

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

US BANK NATIONAL ASSOCIATION
Apelado

v.

BENITO RAMÓN CRUZ SÁNCHEZ;
BENITO RAMÓN CRUZ MARTÍNEZ
(Co-Deudor), RAMONA SÁNCHEZ
ACEVEDO (Co-deudora) Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS
Apelantes

KLAN201501789

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Caguas.

Civil Núm.:
E CD2014-0712

Sobre: Ejecución
de hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de febrero 2016.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el señor Benito R. Cruz Sánchez (Sr. Cruz Sánchez, parte demandada, Apelante) y nos solicita que revisemos y revoquemos una sentencia dictada sumariamente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, en el caso civil núm. E CD2014-0712 (TPI). Mediante el dictamen aludido, el TPI declaró ha lugar la demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria y condenó a la parte demandada al pago de las sumas adeudadas.

Adelantamos que se revoca el dictamen recurrido. Veamos los antecedentes fácticos y procesales relevantes a la controversia presentada por la Apelante.

I

El 14 de noviembre de 2000 se otorgó un pagaré a favor de Oriental Bank and Trust (Banco, parte demandante, Apelada) o a su orden, mediante el cual el Sr. Cruz Sánchez se obligó a pagar la suma principal de \$94,000.00, más intereses desde esa fecha hasta el pago principal a razón de 8.5% del interés anual sobre el balance adeudado. Además, se obligó a pagar cargos por demora equivalentes al 4% del

interés de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendario a la fecha de vencimiento y una cantidad equivalente al 10% del principal por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. En el pagaré comparecieron en calidad de codeudores el señor Benito Cruz Martínez y la señora Ramona Sánchez Acevedo, ya fallecidos. Para garantizar el pago del aludido pagaré, se constituyó una hipoteca voluntaria a través de la escritura número 464, otorgada el mismo día en que se otorgó el pagaré, sobre una propiedad perteneciente a la parte demandada.

El Sr. Cruz Sánchez dejó de pagar las mensualidades al préstamo hipotecario, por lo que el Banco declaró vencida la totalidad de la deuda y los intereses acordados y el 19 de junio de 2014 presentó la demanda de epígrafe. **El Sr. Cruz Sánchez fue emplazado** el 3 de julio de 2014 y **veinte días (20) días más tarde presentó su contestación a la demanda en la que alegó que el pleito debía ser referido a la Oficina de Mediación, en cumplimiento con la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como la *Ley para la mediación compulsoria*¹, toda vez que el inmueble gravado es la vivienda principal del Sr. Cruz Sánchez.**

El 27 de octubre de 2014, **la parte demandante trajo al pleito a las señoras Minerva y Migdalia Cruz Sánchez, herederas de los codeudores fallecidos. Casi un año después, el 17 de septiembre de 2015, el Banco presentó ante el TPI un escrito titulado *Moción Informativa, Solicitando Sustitución de Parte; En Solicitud de Sentencia en Rebeldía y en Solicitud de Sentencia Sumaria* suscrito el 16 de septiembre de 2015.** En esta moción, alegó que procedía el dictamen sumario a favor de la parte demandante en virtud de las Reglas 36.1 y 36.3 de Procedimiento Civil debido a que no existe controversia real con relación a los hechos materiales del caso y que los documentos que obran en el mismo son suficientes para así resolver. Entre los documentos aludidos figura el pagaré y la escritura de hipoteca, de los cuales se desprende que el Sr. Cruz Sánchez es el titular registral de

¹ El nombre completo es la *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipoteca de una vivienda principal*. 32 L.P.R.A. sec. 2881 y ss.

dicha propiedad. Además, obra un juramento acreditativo de la existencia de la deuda.

El 21 de septiembre de 2015, habiendo transcurrido cuatro (4) días de presentada la *Moción Informativa, Solicitando Sustitución de Parte; En Solicitud de Sentencia en Rebeldía y en Solicitud de Sentencia Sumaria* por la parte demandante y **sin que el Sr. Cruz Sánchez se expresara al respecto**, el TPI dictó la sentencia solicitada. Inconforme, el Sr. Cruz Sánchez acude ante nosotros en apelación del dictamen emitido y plantea que el foro recurrido cometió los siguientes señalamientos de error:

Primer señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir Sentencia, acogiendo en todas sus partes la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante y sin haber dado oportunidad a la parte demandada apelante de exponer su posición.

Segundo señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no referir el caso a mediación Compulsoria, a pesar de haber sido solicitado por el demandado apelante.

En síntesis, **arguye que la Ley 184 establece el deber del Tribunal de referir a mediación, según lo considere necesario, los casos de ejecución de hipoteca o de venta judicial que involucren la residencia principal del deudor.** El 15 de enero de 2016 emitimos resolución en la que declaramos no ha lugar una solicitud de desestimación presentada por la Apelada y concedimos a dicha parte hasta el 26 de ese mismo mes para que presentara su alegato en oposición. Luego de haber transcurrido el término indicado sin el beneficio de su comparecencia, estamos en posición de resolver.

II

A. Estándar de revisión

Reconocemos que los Tribunales de Primera Instancia tienen una gran discreción en el manejo de los procedimientos celebrados en sus salas. En su misión de hacer justicia, la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 D.P.R. 721, 725 (1981). En el ámbito del desempeño judicial, la discreción

no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho; ciertamente, esto constituiría un abuso de discreción. La discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 D.P.R. 651, 657-658 (1997). Tal conclusión justiciera deberá estar avalada por el convencimiento del juzgador de que la decisión tomada se sostiene en el estado de derecho aplicable a la cuestión planteada. Ese ejercicio constituye “la razonabilidad” de la sana discreción judicial. *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91 (2001); que cita con aprobación a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, *supra*, pág. 658.

Respecto al abuso de discreción, en *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 D.P.R. 203, 211-212 (1990), se estableció lo siguiente:

El abuso de discreción se puede manifestar de varias maneras en el ámbito judicial. Se incurre en ello, entre otras y en lo pertinente, cuando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos.

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como foro apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Instancia, salvo en caso de “un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con perjuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Lluch v. España Service*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

B. La Ley 184 para la mediación compulsoria

La Ley 184 fue instituida para implantar un proceso de mediación compulsorio ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros

administrativos correspondientes entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda, sita en Puerto Rico, por cualquier entidad bancaria.²

Estos procesos de mediación buscan lograr que tanto el Gobierno Estatal como el Federal colaboren para “buscar alternativas que logren disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo posible que nuestros ciudadanos sigan perdiendo sus propiedades.” Exposición de motivos, Ley 184. Pertinente a la controversia ante nos los son los Artículos 2(b) y 3 de esta Ley. El primero define el término ‘mediación compulsoria’ para los efectos de dicha ley según transcribimos a continuación:

(b) **Mediación compulsoria.**- En 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 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/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 L.P.R.A. sec. 2881 (Énfasis nuestro.)

El Artículo 3 detalla el proceso que deberá llevar a cabo el Tribunal para cumplir con el deber que impone esta Ley, como sigue:

Artículo 3.- 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

² Para efectos de esta Ley, la ‘propiedad principal de vivienda’ es aquella que se usa como hogar principal 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. Exposición de motivos, Ley 184.

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 L.P.R.A. sec. 2881 (Énfasis y subrayado nuestro.)

III

El Sr. Cruz Sánchez alega que el TPI erró al dictar sentencia sumaria sin cumplir con el deber estatutario que impone la Ley 184 y sin concederle a éste un término razonable para oponerse a la solicitud de la Apelada. Le asiste la razón.

Surge de la primera oración del Artículo 3 de la Ley 184 que la mediación compulsoria es de carácter discrecional toda vez que sólo será un “deber” celebrarla cuando el tribunal lo considere “necesario”. En aras de puntualizar la importancia de dicho lenguaje, examinemos a continuación el historial legislativo de la Ley 184.

El P. del S. 1434 que eventualmente se convirtió en la Ley 184 fue objeto de enmiendas luego de su radicación. El Artículo 3 en el Proyecto original, radicado el 25 de febrero de 2010,³ leía de la siguiente manera:

Artículo 3.— Será deber del Tribunal, antes de señalar fecha para la celebración del juicio, bajo apercibimiento de desacato, señalar para una vista preliminar o acto de mediación compulsorio que presidirá el juez de la corte para ofrecer al deudor hipotecario de buena fe todas las alternativas viables disponibles en el mercado para

³ Copia del mismo puede accederse a través del siguiente enlace: <http://www.oslpr.org/files/docs/%7B577A54AA-916B-45D6-AFCD-FE63DE2A2A76%7D.doc>.

poder salvar la hipoteca. Esto será un requisito jurisdiccional como parte de los procesos a llevarse a cabo al momento una ejecución de hipoteca ante los Tribunales o foros administrativos de Puerto Rico. De no presentarse el deudor de buena fe, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de compra.

Notablemente, el Art. 3 del P del S. 1434, en su primera oración, es categórico en cuanto a que siempre será un “deber” y requisito jurisdiccional llevar a cabo el acto de mediación. El P. del S. 1434, en su versión original, *no* dispone que será un “deber” celebrar el acto de mediación cuando el tribunal lo considere “necesario”.

En cambio, la primera oración del Art. 3 de la Ley 184 contiene un inciso, esto es, un texto que se intercala en otro para explicar algo relacionado con el primero y con cierta autonomía gramatical. El inciso - que puede ser marcado mediante el uso de la coma, paréntesis o la raya- fue marcado en la primera oración del Art. 3 de la Ley 184 mediante el uso de la coma, como ilustramos en el texto subrayado a continuación:

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. (Énfasis nuestro.)

Siendo así, el “**deber**” del tribunal impuesto por el Art. 3 de la Ley 184 **sólo se activa cuando el propio tribunal resuelve que “considera necesario” referir el caso a mediación.** Ciertamente, la inclusión de dicho lenguaje en la ley podría causar la equivocada impresión de un contrasentido porque la mediación es un método *alternativo* para la resolución de las controversias y como tal, su naturaleza alternativa implica necesariamente que su utilización no es indispensable o necesaria para la resolución de la controversia. Interpretar que es un requisito jurisdiccional celebrar la mediación en *todos* los casos sería

soslayar el historial legislativo y no darle contenido y declarar superfluo el texto del estatuto que lee, “en los casos que considere necesario”. Somos del criterio que el legislador no impuso un deber estricto de realizar la mediación en todos los casos. El legislador facultó al tribunal a exceptuar la “mediación compulsoria” cuando el tribunal considere, en el ejercicio de su discreción, que *necesariamente* las partes no se beneficiaran de la misma. Similarmente, sería atribuirle un absurdo a la ley interpretar que el legislador quiso retrasar los procedimientos de ejecución de hipoteca imponiendo un proceso de mediación en casos donde las partes necesariamente no podrían beneficiarse de dicha mediación; o interpretar que el legislador sólo quiso prolongar el tiempo que el deudor estará en posesión de la residencia en perjuicio de los acreedores que arriesgaron su capital.

Surge del expediente que la propiedad en controversia es la **vivienda principal del Sr. Cruz Sánchez y es elegible para “mediación compulsoria,” según dicha frase es definida por ley.** Aun cuando el texto de la ley sugiere que referir un pleito como el de autos para un proceso de mediación compulsoria descansa en el ejercicio de la sana discreción del Tribunal, **las circunstancias de este caso en particular nos llevan a concluir que el foro recurrido se excedió en el ejercicio de su discreción al dictar la sentencia sumaria recurrida.**

El hecho de que **el TPI emitió su dictamen a tan solo cuatro (4) días desde que el Banco suscribió su solicitud de sentencia sumaria, sin darle la oportunidad a la Apelante a que presentara por escrito su posición al respecto, y aun cuando dicha parte alegó sobre el referido a la mediación compulsoria en su contestación a la demanda,** apunta a que **el foro recurrido omitió un paso clave, sin el cual no operan las disposiciones de la Ley 184.** En este caso, **el foro recurrido erró al no considerar, mediante un análisis justiciero y racional si el caso de epígrafe es uno de los cuales se debe celebrar la vista de mediación compulsoria.**

Concluimos que el TPI erró en el ejercicio de su discreción al omitir llevar a cabo este análisis y no darle la oportunidad a la Apelante a expresar por escrito su posición al respecto. El que el TPI considere necesario llevar a cabo dicho método alternativo activa el “deber” de ese foro de ordenar una vista o acto de mediación compulsoria según el procedimiento que establece la misma Ley 184, en aras de evitar la ejecución de la propiedad gravada por la hipoteca vencida. **Sin el ejercicio de considerar la necesidad de ordenar en el caso la celebración de una vista de mediación, bajo lo dispuesto en la Ley 184 antes citada, el tribunal está impedido de dictar sentencia.**

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia sumaria apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos, conforme manda esta sentencia.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones