancias, el banco o entidad hipotecaria le está vedado promover una sentencia en ejecución de hipoteca u orden de venta de la propiedad en pública subasta, o llevar a cabo un procedimiento de venta en pública subasta, salvo que ocurra una de las siguientes situaciones: (1) el agente o banco le haya notificado al deudor hipotecario que no es elegible para una opción de mitigación de pérdida, y el proceso de apelación no aplica, el deudor no ha presentado una apelación dentro del término dispuesto para ello, o la apelación del deudor ha sido denegada; (2) el solicitante ha rechazado todas las opciones de mitigación de pérdida ofrecidas por el agente o banco hipotecario; o (3) el deudor incumple con el acuerdo alcanzado en el proceso de mitigación de pérdida.[3]

---

[2] La reglamentación específicamente dispone: "after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process".

[3] En particular, la Sección 1024.41 (g)(1)(2)(3) establece los siguiente:

> (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

Por otra parte, la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, Ley Núm. 169-2016, 32 LPRA secs. 2891 y ss., se creó para ofrecerle a los ciudadanos una herramienta adicional para que puedan cumplir con sus obligaciones hipotecarias. En particular, se le provee al deudor hipotecario una oportunidad de organizarse, estructurarse y manejar sus finanzas, mientras penda la evaluación por parte de la entidad bancaria, respecto a la cualificación para un proceso de mitigación de pérdidas en el cual sea debidamente orientado sobre las opciones de las que dispone, tanto a nivel federal, como local, a tal fin. Véase, Exposición de Motivos, Ley Núm. 169-2016, *supra*.

La Exposición de Motivos de la referida ley específicamente establece que el proceso para evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas estará regulado y regido por los términos del Reglamento X. Asimismo, aclara que la norma estatal no puede ir "en contraposición con el Reglamento X, ni con la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal [...]".

En lo pertinente, el Artículo 3 de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, establece:

> [...]
>
> 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 de la Reglamentación X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no. **Lo anterior no aplica en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal**

---

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. 12 CFR sec. 1024.41 (g)(1)(2)(3).

> **correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable**. 32 LPRA sec. 2893. (Énfasis suplido).

III.

En su recurso, los esposos Pérez-Castro alegan que el BPPR incumplió con el acuerdo alcanzado entre las partes y las órdenes emitidas por el Tribunal Federal por no haber notificado directamente al abogado de los peticionarios la denegatoria de la solicitud de mitigación de pérdidas presentada por éstos, afectando así su derecho a apelar dicha determinación. No tienen razón.

Primeramente, debemos señalar que el Artículo 3 de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, claramente dispone que en caso de haberse presentado una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria y se presente una aplicación de mitigación de pérdida completa, según las disposiciones del Reglamento X, se deberán paralizar los procedimientos judiciales y no se deberá proseguir con una sentencia o venta judicial. **No obstante, ello no aplica en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal, y la misma sea final, firme e inapelable.**

La *Sentencia* en este caso se dictó el 4 de diciembre de 2015. El 27 de febrero de 2017, se celebró la subasta y se adjudicó la propiedad al BPPR. Posteriormente, el 8 de marzo de 2017, el TPI confirmó la adjudicación del inmueble a favor del BPPR y ordenó el lanzamiento de los esposos Pérez-Castro. Como vemos, el presente caso trata sobre un trámite post sentencia final y firme, por lo cual no había razón para paralizar los procedimientos.

Los peticionarios pretenden que se paralicen los procedimientos post sentencia aduciendo que en el ámbito federal las partes alcanzaron un acuerdo transaccional de someter el caso al programa de mitigación de pérdidas del BPPR. Nótese que los peticionarios aluden a gestiones y acuerdos que iniciaron o procuraron aproximadamente 1 año después de haberse subastado

la propiedad. Reiteramos, según el citado Artículo 3 de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, los peticionarios no tenían derecho a la paralización dispuesta en el programa de mitigación de pérdidas bajo el Reglamento X.

No obstante, las partes, según se desprende de la moción conjunta de desestimación presentada ante el foro federal, acordaron desistir del caso con perjuicio. Ello así para, en su lugar, los peticionarios someter el caso al procedimiento de mitigación de pérdida y discutir la posibilidad de refinanciar la deuda. Estos tenían que proveer al BPPR todos los documentos que le fueran requeridos. El BPPR debía notificar a los abogados de los peticionarios un listado de los documentos que se requería presentar al banco por los peticionarios para evaluar las condiciones para un refinanciamiento. Dicho proceso se llevó a cabo y concluyó el 14 de noviembre de 2018, con la carta denegatoria que le fue notificada a los peticionarios. Por lo tanto, cumplido el acuerdo alcanzado, nada impedía al BPPR solicitar al TPI que procediera a emitir nuevamente una orden de confirmación de adjudicación y lanzamiento. Esto, al no existir un proceso de mitigación de pérdidas pendiente.

En cuanto a la alegada falta de notificación al abogado de los peticionarios, tampoco tienen razón. Toda denegatoria a una solicitud de modificación de préstamo en el proceso de mitigación de pérdidas, se notificará directamente al deudor. Véase, "Denial of modification options", 12 CFR 1024.41 (d). Esto es, el Reglamento X establece como requisito que el BPPR notificara a los peticionarios de la determinación final en el procedimiento de mitigación de pérdida. En el presente caso los peticionarios fueron debidamente notificados, mediante carta, de la denegatoria de su solicitud, en cumplimiento con la disposición antes citada. Estos, de entenderlo necesario, debían poner en conocimiento a su abogado de dicha

carta, pues este no formó parte del procedimiento seguido en el banco.

Por tanto, no advertimos que el foro recurrido abusara de su discreción. Tampoco nos encontramos ante un fracaso irremediable de la justicia que amerite nuestra intervención como tribunal revisor. Así pues, al examinar los criterios para la expedición del auto de *certiorari,* no encontramos razón alguna para intervenir con el dictamen recurrido.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega expedir el auto de *certiorari.*

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