

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL I

CITIMORTGAGE, INC.

Apelada

v.

ÁNGEL RAFAEL ROIG MEJÍA

Apelante

KLAN201402013

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de San Juan

Caso Núm.:  
K CD2012-2207

Sobre:  
Cobro de Dinero  
y Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 30 de abril de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, Ángel R. Roig Mejía (Roig Mejía o apelante), y nos solicita que revoquemos una sentencia emitida el 18 de febrero de 2014, notificada el 25 del mismo mes, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria instada por Citimortgage, Inc. (Citimortgage o apelado), y condenó al apelante al pago de \$630,000.00 por concepto de principal, más intereses, costas, gastos y honorarios de abogado.

Por los fundamentos expuestos a continuación, revocamos la sentencia sumaria apelada.

**I.**

El 13 de septiembre de 2012 Citimortgage presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra Roig Mejía. Alegó que el 23 de octubre de 2006 el apelante suscribió un pagaré hipotecario a la orden del apelado por la cantidad de \$630,000.00. Adujo que dicho pagaré hipotecario se pagó hasta el día 1 de abril de

2012, por lo que solicitó el pago del principal, más intereses y \$63,000.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Roig Mejía contestó la demanda en la cual aceptó los términos del pagaré reclamado. Entre sus defensas afirmativas arguyó que la demanda no expone una reclamación válida que justifique la concesión de un remedio y que la deuda no está vencida.

Citimortgage presentó “Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria”, a la cual Roig Mejía no se opuso. El TPI dictó sentencia sumaria en la cual declaró con lugar la demanda y ordenó al apelante el pago total de la deuda, intereses, costas, gastos y honorarios de abogados. En su defecto, ordenó vender en pública subasta el inmueble que garantiza el préstamo.

No conteste con la determinación, el apelante presentó “Moción de Reconsideración”. En síntesis, solicitó que el TPI aplicara la Ley Núm. 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecución de Hipotecas de una Vivienda Principal”, infra, por tratarse la propiedad hipotecada la vivienda principal del apelante y ordenara una vista de mediación compulsoria. A su vez, arguyó que no pudo presentar su posición en torno a la solicitud de sentencia sumaria.

Luego de varios trámites procesales, el 7 de noviembre de 2014, notificada el 13 del mismo mes, el TPI declaró no ha lugar la reconsideración. Inconforme, el 15 de diciembre de 2014 Roig Mejía presentó ante nos recurso de Apelación. Señala como único error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia Sumaria, sin haberse cumplido con la Ley Núm. 184-2012 y condenando a la parte demandada el pago de la reclamación.

Por su parte, el 14 de enero de 2015 Citimortgage compareció mediante “Oposición a Apelación Civil”. Con el beneficio de ambas comparecencias, procedemos a resolver.

## II.

-A-

Debido a la crisis económica que enfrentan los bancos en los Estados Unidos de América y el negocio de las hipotecas, el Congreso, agencias federales y varios Estados de la nación han tomado ciertas medidas preventivas con el fin de proteger a la banca y al deudor hipotecario. A tono con ello, el 17 de agosto de 2012 el Gobierno de Puerto Rico, motivado por el proyecto de ley "Foreclosure Mandatory Act of 2009"<sup>1</sup>, aprobó la "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal", Ley Núm. 184-2012, 32 L.P.R.A. sec. 2881 et seq., (Ley Núm. 184). Mediante esta ley, se instituyó con carácter jurisdiccional la mediación compulsoria entre el deudor hipotecario y el acreedor hipotecario en los procedimientos de ejecución de hipotecas de propiedades residenciales que constituyan vivienda principal en Puerto Rico. En lo pertinente dispone:

### Artículo 2.- Definiciones

Las siguientes palabras o términos, cuando sean usados o se haga referencia a los mismos en esta Ley, tendrán el significado indicado a continuación, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

(a) Mediación: Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia.

(b) Mediación Compulsoria: En los casos en que un acreedor hipotecario **pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal**, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o

---

<sup>1</sup> Este proyecto de ley fue presentado en el Congreso por Bill Nelson, Senador por el Estado de Florida. El mismo no prosperó. Posteriormente, Marcia Fudg --Representante por el Estado de Ohio--, presentó un proyecto similar y tampoco prosperó. Véase [www.govtrack.us](http://www.govtrack.us).

ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

(c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.

(d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

(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.

Artículo 3.- Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores **sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia** o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el

contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

Artículo 9.- Esta ley comenzará a regir a partir de 1 de julio de 2013. (Énfasis suplido). Art. 2, 3 y 9 de la Ley Núm. 184, 32 L.P.R.A. sec. 2881-2882.

Con motivo de la aprobación de la Ley Núm. 184, la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT) emitió la Carta Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013.<sup>2</sup> En la misma, estableció las disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas. En lo pertinente, implantó:

11) En vista de su carácter procesal, de su eminente propósito reparador y del alto interés social envuelto, las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012 y de estas normas cobijarán tanto a los casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal **pendientes** al 1ro de julio de 2013, como a las acciones judiciales de la misma naturaleza presentadas a partir de la referida fecha. (Énfasis Nuestro).

-B-

La jurisdicción es el poder o autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir controversias. Shell Chemical v. Srio. Hacienda, 187 D.P.R. 109, 122 (2012). La jurisdicción no se presume. Tampoco es susceptible de ser subsanada por ningún tribunal, ni pueden las partes conferírsele cuando no la tienen. Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage, 182 D.P.R. 86 (2011); Ponce Fed. Bank v. Chubb Life Ins. Co., 155 D.P.R. 309, 332 (2001). Los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay, por lo que “cuando un tribunal dicta una sentencia sin tener jurisdicción sobre las partes o la materia, su decreto es uno jurídicamente inexistente o *ultra vires*”. Maldonado v. Junta, 171 D.P.R. 46, 55 (2007); Empress Hotel, Inc. v. Acosta, 150 D.P.R. 208, 212 (2000).

<sup>2</sup> Esta Carta Circular se emitió conforme al Art. 7 de la aludida Ley Núm. 184-2012.

Las cuestiones relativas a la jurisdicción por ser privilegiadas deben resolverse con preferencia, incluso cuando ninguna de las partes lo solicite. Shell Chemical v. Srio. Hacienda, *supra*; Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb., 183 D.P.R. 1 (2011); Aguadilla Paint Center, Inc. v. Esso Standard Oil, Inc., 183 D.P.R. 901 (2011); SLG Szendrey Ramos v. F. Castillo, 169 D.P.R. 873, 882 (2007). **La falta de jurisdicción es una defensa que no se renuncia y se puede levantar en cualquier etapa de los procedimientos.** Shell Chemical v. Srio. Hacienda, *supra*. Es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada la jurisdicción, examinar y evaluar con rigurosidad el señalamiento, pues este incide directamente sobre el poder para adjudicar una controversia. *Id.*, pág. 123.

-C-

El concepto de discreción ha sido definido como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 D.P.R. 203, 211 (1990). El ejercicio adecuado de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. Pueblo v. Hernández Villanueva, 179 D.P.R. 872, 890 (2010). No obstante, la discreción no debe hacer abstracción del resto del derecho. Es decir, discreción es una forma de razonabilidad aplicada el discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera. Pueblo v. Rivera Santiago, 176 D.P.R. 559, 580 (2009); Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 D.P.R. 83, 98 (2008); García v. Padró, 165 D.P.R. 324 (2005). Por lo que esta discreción “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”. Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop, 183 D.P.R. 580, 586 (2011). La decisión tomada debe sostenerse en el estado de derecho aplicable a la cuestión planteada.

Así pues, la decisión discrecional que tome el tribunal de primera instancia no será revocada a menos que se demuestre que dicho foro abusó de su discreción. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 D.P.R. 414 (2013). Esto es, 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 D.P.R. 729, 745 (1986).

### III.

En el caso ante nuestra consideración, arguye Roig Mejías que erró el TPI al dictar sentencia sumaria sin cumplir con lo ordenado en la Ley Núm. 184. Razón por la cual, alegó falta de jurisdicción del TPI sobre la controversia de marras. Le asiste la razón.

Como hemos indicado, la Ley Núm. 184 dispone claramente que en los casos de ejecución de hipoteca o el cual pueda culminar en la venta judicial de una propiedad residencial, que constituya una vivienda principal, el tribunal considerará necesario **ordenar una vista o acto de mediación compulsoria** con el propósito de auscultar todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la misma. Esto **será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico** ya que constituye el hogar principal del deudor y de su familia inmediata. 32 L.P.R.A. sec. 2882.

El presente caso versa sobre una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca que presentó Citimortgage el 13 de septiembre de 2012 contra Roig Mejías y su vivienda principal. La misma se contestó el 4 de marzo de 2013. La Ley Núm. 184 entró en vigor el 1 de julio de 2013, esto es, 88 días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado. En el caso, no se señaló vista. Por ende, al entrar en vigor la Ley Núm. 184, a pesar de haber transcurrido más de 60 días de presentada la alegación responsiva por el apelante – Art. 3 de la ley Núm. 184--, la controversia se encontraba aún pendiente de adjudicación. Por consiguiente, el TPI tenía todos los elementos<sup>3</sup> ante sí conforme a la Ley Núm. 184 y Carta Circular Núm. 30 del Año Fiscal

<sup>3</sup> Estos son: (1) caso de ejecución de hipoteca, (2) propiedad en controversia es la vivienda principal del demandado, y (3) apelante no se encuentra en rebeldía ni sus alegaciones han sido eliminadas.

2012-2013, para ordenar la vista o acto de mediación ya que con la vigencia de la mencionada ley, nació la prohibición jurisdiccional del tribunal para dictar sentencia sin antes ordenar la vista o acto de mediación.

En suma, la Ley 184 requiere que en un plazo de sesenta (60) días, contado desde que el deudor presente sus alegaciones responsivas, se celebre una vista o acto de mediación compulsoria entre el acreedor y el deudor. Así pues, tomamos conocimiento que dicho término transcurrió previo a que entrara en vigor esta ley. Ello es así, porque la demanda se contestó el 4 de marzo de 2013, lo que sugiere que este plazo venció sesenta (60) días luego, esto es el 3 de mayo de 2013.

No obstante, y por último, consideramos oportuno señalar que este término no es jurisdiccional<sup>4</sup>, por lo que nada impedía que el tribunal *a quo* en su sana discreción exigiera la celebración de la vista o acto de mediación compulsoria luego de aprobada la ley. Además, debemos puntualizar que cuando el tribunal dictó la sentencia ya estaba vigente la Carta Circular de la OAT<sup>5</sup> y dispone que será aplicable a los casos pendientes de adjudicar al 1 de julio de 2013. Por lo que, unido al hecho de que esta ley tiene un “eminente propósito reparador y de alto interés social envuelto” (véase Carta Circular), nos parece justo y razonable su aplicabilidad a los hechos de este caso.

Habida cuenta de que los asuntos atinentes a la jurisdicción del tribunal deben atenderse con preferencia y se pueden levantar en cualquier etapa de los procedimientos, somos de la opinión que el TPI debió ordenar la celebración de la vista a tono con la Ley Núm. 184.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia sumaria apelada y se devuelve el caso al tribunal revisado para que continúen los procedimientos conforme a lo aquí señalado.

---

<sup>4</sup> Lo que sí es jurisdiccional es la vista o el acto de mediación compulsorio.

<sup>5</sup> Tómese nota que esta Carta Circular, *supra*, se emite por disposición de la Ley Núm. 184. Véase escolio Núm.2.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Ortiz Flores disiente sin opinión escrita.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones