

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y FAJARDO
PANEL IX

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

APELADO

v.

JOSÉ JAVIER VARGAS
COLLADO

APELANTE

KLAN201501533

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.:
F CD2013-1270

Sala 408

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

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Flores García y el Juez Bonilla Ortiz.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2015.

I. Dictamen del que se recurre

Compareció ante nosotros José Javier Vargas Collado (apelante o señor Vargas Collado) mediante recurso de apelación para cuestionar una sentencia dictada el 6 de julio de 2015 y notificada el día 20 siguiente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (Instancia, foro primario o foro apelado). Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la sentencia apelada.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento (4 LPRA Ap. XXII-B) y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

III. Trasfondo procesal y fáctico

A continuación relataremos el trasfondo procesal del caso, según se desprende de los documentos sometidos por el apelante en el apéndice de su recurso. Destacamos que para la correcta disposición del recurso hemos prestado particular atención a las fechas de los trámites procesales narrados a continuación, pues ello constituye una parte esencial de los fundamentos sobre los cuales está basada nuestra decisión. La violación del debido proceso de ley es el eje de la controversia y no los méritos de la decisión emitida por el foro primario.

El caso del epígrafe tiene su origen en una demanda de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria instada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o parte apelada) contra el señor Vargas Collado el 15 de agosto de 2013. El 31 de octubre de 2013 se presentó la contestación a la demanda, luego de lo cual Instancia refirió a las partes a un proceso de mediación compulsoria mediante un dictamen de 23 de diciembre de 2013. El 9 de enero de 2014, sin haberse culminado el proceso de mediación entre las partes, el BPPR presentó una moción de sentencia sumaria.¹ Por su parte, el 16 de enero de 2015 el apelante solicitó una prórroga de 45 días para presentar oposición a dicha moción. Informó en su solicitud de prórroga que de forma simultánea con la presentación de la moción de sentencia sumaria el BPPR le había comunicado, a través de su unidad de "Loss Mitigation", que se había aceptado una reestructuración y plan de pago en cuanto a los préstamos objeto del caso. Instancia emitió una determinación el 4 de febrero de 2014, notificada el día 12 siguiente, en la que dispuso que se atendería la moción de sentencia sumaria una vez expirara la prórroga de 45 días concedida al señor Vargas Collado.

¹ El apelante expuso que fue notificado de una moción de sentencia sumaria el 9 de diciembre de 2013 y que luego el BPPR le notificó otra el 13 de diciembre de 2013. La copia que se acompañó con el apéndice tiene fecha de 13 de diciembre de 2013, aunque no se desprende la fecha de su presentación. De los datos disponibles en la página electrónica de la Rama Judicial se desprende que el BPPR presentó una solicitud de sentencia sumaria el 19 de diciembre de 2013 y luego otra el 9 de enero de 2014. Desconocemos si el contenido de estas solicitudes es diferente. El apelante sostuvo que no fue notificado de la solicitud de sentencia sumaria presentada el 9 de enero de 2014.

De otro lado, el 6 de febrero de 2014, luego de emitido pero antes de notificarse el dictamen concediendo prórroga, compareció el Centro de Mediación de Conflictos para solicitar una extensión de tiempo en aras de concluir el proceso de mediación e informó que la reunión se celebraría el 18 de febrero de 2014. Instancia declaró con lugar dicha solicitud mediante un dictamen notificado el 4 de marzo de 2014. Posteriormente, el 20 de marzo de 2014, el Centro de Mediación de Conflictos informó al foro primario de la culminación del proceso de mediación, del cual no resultó acuerdo alguno.

El 1 de abril de 2014 el BPPR reiteró su solicitud de sentencia sumaria y adujo que “[l]a parte demandada no se opuso a la solicitud”. Por su parte, el 8 de mayo de 2014 el señor Vargas Collado informó al foro apelado que había sometido una petición ante la Corte de Quiebras y solicitó la paralización de los procedimientos. Instancia acogió esta petición y ordenó la paralización del caso mediante una determinación notificada el 2 de junio de 2014. Se dictó sentencia archivando el caso, la cual también fue notificada el 2 de junio de 2014.

Un año más tarde, el BPPR compareció mediante un escrito con fecha de 26 de junio de 2015 en el que solicitó la reapertura del caso debido a la desestimación del caso ante la Corte de Quiebras. Solicitó además que se dictara sentencia sumaria sin la oposición del señor Vargas Collado. La parte apelada reiteró su petición mediante otra solicitud con fecha de 21 de mayo de 2015. Instancia ordenó la reapertura del caso y señaló una vista de Conferencia Inicial **para el 6 de julio de 2015**. De otro lado, el 29 de junio de 2015 compareció el abogado del señor Vargas Collado para solicitar la renuncia a la representación legal de su cliente y solicitó un término de 30 días para que su cliente anunciara nueva representación legal. No surge del apéndice que el foro primario se expresara en torno a esta solicitud.

Llegada la fecha pautada para celebrar la Conferencia Inicial, Instancia dictó una sentencia declarando con lugar la demanda a base de

los documentos suministrados por el BPPR. Dicha sentencia fue notificada el 20 de julio de 2015. Según adujo el BPPR en su alegato en oposición al recurso de apelación, el apelante no compareció a esta vista. Por su parte, el señor Vargas Collado solicitó la reconsideración de la sentencia y expresó que ésta se había dictado sin antes atenderse la moción de renuncia de su representante legal. Añadió que el foro apelado dictó sentencia sumaria sin permitirle oponerse a la misma. El BPPR se opuso a la reconsideración y expresó que el señor Vargas Collado nunca presentó oposición a la solicitud de sentencia sumaria. Indicó que el apelante no compareció a la vista del 6 de julio de 2015, presentó una petición de quiebra que provocó la paralización del caso hasta el 8 de junio de 2015 y tampoco contestó la solicitud de sentencia sumaria luego de la reapertura del caso. En reacción Instancia denegó la moción de reconsideración.

Inconforme, recurrió ante nosotros el señor Vargas Collado mediante recurso de apelación. Sostuvo que incidió el foro apelado al adjudicar la moción de sentencia sumaria sin permitirle oponerse a ella dentro del término que había concedido originalmente y sin atender la moción de renuncia de representación legal. En oposición al recurso compareció el BPPR. Sostuvo que el demandado, aquí apelante, tuvo múltiples oportunidades para oponerse a la sentencia sumaria sin que así lo hubiese hecho. Expuso que el apelante no se opuso a la moción de sentencia sumaria a pesar de que el foro primario concedió un término de 45 días para ello. Tras el proceso de mediación tampoco presentó oposición y tampoco lo hizo luego de la reapertura del procedimiento tras la desestimación del caso ante la Corte de Quiebras. Añadió que el señor Vargas Collado no compareció a la Conferencia Inicial pautaada para el 6 de julio de 2015. No obstante, reconoció que el foro apelado nunca se expresó sobre la moción de renuncia de representación legal, pero adujo que en ese caso la representación legal continuaba y se dictó

sentencia porque se estableció claramente mediante los documentos presentados por el BPPR su causa de acción.

IV. Derecho aplicable

A. Mediación compulsoria en los procesos de ejecución de hipotecas de una vivienda principal

La Ley Núm. 184-2012, conocida también conocida como la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (32 LPRA sec. 2881 *et seq.*), tiene como propósito principal establecer un procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la citada ley, “[e]n Puerto Rico nuestra ciudadanía se ha visto afectada grandemente por la crisis económica que ha afectado, tanto a nuestra Isla como a los Estados Unidos de América durante los últimos años”. Debido a la crisis económica que sufre el país, la Asamblea Legislativa consideró imprescindible crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a que se lleve a cabo un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La precitada legislación, en su Artículo 2, define la mediación compulsoria como 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 3 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 ordinario”. En tal reunión el acreedor hipotecario deberá notificar al

deudor las alternativas disponibles en el mercado **para poder evitar** la ejecución de la hipoteca o venta judicial de la propiedad. Íd.

El Artículo 3 de la Ley Núm. 184, *supra*, establece cuál es el procedimiento a seguir dentro de un caso de ejecución de hipoteca:

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 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. (Énfasis suplido).

Conforme al Artículo antes citado, el proceso de mediación compulsoria es un requisito **jurisdiccional** en todo caso presentado ante los tribunales del país que conlleven la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que, a su vez, constituya la vivienda principal del deudor o deudores. Por tanto, **previo** a que se proceda con el trámite del caso se deberá llevar a cabo la mediación. Una vez completado este proceso, de no haberse llegado a un acuerdo, es que entonces la institución financiera puede proceder con el caso según los términos y condiciones del préstamo hipotecario en cuestión.

B. Consistencia en los dictámenes judiciales

Un principio vital de nuestro ordenamiento procesal civil es la certidumbre y estabilidad en los procesos judiciales. Estos principios son

fuerza de diversas doctrinas, entre las cuales se encuentra, por ejemplo, la doctrina de la ley del caso. A modo ilustrativo, cabe precisar que esta doctrina, más que constituir un mandato inflexible, recoge la costumbre deseable de respetar como finales aquellas controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de un caso. *Sociedad Legal de Gananciales v. Pauneto*, 130 DPR 749, 754 (1992). Por supuesto, ello es aplicable cuando se adjudican en un pleito derechos y obligaciones mediante un dictamen firme que constituye la ley del caso y, por tanto, son asuntos que no pueden reexaminarse, salvo que las determinaciones previas sean erróneas o puedan causar una grave injusticia. *In re Fernández Díaz*, 172 DPR 38, 43–44 (2007).

No obstante, entendemos que tal principio es igual de aplicable a las resoluciones interlocutorias relacionadas a los trámites del caso. Ha dicho el Tribunal Supremo que los Tribunales de Primera Instancia “deben realizar el esfuerzo máximo posible por evitar la emisión de dictámenes contradictorios e inconsistentes”, aunque ello, en principio, no constituye un impedimento jurídico absoluto que prive al tribunal reconsiderar un dictamen interlocutorio previamente emitido. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 755 (1992). Inevitablemente puede concluirse que un proceder judicial certero y consistente en el trámite de un caso es parte integral con el debido proceso de ley.

V. Aplicación del derecho a los hechos del caso

Los planteamientos del señor Vargas Collado en su recurso van dirigidos a una violación de su derecho a un debido proceso de ley. Así se desprende al imputarle error al foro primario de dictar sentencia sumaria sin brindarle la oportunidad de oponerse a ésta. Sostuvo que los 45 días concedidos para presentar la oposición quedaron paralizados por espacio de 7 meses, ya que el caso fue referido a mediación el 13 de diciembre de 2013 y luego paralizado el 16 de enero de 2015 ante la presentación de un caso ante la Corte de Quiebras. Alegó que dicho término se activó a partir del 8 de junio de 2015, cuando se reactivaron los procedimientos.

Señaló además que erró el foro primario al dictar sentencia sin siquiera considerar la moción de renuncia de representación legal de su abogado, presentada antes de la conferencia inicial.

El BPPR, por su parte, alegó que el señor Vargas Collado tuvo amplia oportunidad de oponerse a la solicitud de sentencia sumaria sin que así lo hiciera. En particular, expuso que éste no se opuso antes de que expirase el término de 45 días y luego optó por presentar una petición ante la Corte de Quiebras con el objetivo de atrasar los procesos. Además destacó que posterior a la desestimación del caso de quiebras tampoco presentó oposición y no compareció a la Conferencia Inicial señalada para el 6 de julio de 2015.

Como ya indicamos, el texto de la Ley Núm. 184, *supra*, establece que el proceso de mediación es un requisito jurisdiccional para la continuación del caso. Es decir, se impone la mediación como condición a que una institución financiera pueda proceder con la ejecución de una hipoteca. No es cónsono con los objetivos de esta Ley que mientras las partes se encuentren en proceso de mediación el foro primario permita que la entidad financiera demandante, en este caso el BPPR, prosiga con el trámite de ejecución de hipoteca. Interpretar lo contrario daría al traste con las protecciones que la Ley Núm. 184, *supra*, pretende brindar a los deudores hipotecarios en estos casos.

En este caso, Instancia concedió una prórroga de 45 días para que el apelante presentara su oposición a la solicitud de sentencia sumaria del BPPR a pesar de que el caso se encontraba en proceso de mediación. No fue hasta el mes de marzo de 2014 que el Centro de Mediación de Conflictos compareció para informar el final de dicho proceso, del cual no resultó acuerdo alguno. En ese momento correspondía entonces reactivar todo trámite en el pleito, incluyendo brindar al apelante la oportunidad de que se opusiera a la petición de sentencia sumaria. De hecho, en la propia solicitud de prórroga del señor Vargas Collado se desprende que éste se encontraba en procesos de negociación con el BPPR. Por

consiguiente, entendemos que las actuaciones del foro primario de dar trámite al pleito mientras el caso se encontraba en proceso de mediación causó confusión en cuanto al término para presentar la oposición a la solicitud de sentencia sumaria. El proceder correcto era aguardar hasta el fin del proceso de mediación para entonces conceder término al apelante para replicar a la solicitud del BPPR. A tal confusión abonó el hecho de que posteriormente el caso fue paralizado debido a que el apelante presentó una petición ante la Corte de Quiebras. Era el deber del foro apelado aclarar los términos una vez el caso fue reactivado.

Aparte de lo anterior, precisa puntualizar que Instancia señaló una Conferencia Inicial a la cual no compareció el apelante, por lo que se dictó sentencia sumaria sin conceder un término para que el señor Vargas Collado se opusiera y sin conceder un término para que se mostrara causa por la incomparecencia. Con fecha anterior a la vista éste había presentado una moción de relevo de la representación legal que nunca se atendió. Aun cuando cabe la posibilidad de que el foro primario no haya recibido la moción de relevo al momento de dictar sentencia, pudo haber reconsiderado su dictamen al percatarse de ello o al atender la moción de reconsideración del apelante. No obstante, reiteró su dictamen en reconsideración.

Conforme adelantamos, las actuaciones de Instancia no son cónsonas con los postulados del debido proceso de ley. En ánimo de aclarar el tracto procesal del caso debió dar oportunidad para que el señor Vargas Collado presentara oposición a la solicitud de sentencia sumaria del BPPR y atender la moción de relevo de representación legal. No podemos avalar el que se dicte sentencia contra un deudor hipotecario y se acorten los términos para que éste se oponga a una solicitud de sentencia sumaria como consecuencia a que el banco haya presentado su solicitud **durante** el proceso de mediación. Tampoco podemos avalar el que no se haya considerado debidamente la solicitud de renuncia de

representación legal ni que se le haya ordenado que mostrara causa por su incomparecencia a la Conferencia Inicial antes de dictar sentencia.

Por estas razones, exclusivamente, es que procede revocar la sentencia sumaria dictada, pues fue dictada sin salvaguardar el debido proceso de ley del apelante. De ninguna manera debe interpretarse nuestro dictamen como una expresión en torno a los méritos de la solicitud de sentencia sumaria del BPPR.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia apelada. En consecuencia, se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos, según aquí lo hemos dispuesto.

Advertimos que Instancia deberá aguardar hasta que se remita el mandato correspondiente a la presente sentencia para que entonces adquiera jurisdicción y actúe de conformidad a lo aquí ordenado. Véanse *Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR 135 (2012), y *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012).

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones