Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y AGUADILLA
PANEL X

Oriental Bank Apelado vs. José Bechara Fagundo, su esposa Doris Casasus Zambrana, por si y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Fideicomiso Irrevocable Hogar Seguro, Fiduciario Carlos Emilio Bechara Fagundo Apelante	KLAN201402021	**APELACIÓN** Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca Caso Civil Núm.: I SCI201301058 (306)

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2015.

Comparece ante nos la parte apelante mediante el presente recurso y solicita la revisión de una "Relación del Caso, Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia" emitida el 12 de noviembre de 2014 y notificada al día siguiente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI). En resumidas cuentas, en la misma se resolvió de manera sumaria lo siguiente:

. . . . . .

> *Se declara Con Lugar la demanda y, a su vez se desestima la reconvención de los demandados, y en su consecuencia, se dictan los siguientes pronunciamientos:*

Se condena a la parte demandada José Bechara Fagundo, su esposa Doris Casasus Zambrana, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos; a pagar a la parte demandante $140,252.71 de principal, más la cantidad de $2,997.20 de intereses acumulados hasta el 13 de junio de 2013, más los que continúan acumulándose hasta el pago total y completo de la obligación, más $1,583.27 por recargos, más $30,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados pactados.

Se ordena la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado para garantizar el pago de dicha deuda para con el producto de la misma satisfacer, hasta donde alcance, las cantidades adeudadas por la parte demandada.

Una vez transcurridos treinta (30) días desde el archivo en autos de la notificación de la sentencia a la parte demandada, y a solicitud de la parte demandante, sin que aparezca de los autos instancia o moción alguna que afecte la finalidad de la Sentencia, la Secretaria expedirá el correspondiente mandamiento de ejecución de hipoteca dirigido al alguacil para que proceda a anunciar y vender en pública subasta el bien inmueble.

Conforme a la Regla 51.3 de Procedimiento Civil esta Sentencia tendrá el efecto de un auto disponiendo la entrega física del bien inmueble subastado para que el alguacil proceda a poner en posesión de la propiedad vendida a la parte demandante en el plazo de veinte días desde el día de la venta o subasta, sin perjuicio de los derechos de terceros que no hayan intervenido en el procedimiento, para lo cual la Secretaria, una vez comprobada la celebración de la subasta, expedirá el correspondiente mandamiento para la entrega de la posesión.

. . . . . .

(Véase: Ap. XXIV, págs. 71-72).

Examinada la comparecencia de las partes de epígrafe, la totalidad del expediente ante nuestra consideración y el estado de derecho aplicable, procedemos a resolver el presente recurso mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

-I-

El 18 de febrero de 2010, la parte apelante suscribió un contrato de préstamo con Oriental Bank por la cantidad de $193,333.12. De dicho acuerdo se desprende que "[e]l deudor habrá de utilizar estos fondos para la renovación de modalidad comercial [...] originada para la compra de residencia en la Urbanización Hostos de Mayagüez, por $300,000.00". (Véase: Ap. I, pág. 4c). Para garantizar el mencionado contrato de préstamo la parte apelante suscribió un pagaré hipotecario y una escritura de hipoteca a favor de la parte apelada sobre la estructura de hormigón dedicada a vivienda descrita de la siguiente manera:

. . . . . .

> *Urbana: Solar marcado con el número setenta y uno (71) en el Plano de Inscripción de la Urbanización Eugenio María de Hostos, en el Barrio Algarrobo de Mayagüez, Puerto Rico, con un área superficial de dos mil cuatrocientos cuarenta y seis metros cuadrados y setecientos setenta milésimas de otro (2,446.770 m/c) y colinda por el Norte, en una distancia de veinticinco metros noventa y siete centímetros (25.97m), con la Calle B de la urbanización; por el Sur, en una distancia de veintiséis metros treinta y cuatro centímetros (26.34m), con terrenos propiedad de la Sucesión de Isabel Arce; por el Este, en una distancia de treinta y nueve metros ochenta y ocho centímetros (39.88m), con el solar número setenta y dos (72) y cuarenta y un metros cincuenta y ocho centímetros (41.58m) con el solar número setenta y tres (73), ambos de la misma urbanización y en una distancia de catorce metros diez centímetros (14.10m), con terrenos del remanente de la finca principal; y por el Oeste, en una distancia de noventa y dos metros veinticuatro centímetros (92.24m), con el solar número setenta (70) de la urbanización.*
>
> *Enclava una estructura de hormigón dedicada a vivienda.*

. . . . . .

(Véase: Ap. XXIV, pág. 65).

El 2 de agosto de 2013, Oriental Bank radicó ante el TPI una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la parte apelante. En lo concerniente, la parte apelada alegó que el préstamo otorgado a la parte apelante era uno comercial y no había sido pagado, por lo que la deuda estaba vencida, líquida y exigible. Siendo ello así, Oriental Bank solicitó el pago de $140,252.71 de principal, más la cantidad de $2,997.20 de intereses acumulados, más $1.583.27 por recargos, más $30,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados pactados. (Véase: Ap. I, págs. 1-4). Luego de varias incidencias procesales, el 25 de noviembre de 2013 la parte apelante instó la correspondiente contestación a demanda. (Véase: Ap. VI, págs. 12-13).

El 5 de diciembre de 2013, la parte apelada solicitó la celebración de una vista de mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184-2012, según enmendada, conocida como la "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal". El 27 de agosto de 2014 el TPI celebró una vista, a la cual no compareció la parte apelante, y determinó que el préstamo suscrito por las partes de epígrafe era uno comercial; por consiguiente, denegó el proceso de mediación solicitado. Destacamos que el 18 de septiembre de 2014 Oriental Bank presentó ante el Foro apelado una "Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria". (Véase: Ap. XXV, págs. 73-82).

El 12 de noviembre de 2014 y notificada al día siguiente, el TPI emitió de manera sumaria la Sentencia aquí apelada. En lo referente, dicho Foro concluyó que: "[l]os aquí codemandados, desde el momento en que dejaron de pagar, según los términos de los referidos contratos, incurrieron en mora de acuerdo a los términos del Art. 1053 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3017(1); y de acuerdo a los términos de los mismos, el demandante tiene la opción de declarar las obligaciones vencidas y exigibles inmediatamente, sin requerimiento o notificación, y de proceder al cobro por la vía judicial. […]. Conforme a los términos de los contratos otorgados, los codemandados están obligados al pago de las sumas garantizadas, además de los intereses pactados al tipo legal convenido. […]". (Véase: Ap. XXV, pág. 71).

No conteste con todo lo anterior, el 15 de diciembre de 2014 la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación y en lo pertinente esbozó los siguientes señalamientos de error:

> *Primer Error: Erró el Honorable Tribunal al no ordenar la celebración de vista de mediación compulsoria al amparo de la Ley 184 del año 2012, previo a un proceso de ejecución de hipoteca de residencia principal.*
>
> *Segundo Error: Erró el Honorable Tribunal al determinar que el préstamo era uno comercial*
>
> *Tercer Error: Erró el Honorable Tribunal al no permitir descubrir evidencia esencial para oponerse adecuadamente a la solicitud de sentencia sumaria, conforme establece la jurisprudencia aplicable.*

-II-

La ciudadanía de Puerto Rico se ha visto grandemente afectada por la crisis económica del país. La escasez de recursos económicos en la isla ha ocasionado que los dueños de viviendas pierdan sus casas cuando entidades bancarias o crediticias que ostentan préstamos hipotecarios sobre dichas viviendas ejecuten las mismas. Como consecuencia, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico creó la Ley Núm. 184, *supra*.

Esta ley tiene el propósito de establecer un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales o los foros administrativos correspondientes, antes de que una entidad bancaria proceda a ejecutar una hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda. "Entiéndase propiedad principal de vivienda como aquella que se usa como hogar principal, no (second home), y que para fines de contribuciones sobre bienes inmuebles es la primera residencia o aquella que gozaría de aplicar en cada caso de una exención contributiva". Véase: Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184, *supra*.

El Art. 2(d) del mencionado estatuto, *supra*, define al deudor hipotecario de la siguiente manera:

> *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.* (Subrayado Nuestro).

Por su parte, el Art. 4 de la mencionada ley sobre mediación compulsoria dispone que:

> *Como parte del proceso para la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal, toda persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa, vendrá obligado a proveerle al deudor información que contenga, sin que se entienda como una limitación, lo siguiente: a) información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por esta Ley los requisitos para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria; b) la conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal; c) la conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma; d) la advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta; e) la advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad; f) el nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas; y g) aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.*

En lo pertinente, el Art. 2(e) de la Ley Núm. 184, *supra*, acentúa que una residencia o vivienda principal es 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.

-III-

Por estar íntimamente relacionados los errores señalados por la parte apelante, procedemos a discutirlos de manera conjunta. De los autos se desprende que el 18 de febrero de 2010, la parte apelante suscribió un contrato de préstamo con Oriental Bank por la cantidad de $193,333.12. De dicho acuerdo se desprende que "[e]l deudor habrá de utilizar estos fondos para la renovación de modalidad comercial [...] originada para la compra de residencia en la Urbanización Hostos de Mayagüez, por $300,000.00". (Véase: Ap. I, pág. 4c). De un análisis del historial legislativo surge, con gran énfasis, que la intención al aprobar la Ley Núm. 184, *supra*, fue proteger al ciudadano de la ejecución de su residencia o vivienda principal.

Reiteramos que en el Art 2(d) de la Ley Núm. 184, *supra*, se enfatiza que deudor es aquella persona que ha "incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia principal". La parte apelante alega que el préstamo de referencia fue uno de consumo con propósitos personales y familiares garantizado con un gravamen sobre su vivienda principal. (Véase: Ap. X, pág. 24). Afirma la parte apelante que el inmueble en garantía de la hipoteca constituye su residencia principal.

Concluimos que la intención de la Asamblea Legislativa es proveer un mecanismo de protección a las familias cuando enfrentan un proceso de ejecución de su vivienda principal. La intención

legislativa fue ofrecer mecanismos conciliatorios de forma tal que se minimizaran las ejecuciones hipotecarias que priven a los ciudadanos de su vivienda principal. Es decir, para que proceda el referido proceso de mediación compulsoria lo determinante es que el préstamo esté garantizado con una hipoteca que grave la propiedad o vivienda principal del deudor.

La Ley Núm. 184, *supra*, posee una eminente intención reparadora y un alto interés social y público. Ante ello, conforme al propósito del mencionado estatuto, en el presente caso, procedía la vista de mediación. En fin, erró el TPI al ordenar de manera sumaria la ejecución de la hipoteca en contravención de lo acentuado en la Ley Núm. 184, *supra*.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia aquí apelada y la cual fue emitida de manera sumaria por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez. Devolvemos el caso al Foro primario para la continuación con los procedimientos de mediación compulsoria conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 184, *supra*, y en conformidad con lo aquí resuelto.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones