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

FIRSTBANK PUERTO RICO Demandante-Apelante Vs. HÉCTOR CARABALLO DÍAZ Demandado-Apelado	KLAN201500378	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: KCD2014-0295 (901) Sobre: Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria y Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

García García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2016.

Firstbank Puerto Rico apela la Sentencia del Tribunal de Primera Instancia sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria y cobro de dinero. Mediante esta, se decretó el archivo sin perjuicio de la demanda.

No habiendo comparecido la parte apelada, procedemos a resolver.

I

Los hechos pertinentes son sencillos. El 14 de febrero de 2014, la parte apelante presentó una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero contra Héctor Caraballo Díaz por incumplimiento con las cláusulas de un pagaré hipotecario por la suma de $210,100.40 con interés al 10.75% anual desde el 1 de enero de 2013, más las primas de seguro hipotecario y riesgo, recargos por demora computados al 5%, a razón de $110.15 sobre

cada mensualidad de $2,203.08, más $20,300 para gastos, costas y honorarios de abogados.

El 17 de junio de 2014, el tribunal apelado refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos del Tribunal de Primera Instancia de San Juan, conforme a la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRA § 2882 *et seq.* Luego de varios incidentes procesales, el 15 de diciembre de 2014, ante la mediadora de conflictos Elda Albino Rivera, las parte involucradas firmaron un documento titulado "Aceptación de Acuerdos", en el cual se indica que habían acordado una modificación de la hipoteca. A continuación exponemos los extractos del acuerdo pertinentes a la controversia que nos ocupa.

> ...
>
> f. La aprobación final de esta modificación está sujeta a un período de prueba de seis (6) meses y las siguientes condiciones:
>
> *El señor Caraballo deberá entregar los siguientes documentos actualizados en o antes del 19 de diciembre de 2014:
>
> -Estados de Cuenta del Negocio de los meses octubre y noviembre de 2014
>
> -Estados de Cuenta personales de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2014
>
> -Facturas más recientes de agua, luz, celular y cable t.v.
>
> *El funcionario asignado del Banco se comunicará con el señor Caraballo en o antes del 31 de diciembre de 2014, para citarle para la firma de la Estipulación de este acuerdo. De no recibir llamada del Banco, el señor Caraballo se mantendrá comunicado con el personal asignado a su caso para establecer la fecha en que se firmará dicha Estipulación, ya que la misma deberá ser firmada en o antes del 31 de diciembre de 2014.
>
> *En cuanto se coordine la fecha de la firma de la Estipulación, el señor Caraballo se presentará según citado, con identificación con foto válida (Licencia de Conducir o Pasaporte), a las oficinas de ´Loss Mitigation´ de FirstBank de Puerto Rico.
>
> *Durante el período de prueba el señor Caraballo pagará mensualmente $1768.10 y dichos pagos

deberán ser realizados los días 1 y 15 de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2015.

*El señor Caraballo podrá hacer sus pagos del período de prueba en cualquier sucursal de FirstBank.

*Luego que el señor Caraballo realice el último pago de su período de prueba en junio de 2015, este se compromete a ir personalmente a las oficinas de ´Loss Mitigation´ de FirstBank para que el oficial asignado refiera este caso al comité correspondiente para la aprobación final de la modificación y para que se coordine con el señor Caraballo la firma de la escritura de modificación.

*El proceso de cierre de la modificación de este préstamo, conlleva gastos de cierre de cierre [sic] de $2,918.10 que consisten de $1,768.10 de un pago regular y $1,150.00 de gastos legales incurridos por el Banco en la demanda de este caso.

*El señor Caraballo pagará dicha cantidad de dinero en giro o cheque de gerente al momento de la firma del acuerdo del período de prueba, que deberá realizarse en o antes del 31 de diciembre de 2014.

*Esta transacción no impide que en un futuro que el señor Caraballo pueda hacer abonos al principal de su préstamo, vender o refinanciar (sujeto a aprobación de crédito) esta hipoteca, de así interesarlo.

*Si el señor Caraballo no cumpliera con alguno de los acuerdos aquí establecidos o con los pagos de su período de prueba continuarían los procesos de Ejecución en el Tribunal, la alternativa de modificación quedaría cancelada y este deberá comenzar un nuevo proceso de evaluación para considerar una nueva alternativa.

*La firma de la Escritura de Modificación en julio de 2015, está sujeta además, a que el estudio de título se realice en ese momento libre de gravámenes o embargos nuevos.

*Hasta que no se de la firma final de la Escritura de Modificación en junio de 2015, los términos y condiciones del pagaré de este préstamo continuarán según los términos originales del mismo.

g. La Sra. Iris N. Forte Grafal en representación de FirstBank de Puerto Rico se compromete a que el Banco notificará al Tribunal a través de su representante legal el resultado de estas gestiones, en o antes de 10 días laborables a partir de la firma de la Estipulación del período de prueba.

h. El Banco **desistirá de la demanda de Ejecución de Hipoteca, de cumplirse con el período de prueba antes mencionado, en o antes de 10 días laborables luego de la firma de la Escritura de Modificación en junio de 2015**. (Énfasis nuestro).

Autorizada por las partes, copia de este documento titulado "Aceptación de Acuerdos" se envió a la juez a cargo del caso, que el 13 de enero de 2015, notificado su archivo en autos, el 15 de enero, emitió la Sentencia que se apela. En ella, se dice lo siguiente:

> El 16 de diciembre de 2014, la Sra. Elda Albino Rivera, Mediadora del Centro de Mediación de Conflictos de este Tribunal presentó escrito intitulado Aceptación de Acuerdos, del que surge que la parte demandante confirió un período de prueba a la parte demandada y que transcurrido el plazo se reunirán para reevaluar el crédito hipotecario y modificarse si fuere necesario.
>
> Por tanto, en ausencia de controversia a dirimir por esta Tribunal se decreta el archivo sin perjuicio de este caso.

Días después, el 21 de enero de 2015, FirstBank, por conducto de su representante legal, presentó una moción con la cual sometió la estipulación firmada el 16 de enero por las partes. Además, solicitó que se dictara sentencia conforme la Estipulación que las partes firmaron el 16 de enero de 2015. En ella la parte apelada reconoce la deuda y se detalla el siguiente plan de pago.

> …
>
> 3. Que la parte demandante ha aprobado un plan de pago a la parte demandada en los siguientes términos:
>
> a) Que la parte demandada pagará por el término de seis (6) meses la suma mensual de $1,864.02 comenzando el primero de febrero de 2015 y terminando el primero de julio de 2015. El pago de $1,864.02 incluye la suma de $1,768.10 para el pago de la estipulación y la suma de $95.92 como aportación a los gastos legales.
>
> b) Que la parte demandada aportará a la firma de esta estipulación la suma de $2,343 que cubre la aportación de un pago por la suma de $1,768.10 para la estipulación y la suma de $575.00 como aportación de la mitad de los gastos legales incurridos.
>
> c) Que al finalizar el pago de seis (6) meses, el total de los pagos no cubre el total adeudado, ya que este plan se está realizando para probar la capacidad de pago de la parte demandada.

d) Que de cumplir la parte demandada con dicho plan de pago, al finalizar el mismo, se firmará una escritura de modificación de hipoteca.

e) Que las partes acuerdan que al firmar esta Estipulación, se someten voluntariamente a la jurisdicción de este Honorable Tribunal.

f) Que en el caso de que la parte demandante se vea obligada a continuar con el procedimiento de ejecución de hipoteca, los demandados se obligan a pagar el 10% del principal por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

g) Que las partes expresamente hacen constar que esta estipulación en nada cambia, modifica o altera las obligaciones contraídas por la parte demandada en la escritura de constitución de hipoteca relacionada en el hecho primero anterior.

h) **Que de no cumplir la parte demandada con el acuerdo de pago aquí estipulado, dicha parte demandada autoriza a la parte demandante a proceder con la ejecución de Hipoteca como si nunca se hubiese detenido el proceso y sin necesidad de enmendar la demanda o sentencia por estipulación que se dicte conforme a este escrito, cuya sentencia una vez dictada será final y firme desde el momento en que se dicte**. (Énfasis nuestro).

II

La parte apelante le imputa al tribunal apelado dos errores, que por estar relacionados, los discutimos en conjunto. Arguye que erró el tribunal al archivar la demanda sin perjuicio, sin atender los términos y condiciones de la estipulación que dispone que de haber incumplimiento de la parte apelada se puede continuar el proceso de ejecución. Sostiene que el tribunal se excedió en su discreción al decretar el archivo del caso cuando lo que procedía era dictar una sentencia por estipulación.

En apoyo a los señalamientos, la parte apelante arguye que no se puede interpretar el escrito titulado "Aceptación y Acuerdo" como un desistimiento sin perjuicio del caso por su parte, y que no existió solicitud o anuencia de la parte apelante como lo requiere la Regla 39.1 de las Reglas de Procedimiento Civil. Señala que la

estipulación sólo recoge un acuerdo de plan de pago y no pone fin a la controversia entre las partes. Solicita que se modifique la sentencia apelada para que recoja los términos y condiciones de la estipulación, así como la salvedad que de no cumplirse con estos, tener la oportunidad de continuar el pleito de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria y cobro de dinero. Así modificada la sentencia, dependiendo del cumplimiento con la estipulación y la aceptación del acuerdo por la parte demandada-apelada, podría o no ejecutarse.

La Ley Núm. 184-2012, antes citada, le impone a los tribunales la obligación de señalar una vista o acto de mediación compulsorio en ciertos casos con el propósito de auscultar todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de una propiedad residencial que constituya la vivienda principal, previo a dictarse sentencia o proceder a la venta. La Ley dispone lo siguiente:

> … 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. 32 LPRA § 2882. (Énfasis nuestro).

Esta Ley también dispone que todo proceso de mediación se regirá en todo lo que no sea incompatible con ella, por las disposiciones de la Ley Núm. 19 de 22 de septiembre de 1983, según enmendada, 4 LPRA § 532 a 532a, así como por cualesquiera reglamentos aprobados de acuerdo a la misma. En ella se le asignó a la Administración de Tribunales la obligación de redactar, aprobar o enmendar cualquier reglamento aplicable, a los

efectos de establecer el proceso adecuado a seguirse para la implantación de la ley, 32 LPRA § 2886.

El 11 de junio de 2013, la Administración de Tribunales emitió la Circular Núm. 30, en la cual se explica que una vez concluya el proceso de mediación compulsoria, el mediador le informará el resultado al juez **para que disponga lo que en derecho proceda**. Mediante la Circular Núm. 3 de 18 de julio de 2013, la Oficina de Administración de Tribunales ofrece información sobre los distintos formularios que los tribunales utilizarían para cumplir con la Ley Núm. 182-2012.

Conforme a la Ley Núm. 19, antes citada, se aprobó el *Reglamento de Métodos Alternos Para la Solución de* Conflictos (4 de marzo de 2005) (RMASC). 4 LPRA Ap. XXIX. La Regla 5.01 (a) del reglamento, dispone que todos los acuerdos tomados dentro de un método alterno para la solución de conflictos deberán constar por escrito. A tenor con ello, la Regla 5.02 (a) dice que si las partes suscriben un acuerdo que disponga la controversia, este será ejecutable entre las partes, sus herederos o causahabientes como cualquier otro contrato escrito. En caso de que las partes suscriban un acuerdo o una transacción y divulguen los términos del acuerdo al tribunal, éste incorporará dichos términos a la sentencia del caso. Regla 5.02 (b). Si el acuerdo pone fin al litigio y las partes pacten no divulgar su contenido, así se informaría al tribunal para que éste dicte sentencia en la que se archive el caso. Regla 5.02 (c).

Un contrato de transacción es un acuerdo mediante el cual las partes dan, prometen o retienen alguna cosa, con el propósito de evitar un pleito o poner término a uno que ya comenzó. Los elementos característicos de un contrato de transacción son: (1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa

controversia; (3) concesiones recíprocas. *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 903 (2012).

Los contratos de transacción se deben interpretar de forma restrictiva y para auscultar cuáles son sus efectos es necesario establecer primero qué fue lo que se pactó. Un acuerdo de transacción puede ser judicial o extrajudicial. La transacción judicial ocurre cuando comenzado el pleito, las partes llegan a un acuerdo y lo hacen incorporar al proceso en curso. En cambio, el acuerdo extrajudicial usualmente se da fuera del tribunal, y si ocurre una vez iniciado el pleito, bastará que las partes presenten un aviso de desistimiento del pleito, incluso pueden desistir del pleito sin siquiera mencionar el acuerdo logrado. *Íd.,* pág. 904.

En el caso citado, el Tribunal Supremo menciona con aprobación, que en España la consecuencia de no incorporar el acuerdo a los autos del caso sería que carecería de sustancia procesal y no serviría de título para la ejecución en caso de incumplimiento. *Íd.*, pág. 905.

III

La parte apelante argumenta que el tribunal apelado no podía desestimar sin perjuicio la demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero. Arguye que tiene derecho a la concesión a un remedio el cual será puesto en vigor una vez se den por cumplidas las condiciones expuestas en la Estipulación y Aceptación de Acuerdos firmado y suscrito por las partes. Nos solicita que modifiquemos la sentencia para que esta recoja los términos y condiciones de la estipulación, así como la salvedad de que de no cumplirse con estos la parte apelante tiene la oportunidad de continuar con el pleito de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria y cobro de dinero. Añade que la sentencia podría o no ejecutarse dependiendo del cumplimiento con la estipulación por la parte apelada.

Nos encontramos ante una controversia novel. Como se desprende de la discusión de la Ley Núm. 184-2012, esta impone a los tribunales la obligación de referir a mediación casos de ejecución de hipoteca que satisfagan ciertos requisitos, pero las únicas guías que nos da sobre el resultado del proceso es, que si el deudor no cumple con el acuerdo alcanzado como resultado del proceso de mediación, se actuará según acordado en el contrato o pagaré hipotecario efectuado el día de la transacción original de la hipoteca; y que el deudor tiene derecho únicamente a un proceso de mediación en la acción civil de ejecución de hipoteca.

La Ley Núm. 184-2012 también dispone que la mediación se rige por las disposiciones de la Ley Núm. 19, *supra,* y por cualquier reglamento aprobado, aplicable al proceso. Al respecto, la Ley Núm. 19 autorizó al Tribunal Supremo ha adoptar las reglas necesarias para la operación de los programas o centros informales para la resolución de determinadas disputas. 5 LPRA § 532a. Por tanto, el proceso de mediación en este caso se rige por el *Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos*.

La Regla 5.02 (c) del reglamento dispone que si el acuerdo termina el litigio y las partes no quieren divulgar su contenido, el tribunal dictará sentencia archivando el caso. Contrario a ello, si las partes divulgan los términos del acuerdo, el tribunal deberá incorporar estos en la sentencia del caso. Regla 5.02 (b).

Precisa, además, acudir a la Regla 39.1 de las Reglas de Procedimiento Civil. Si bien es cierto que esta provee para un desistimiento por la parte demandante o por estipulación firmado por todas las partes que hayan comparecido en el pleito, la regla también permite desistimiento por orden del tribunal bajo los términos y las condiciones que éste estime procedentes. Regla 39.1 (b).

De otra parte, los incisos (a) y (b) de la Regla 39.2 sobre Desestimación persiguen sancionar al litigante que incumple sus obligaciones con el tribunal.

Recordemos que los contratos de transacción se han de interpretar de forma restrictiva y que para conocer sus efectos, debemos considerar qué fue lo que las partes pactaron. El resumen de hechos que antecede demuestra que las partes en este caso llegaron a un acuerdo preliminar ante la mediadora, quien en cumplimiento con su deber, así se lo informó al tribunal. Ese acuerdo, le imponía condiciones a las partes antes de culminar el proceso de mediación mediante la firma de una estipulación. No obstante, la estipulación que las partes firmaron constituyó un contrato sujeto a una condición: si el apelado cumplía con el plan de pago acordado, se firmaría una escritura de modificación de la hipoteca.

Pero, el acuerdo también dispone que nada cambia, modifica o altera las obligaciones contraídas por la parte apelada en la escritura de hipoteca, y de haber incumplimiento con el pago estipulado, la parte apelante procedería con la ejecución como si nunca se hubiese detenido el proceso, sin necesidad de enmendar la demanda o sentencia por estipulación, que una vez dictada sería final y firme desde el momento que se dictara.

Por tanto, el documento titulado "Aceptación y Acuerdo", así como la estipulación firmada por las partes, resultan en sí contradictorios. Pretenden imponer al tribunal un aplazamiento indefinido de un caso de ejecución de hipoteca, o que dicte sentencia de ejecución bajo los términos originales, sin consideración alguna a cualquier pago que hubiese realizado el deudor durante el período de prueba, o a cualquier modificación consignada en escritura.

Dado que la normativa aplicable al proceso de mediación dispone que concluido el acuerdo de mediación compulsoria se le notifica al juez para que disponga lo que en derecho proceda, la juez apelada, en el ejercicio de la discreción permitida por la Regla 39.1 (b), optó por considerar el acuerdo como extrajudicial y desestimar la demanda sin perjuicio de que se pueda presentar una demanda de ejecución de hipoteca con las alegaciones pertinentes a cualquier cambio, ya sea en la cantidad adeudada o en los términos, si los hubo. Además, la parte apelante podrá alegar en la demanda que la parte apelada obtuvo el beneficio de un proceso de mediación que es lo que concede la Ley.

El tribunal apelado ejerció prudentemente su discreción, por lo que procede confirmar la sentencia que desestimó sin perjuicio la demanda.

IV

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones