

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelada

v.

ÁNGEL ROMÁN ZENO Y
OTROS

Apelante

KLAN201500377

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

Civil. Núm.
K CD 2014-0177

Sobre:
Cobro de dinero y
ejecución de hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Steidel Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 2015.

Ángel Román Zeno y su esposa Teresa Acevedo López nos solicitan que revoquemos una sentencia sumaria del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [en adelante, "TPI"], que los condenó a pagar varias deudas dinerarias. Alegan que, por tratarse de un pleito en el que, entre otras cosas, se solicita la ejecución de un gravamen hipotecario constituido sobre una residencia, era obligatorio realizar una sesión de mediación. También plantean que la sentencia emitida incluyó una presunta deuda que no fue reclamada en la demanda original. Revocamos.

I.

Por el presunto impago de un préstamo personal garantizado por una hipoteca, el Banco Popular de Puerto Rico instó una reclamación judicial contra los esposos apelantes. En la demanda también reclamó el pago del balance adeudado por una tarjeta de crédito. En la súplica de la demanda el banco demandante específicamente solicitó al TPI que:

- a. condene a los demandados a pagar solidariamente al demandante las siguientes cantidades:
 1. suma principal de \$94,024.90 intereses a razón del 8.50% a partir del 26 de octubre de 2013 más la suma de \$10,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.
 2. **\$38,485.41 por balance de la tarjeta de crédito 4549006050557567**
 3. **\$38,485.41 por balance de la tarjeta de crédito 4549006050557567¹.**

Como se aprecia, en los puntos “2” y “3” el Banco Popular hizo idéntica solicitud. De esta manera, en la demanda original solamente reclamó el pago del balance presuntamente adeudado por un préstamo hipotecario y por una sola tarjeta de crédito.

Al contestar la demanda, los esposos demandados específicamente solicitaron al TPI que refiriera a las partes a mediación según lo previsto en la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.* El TPI inicialmente accedió a ello. El Banco Popular planteó entonces, sin embargo, que puesto que el préstamo hipotecario que originó la reclamación fue otorgado antes de la vigencia de la Ley Núm. 184-2012 no existía obligación alguna de realizar una cesión de mediación, por lo que solicitó al tribunal que dejara sin efecto el referido. El TPI accedió a la solicitud. Más tarde, el banco demandante solicitó la resolución sumaria del pleito. Específicamente alegó que:

[...] los demandados adeudan al demandante las siguientes cantidades:

- a. Por el préstamo número 10100113038470101, la suma principal de \$94,024.90, intereses a la tasa de 8.50% a partir de 25 de octubre de 2013 más la suma de \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogado. Así también adeudan los cargos y obligaciones que informa el pagaré.
- b. **La tarjeta de crédito número 5310505921526648 la suma de \$10,835.91.**

Por error al transcribir la demanda en el acápite “c” anterior, se reclamó la suma de \$38,485 en vez de la suma correcta \$10,385.91. Se enmienda la demanda a los efectos de reclamar la suma correcta, \$10,385.91. Esta es menor que la reclamada por error en la demanda.

¹ *Apéndice de la apelación*, en la pág. 3 (énfasis suplido).

c. La tarjeta de crédito número 4549-0060-5055-7567 la suma de \$38,485.41².

Con la oposición del matrimonio apelante, el TPI emitió la sentencia sumaria solicitada. En ella ordenó pagar las sumas indicadas por el Banco Popular en su solicitud de sentencia sumaria. Reiteró su dictamen ante una solicitud de reconsideración, tras lo cual, los esposos Román Zeno y Acevedo López acudieron ante este foro. Plantean en apelación que el foro primario incurrió en los siguientes tres errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL REVOCAR SU PROPIA ORDEN DE MEDIACIÓN COMPULSORIA, CONTRARIO A LA LEY NÚM. 184, DE 17 DE AGOSTO DE 2012, Y LA LEY NÚM. 19 DE 22 DE SEPTIEMBRE DE 1983.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL IMPONER EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$10,835.91, DE UNA TARJETA DE CRÉDITO MASTER CARD, QUE NO FUE RECLAMADA EN DEMANDA; Y QUE NO FUE OBJETO DE UNA ENMIENDA A TENOR CON LA REGLA 13.1 DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL DE PR.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL RESOLVER RECLAMACIONES LEGALES POR LA VÍA SUMARIA ANTE LA PRESENCIA DE CONTROVERSA SOBRE HECHOS MATERIALES EN EL CASO.

El Banco Popular no presentó su alegato en oposición aun cuando le concedimos un plazo para hacerlo. Resolvemos.

II.

La Ley Núm. 184-2012, supra, requiere que se realice una reunión de mediación entre un acreedor hipotecario y el deudor en pleitos en los que se ejecuta una hipoteca que grava una vivienda principal. Define los conceptos *mediación*, *mediación compulsoria*, *acreedor* y *deudor*, así como lo que constituye una *residencia o vivienda principal*. En cuanto al concepto *mediación compulsoria* u obligatoria, la ley expresa en su Artículo 2 (b):

[e]n 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

² *Íd.*, en la pág. 17 (énfasis suplido).

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 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.

32 LPRA sec. 2881(b).

La ley tiene el claro objetivo de viabilizar soluciones consensuadas que eviten que un deudor pierda su vivienda principal. Con este objetivo, el artículo 3 de dicha ley dispone que:

[s]erá 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 pagará 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.

32 LPRA sec. 2882.

Como se aprecia, la mediación obligatoria está prevista para los pleitos de ejecución hipotecaria en los que el bien gravado sea la vivienda principal del deudor, según la propia ley define este concepto, y para una etapa específica del proceso judicial, en

particular, para el período comprendido dentro de los sesenta días después de que el demandado formula una alegación responsiva y antes de que se paute la conferencia con antelación al juicio.

En el primer señalamiento de error se cuestiona el rechazo del TPI a referir el caso a mediación al acoger el planteamiento del Banco Popular respecto a que la exigencia de mediación obligatoria prevista en la Ley Núm. 184-2012 no aplica a reclamaciones que involucren contratos suscritos antes de la vigencia de dicha ley. El error se cometió.

La Ley Núm. 184-2012 no condiciona su aplicabilidad a que los contratos que originen una reclamación judicial hayan sido suscritos durante la vigencia de la ley. Según el estatuto, la mediación obligatoria como exigencia de carácter jurisdiccional se activa cuando inicia un pleito judicial de ejecución hipotecaria que involucra una propiedad residencial que constituya la vivienda principal. De esta manera, es totalmente irrelevante el momento en que se hayan suscrito los negocios jurídicos que originan la acreencia. Por ello, la aplicabilidad de la ley se extiende a pleitos pendientes al momento de la eficacia temporal de la ley y a pleitos originados por negocios jurídicos suscritos antes de la aprobación de la ley o de su vigencia. Véase, Circular Núm. 30 de la Oficina de Administración de los Tribunales del 11 de junio de 2013, titulada *Disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas*. Al fin y al cabo, dicho estatuto tiene una finalidad social importante que no debe tomarse livianamente. Como se dijo, se cometió el primer error.

El segundo error también se cometió. En la demanda del Banco Popular no se incluyó alegación alguna sobre una deuda de \$10,835.91 por concepto de una tarjeta de crédito. Sin duda en la demanda se reprodujo, presumiblemente por error, la misma alegación en la que se reclamó una deuda dineraria por

\$38,485.41. Más tarde, al presentar la solicitud de sentencia sumaria el Banco Popular solicitó enmendar la demanda para incluir la nueva reclamación.

La regla 13.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 13.1, permite enmendar las alegaciones de una demanda, luego de contestada, solo con “permiso del tribunal o mediante el consentimiento por escrito de la parte contraria”. Añade la regla que “[l]a solicitud de autorización para enmendar las alegaciones deberá estar acompañada de la alegación enmendada en su totalidad”. *Íd.*

La manera en que el Banco Popular intentó enmendar la demanda no fue consecuente con la regla 13 de las de Procedimiento Civil. La regla 13.1 requiere que quien solicita autorización para enmendar una demanda presente la demanda enmendada en su totalidad, de modo tal que la parte o partes demandadas puedan formular oportunamente sus alegaciones responsivas. De esta manera, al solicitar una enmienda a la demanda “no basta exponer meramente un extracto de la alegación enmendada”. R. HERNÁNDEZ COLÓN, PRÁCTICA JURÍDICA DE PUERTO RICO, DERECHO PROCESAL CIVIL 257 (5ta ed. 2010). Véase además, Javier E. Echevarría Vargas, Procedimiento Civil Puertorriqueño 126 (2012) (“aquel que solicita una enmienda a la demanda, deberá incluir la correspondiente... demanda aneja a su solicitud de enmienda”). Es necesario incluir la alegación enmendada, esta es, el texto completo de la demanda que incorpora la enmienda interesada. Lo expuesto justifica revocar la sentencia apelada y torna inconsecuente expresarnos sobre el tercer señalamiento de error indicado.

III.

Por los fundamentos expuestos, se revoca la sentencia sumaria apelada. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para procedimientos consecuentes con lo resuelto.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones