

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS  
PANEL IX

U.S. BANK NATIONAL  
ASSOCIATION AS TRUSTEE  
FOR CSMC 2007-5

Apelada

V.

EDGARDO TORRES  
CABALLERO, **MARÍA  
FERNANDA CALAHORRANO  
REVELO** Y LA SOCIEDAD DE  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR AMBOS

Apelantes

KLAN201500115

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Caguas

Caso Núm.:  
ECD2013-0661  
(404)

Sobre:  
COBRO DE  
DINERO Y  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA POR LA  
VÍA ORDINARIA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Lebrón Nieves

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de marzo de 2015.

La parte demandada apelante, señora María F. Calahorrano Revelo, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 11 de diciembre de 2014, debidamente notificado a las partes el 30 de diciembre de 2014. Mediante la aludida determinación, el foro primario dictó sentencia sumaria en contra de la señora Calahorrano, el señor Edgardo Torres

Caballero y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, y les condenó a pagar solidariamente a la parte demandante apelada, U.S. Bank National Association as Trustee for CSMC 2007-5, el balance adeudado por concepto de un préstamo hipotecario suscrito entre ambas partes, así como las costas, gastos y honorarios de abogado.

Por los fundamentos expuestos a continuación, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

## I

El 15 de mayo de 2013, U.S. Bank National Association as Trustee for CSMC 2007-5 presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra del señor Edgardo Torres Caballero, la señora María F. Calahorrano Revelo y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos. Según surge de la reclamación, el 24 de septiembre de 2004, el matrimonio Torres-Calahorrano suscribió un contrato de préstamo hipotecario e hizo entrega de un pagaré a favor R&G Premier Bank por la suma principal de trescientos ochenta y un mil dólares (\$381,000.00), intereses a razón 5.50% anual y demás créditos accesorios.

Como resultado de un alegado incumplimiento con el referido contrato de préstamo por parte del matrimonio Torres-Calahorrano, la parte apelada declaró vencida la totalidad de la deuda. Adujo la parte apelada que al 1 de noviembre de 2012, el matrimonio Torres-Calahorrano adeudada la suma de trescientos treinta y un mil

doscientos ochenta y siete dólares con veintinueve centavos (\$331,287.29) por concepto de principal, intereses sobre dicha suma al 5.50% anual, sesenta y dos dólares con treinta y tres centavos (\$62.33) mensuales por seguros contra riesgos, ciento ocho dólares con treinta centavos (\$108.30) por concepto de recargos por demora, la cantidad estipulada de treinta y ocho mil ciento cincuenta dólares (\$38,150.00) para costas, gastos y honorarios de abogado, más la suma de cuatrocientos treinta y tres dólares con veinticuatro centavos (\$433.24) por concepto de recargos acumulados. El mencionado pagaré gravó la propiedad utilizada por el matrimonio Torres-Calahorrano como su residencia principal.

Así las cosas, el 13 de julio de 2013, la co-demanda apelante fue emplazada personalmente. Posteriormente, por no haber sido posible localizar al co-demandado señor Torres después de realizadas las diligencias pertinentes, el foro de primera instancia emitió una orden para que su emplazamiento fuera realizado por edicto.

El 30 de septiembre de 2013, la apelante señora Calahorrano presentó su *Contestación a la Demanda y Solicitud de Mediación Compulsoria al Amparo de la Ley 184-2012*. En esencia, la parte apelante impugnó el alegado balance adeudado y solicitó al Tribunal que, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca, refiriera el caso de autos al proceso de mediación compulsoria provisto por la Ley Núm. 184-2012. Precisa destacar que el señor Torres no compareció ni presentó su contestación a la demanda. Posteriormente, ante su falta de comparecencia a los procedimientos, a éste le fue anotada la rebeldía.

Luego de varias incidencias procesales, el Tribunal acogió la solicitud de la parte apelante y refirió a las partes de epígrafe al Centro de Mediación de Conflictos. La vista de mediación se pautó para el 28 de febrero de 2014. Sin embargo, la sesión de mediación no se llevó a cabo, debido a que la representante de la entidad bancaria en cuestión no accedió a que se celebrara la vista sin la comparecencia del señor Torres. Entretanto, el 3 de junio de 2014, se celebró una vista argumentativa sobre la aplicabilidad del proceso de mediación cuando una parte está en rebeldía. Tras escuchar los planteamientos de la partes, el Tribunal determinó continuar con los procedimientos.

Así las cosas, el 24 de octubre de 2014, la parte apelada presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. La parte apelante no presentó una oposición a la misma. Evaluada la solicitud de la parte apelada, el 11 de diciembre de 2014 el foro apelado la acogió y dictó sentencia sumaria en contra de la señora Calahorrano, el señor Edgardo Torres Caballero y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, condenándoles a satisfacer solidariamente a la parte apelada la suma de trescientos treinta y un mil doscientos ochenta y siete dólares con veintinueve centavos (\$331,287.29) por concepto de principal, intereses sobre dicha suma al 5.50% anual desde el 1 de octubre de 2012 hasta su pago completo, sesenta y dos dólares con treinta y tres centavos (\$62.33) mensuales por seguros contra riesgos, ciento ocho dólares con treinta centavos (\$108.30) por recargos por demora adeudados desde el 1 de noviembre de 2012 hasta su pago completo, la cantidad estipulada de treinta y ocho mil ciento cincuenta dólares (\$38,150.00) por concepto de costas, gastos y

honorarios de abogado, más cuatrocientos treinta y tres dólares con veinticuatro centavos (\$433.24) por recargos acumulados.

Inconforme con tal determinación, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al continuar los procedimientos conducentes a la ejecución hipotecaria de la vivienda de la demandada-apelante y dictar sentencia sin que se llevara a cabo el acto de mediación compulsoria ordenado por la Ley 184-2012.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

## **II**

### **A**

Con miras a auscultar alternativas para disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo posible que las personas continúen perdiendo sus propiedades principales de vivienda, el 17 de agosto de 2012, se aprobó la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”. Dicho estatuto establece un proceso de mediación compulsoria, ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Véase Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184-2012.

Conforme surge del Artículo I de la referida ley, en la reunión compulsoria de mediación 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, ello con el fin de 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.

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, celebrar la vista o acto de mediación compulsoria. [...] 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. Art. III de la Ley Núm. 184, *supra*.

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 pagará efectuado el día de la transacción original de la 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. *Id.*

### **B**

Por otro lado, sabido es que la obligación solidaria es aquella en la que concurren varios acreedores (solidaridad activa) o varios deudores (solidaridad pasiva), o varios acreedores y al mismo tiempo varios deudores (solidaridad mixta), y en la que cada acreedor tiene derecho a pedir, y cada deudor tiene la obligación o deber de realizar íntegramente la prestación debida. *Arroyo v. Hospital La Concepción*, 130 DPR 596, 600-601 (1992).

La solidaridad se caracteriza, entre otros extremos, porque causa una relación jurídica externa entre la parte acreedora y la deudora y otra relación jurídica interna entre los distintos acreedores y distintos deudores entre sí. *Campolieto v. Anaya*, 142 DPR 582, 596 (1998). Ahora bien, la solidaridad sólo tiene lugar cuando la obligación expresamente lo determine. Art. 1090 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3101; *Campolieto v. Anaya*, supra, pág. 597. Ante una obligación solidaria pasiva, el Código Civil de Puerto Rico, mediante su artículo 1097, faculta al acreedor para poder “dirigirse contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente.” 31 LPRA sec. 3108. El pago hecho por uno de los deudores solidarios extingue la obligación. Art. 1098 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 3109.

De manera que, a tenor con nuestro ordenamiento jurídico, un acreedor está autorizado a dirigirse contra todos o cualquiera de los deudores solidarios, y las reclamaciones entabladas contra uno no serán obstáculo para que posteriormente se dirijan contra los demás, mientras no resulte cobrada la deuda por completo. *Cámara Insular, etc. v. Anadón*, 83 DPR 374 (1961).

### III

En esencia, la parte apelante arguye que el foro de primera instancia incidió al continuar con el proceso de ejecución de hipoteca sin llevarse a cabo la celebración de la reunión compulsoria de mediación a tenor con las exigencias de la Ley Núm. 184, *supra*, ello ante la falta de comparecencia del señor Torres a la misma.

Según reseñamos, acorde con la Ley Núm. 184, *supra*, es un requisito jurisdiccional en los casos que envuelven un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con la vivienda principal del deudor, celebrar una vista o acto de mediación compulsoria a los fines de que las partes puedan evaluar todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de la propiedad gravada. Señalamos, por igual, que el deudor tendrá derecho únicamente al referido procedimiento, siempre y cuando acuda a la vista de mediación y no se encuentre en rebeldía.

En el presente caso, la apelante es co-deudora solidaria del contrato de préstamo hipotecario, cuyo incumplimiento originó la demanda de autos. Por igual, la propiedad gravada con la hipoteca, cuya ejecución se solicita, constituye su residencia o vivienda principal. También surge del expediente de autos que la apelante

presentó su alegación responsiva y que ésta no se encuentra en rebeldía. A luz de lo anterior, a la apelante le cobijaba el derecho a la vista de mediación al amparo de la Ley Núm. 184, *supra*. Es preciso señalar, que el foro apelado sí cumplió con su deber de citarle a la vista de mediación. Sin embargo, a pesar de que la apelante compareció a la vista en calidad de co-deudora solidaria, a los fines de alcanzar un posible acuerdo con la apelada y evitar la ejecución de su vivienda principal, la ausencia del señor Torres, quien se encontraba en rebeldía, provocó la suspensión de la vista.

No estamos de acuerdo con la referida determinación de dejar sin efecto la vista de mediación. Somos del criterio que el señor Torres renunció a su derecho a un procedimiento de mediación al no presentarse a la vista. Entendemos asimismo, que debido a que el señor Torres se encontraba en rebeldía y que, al presente, la propiedad cuya ejecución se solicita no constituye su vivienda principal, éste tampoco ostenta el derecho a la vista de mediación. Sin embargo, ello no obsta para que a la apelante si le cobije el derecho a la vista, pues entendemos que al comparecer a los procedimientos desde el inicio del pleito, así como a la vista de mediación, ésta no renunció al suyo. Como bien surge del expediente de autos, la apelante y el señor Torres son ambos co-deudores solidarios del contrato de préstamo hipotecario en cuestión. Ello implica que la parte apelada está autorizada a dirigirse contra uno o ambos o cualquiera de ellos para cobrar su acreencia, y por tanto, pudiendo la apelante advenir responsable por la obligación que se intenta hacer efectiva mediante la ejecución de su vivienda principal, ésta tiene derecho a exponer sus

planteamientos para evitar la ejecución, fin que la Ley Núm. 184, *supra*, persigue.

De manera que, al comparecer a la vista la apelante demostró su intención de ejercer su derecho a la vista de mediación y, por ende, debe concedérsele la oportunidad de presentar las alegaciones correspondientes para evitar la posible ejecución de su vivienda principal. No podemos penalizar a la apelante por la evidente dejadez del señor Torres. Así pues, devolvemos el caso de epígrafe al foro apelado para la celebración de la vista de mediación compulsoria. Resolver lo contrario sería desvirtuar el claro propósito de la Ley Núm. 184, *supra*.

#### **IV**

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones