

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO  
PANEL V

<p>BANCO POPULAR DE PUERTO RICO</p> <p>Apelado</p> <p>v.</p> <p>ELLERY VÉLEZ REYES, SU ESPOSA, JESSICA ANDÚJAR PÉREZ Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES COMPUESTA ENTRE AMBOS</p> <p>Apelantes</p>	<p>KLAN201501146</p>	<p>APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón</p> <p>Civil Núm. D CD2013-3465</p> <p>Sobre:</p> <p>Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria</p>
<p>BANCO POPULAR DE PUERTO RICO</p> <p>Recurrido</p> <p>v.</p> <p>ELLERY VÉLEZ REYES, SU ESPOSA, JESSICA ANDÚJAR PÉREZ Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES COMPUESTA ENTRE AMBOS</p> <p>Peticionarios</p>	<p>KLCE201501030</p> <p>Consolidados</p>	

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2016.

Comparece el señor Ellery Vélez Reyes, su esposa Jessica Andújar Pérez, y la Sociedad Legal de Gananciales que ambos integran (los esposos Vélez-Andújar o los apelantes), mediante recurso de apelación identificado como KLAN201501146 presentado el 27 de

julio de 2015. Solicitan la revisión de Sentencia Parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI) el 28 de agosto de 2014, notificada el 8 de septiembre de 2014, mediante la cual se desestima la Reconvención presentada por los apelantes.

En igual fecha, los esposos Vélez-Andújar (o los apelantes-peticionarios) también presentan petición de *certiorari* identificado como KLCE201501030. Solicitan la expedición del auto y que se revoque la Resolución emitida por el TPI el 28 de agosto de 2014, notificada el 8 de septiembre de 2014, mediante la cual se denegó una petición de mediación compulsoria solicitada por los apelantes-peticionarios.

#### I.

El Banco Popular de Puerto Rico (Banco o la parte apelada-recurrida) presenta Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria contra los esposos Vélez-Andújar el 23 de diciembre de 2013. Indican que los apelantes-peticionarios suscribieron el Pagaré #6460000326 a favor de Westernbank el 6 de mayo de 2009; pagaré de préstamo a plazos por la suma principal de \$416,415.76 a ser satisfecho en 59 pagos mensuales consecutivos de \$2,954.61 y un último pago de \$406,002.92. Reza la Demanda, que tras el cierre del Westernbank, dicho pagaré fue adquirido por el Banco convirtiéndose en el

préstamo comercial #2415607-9002. Ante el incumplimiento de los esposos Vélez-Andújar con respecto a su obligación, el Banco solicita una suma principal de \$405,031.17, más intereses acumulados, costas, gastos y desembolsos del litigio; al igual que el quince por ciento (15%) del principal del pagaré #6460000326, ahora préstamo #2415607-9002, correspondiente a los honorarios de abogado pactados. En defecto del pago, solicitan la ejecución de dos (2) garantías hipotecarias que gravan el pagaré y por consiguiente la venta en pública subasta de los bienes inmuebles hipotecados.

El 15 de marzo de 2014 el TPI emite Orden en donde, entre otros extremos, le indica a los apelantes-peticionarios que contesten la Demanda y especifiquen si una de las propiedades en cuestión es su residencia principal para así tener derecho a mediación compulsoria. El 27 de marzo de 2014 se celebra vista argumentativa en donde se discuten varios asuntos, entre éstos la mediación compulsoria.

Al día siguiente, el 28 de marzo de 2014, los esposos Vélez-Andújar presentan Contestación a la Demanda y Reconvención. En síntesis aducen que el pagaré de préstamo a plazos concedido originalmente por Westernbank tiene una causa ilegal por lo que el contrato es nulo y responde el Banco por ser su sucesor.

En igual fecha, dicha parte somete un Primer Pliego de Interrogatorios acompañado con un Requerimiento de Producción de Documentos en donde le solicitan al Banco que produzca copia del expediente del préstamo #6460000326 de Westernbank, ahora préstamo #2415607-9002 del Banco, desde su solicitud hasta su cierre. En adición, solicitan la producción de los siguientes documentos según identificados en la Demanda: Contrato de Prenda; Contrato de Garantía Ilimitada y Continua; y Acuerdo de Gravamen Mobiliario. Consecuentemente el Banco presenta contestación el 30 de abril de 2014 y, con respecto a la solicitud de copia del expediente del préstamo #6460000326, objetan la producción de dicho documento desde su solicitud hasta su cierre por ser opresiva y onerosa y por solicitar información impertinente que no conduce al descubrimiento de prueba relevante.

Así las cosas, el Banco presenta el 8 de abril de 2014 Moción Solicitando Desestimación al Amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V, R.10.2, en donde solicita la desestimación de la Reconvención presentada en su contra por falta de jurisdicción sobre la materia. Sostiene el Banco que los esposos Vélez-Andújar no agotaron los remedios administrativos ante el *Federal Deposit Insurance Corporation* (FDIC) y exigidos por ley en el *Financial*

*Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act* (FIRREA). Posterior a múltiples mociones al respecto, incluyendo varias réplicas y dúplicas, **el TPI emite Sentencia Parcial el 28 de agosto de 2014, notificada el 8 de septiembre de 2014, mediante la cual se desestima la Reconvención presentada por los apelantes.**

En relación a la mediación compulsoria, posterior a la vista celebrada el 27 de marzo de 2014 y que se contestara la Demanda y se presentara Reconvención el 28 de marzo de 2014, **los esposos Vélez-Andújar presentan el 1 de mayo de 2014 Moción Informativa en donde indican que la propiedad sita en Toa Alta, y descrita en la alegación número cinco (5) de la Demanda, constituye su residencia principal.** En vista de ello, indican que de no proceder sus defensas afirmativas planteadas en la Contestación y Reconvención, éstos solicitan que se salvaguarde su derecho a solicitar mediación compulsoria establecida en la Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA, sec. 2881-2996.

Por su parte el Banco presenta Moción en Oposición a Reserva de Derecho de Solicitar Mediación Compulsoria el 9 de mayo de 2014 en donde indica que la aplicación

de la Ley 184-2012 es improcedente, ya que la misma aplica a préstamos de consumo o para propósitos personales o de familia y el préstamo numerado por el Banco como #2415607-9002 es uno comercial.

Posterior a la presentación de réplicas y dúplicas al respecto, el TPI celebra vista el 12 de agosto de 2014 para discutir, entre otros asuntos, la mediación compulsoria. **El TPI emite Resolución el 28 de agosto de 2014, notificada el 8 de septiembre de 2014, mediante la cual deniega la petición de mediación compulsoria solicitada por los apelantes-peticionarios al concluir que la Ley 184-2012 no aplica a personas que hayan obtenido un préstamo comercial garantizado con algún pagaré hipotecario al portador o a su orden sobre algún bien inmueble residencial.**

También, determina el foro primario que como parte del descubrimiento de prueba el Banco solamente producirá copia de todo documento que haya sido suscrito por los esposos Vélez-Andújar y no documentos que hayan sido preparados por terceros y/o que no guardan relación con el pleito.

Inconformes tanto con la Sentencia Parcial como con la Resolución, los esposos Vélez-Andújar instan el 22 de septiembre de 2014 sus respectivas Mociones de Reconsideración. Ambas fueron denegadas mediante

sendas Resoluciones emitidas el 12 de junio de 2015, y notificadas el 25 de dicho mes y año.

Insatisfechos aún, los esposos Vélez-Andújar presentan el 27 de julio de 2015 la apelación de epígrafe (KLAN201501146) y le imputan al TPI la comisión de los siguientes errores:

1. ERRÓ INSTANCIA AL DESESTIMAR LA DEMANDA AL AMPARO DE LA REGLA 10.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CUANDO LA PARTE DEMANDANTE NO DEMOSTRÓ QUE EL FDIC HABÍA NOTIFICADO A LA PARTE DEMANDADA SU DERECHO A ENTABLAR UNA RECLAMACIÓN POR LA VÍA ADMINISTRATIVA.

2. ERRÓ INSTANCIA AL LIMITAR EL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA A SER REALIZADO POR LA PARTE DEMANDADA A LOS DOCUMENTOS QUE ÉSTOS FIRMARON RELACIONADOS CON LA OBLIGACIÓN EN CONTROVERSIA.

De igual manera el mismo 27 de julio de 2015 los esposos Vélez-Andújar también presentan la petición de *certiorari* de epígrafe (KLCE201501030) y formulan el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA OBLIGACIÓN DE PRÉSTAMO CONSTITUIDA POR LOS DEMANDADOS Y RECURRENTES CON WESTERNBANK ERA UNA OBLIGACIÓN COMERCIAL QUE SE UTILIZÓ COMO BASE PARA DENEGAR LA MEDIACIÓN COMPULSORIA DE LA LEY NÚM. 184 DE 2012, DEL 17 DE AGOSTO DE 2012, LEY PARA MEDIACIÓN COMPULSORIA Y PRESERVACIÓN DE TU HOGAR EN LOS PROCESOS DE EJECUCIONES DE HIPOTECA DE UNA VIVIENDA PRINCIPAL.

Tanto el recurso de apelación KLAN201501146 como la petición de *certiorari* KLCE201501030 se refieren al Caso Civil Núm. D CD2013-3465 sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria instado por el Banco Popular de Puerto Rico (Banco) contra los aquí reseñados apelantes-peticionarios. En

vista de ello, los apelantes-peticionarios presentan el 4 de agosto de 2015 *Moción Solicitando la Consolidación de los Recursos* y el 18 de agosto de 2015 emitimos Resolución autorizando esa consolidación. En esa misma Resolución concedimos al Banco un término de treinta (30) días para expresarse en torno a los méritos de ambos recursos consolidados.

Posterior a haberse prorrogado el término, el Banco presenta el 10 de noviembre de 2015 su alegato en oposición a los mencionados recursos consolidados y también insta *Moción Solicitando Desestimación de Escrito de Apelación*. Alega que este foro carece de jurisdicción sobre las materias objeto de revisión en ambos recursos consolidados.

Luego de otros trámites, y evaluadas las posturas de ambas partes sobre dicha *Moción*, emitimos Resolución fundamentada el 19 de febrero de 2016 declarando No Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por el Banco. En su consecuencia, los recursos consolidados de título quedaron perfeccionados para su adjudicación.

## **II.**

La Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, supra, (Ley para Mediación Compulsoria), tiene



como propósito el proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Mediante la misma se establece 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. Véase descripción de la Ley.

El Artículo 2 de la Ley para Mediación Compulsoria, 32 LPRA sec. 2881, define “mediación compulsoria” de la siguiente manera:

**En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar con la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación** celebrada en una sala o salón de un Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero 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 e hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas posibles 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. (Énfasis nuestro). 32 LPRA sec. 2881(b)

Por su parte, “deudor hipotecario” y “residencia o vivienda principal” se definen de la siguiente manera:

Deudor Hipotecario: persona natural que incurrió **en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal**. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o

de ejecución de hipoteca. (Énfasis nuestro). 32 LPRA sec. 2881(d).

Residencia o Vivienda Principal: aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal. 32 LPRA sec. 2881(e).

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Artículo 3 de la mencionada Ley, 32 LPRA sec. 2882, en donde particularmente se dispone que habrá de celebrarse una vista o acto de mediación compulsorio 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. **Se especifica además que 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.**

En cuanto a quiénes tendrán derecho a una vista de mediación, el Artículo 3, *supra*, también dispone que 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.

Recientemente el Tribunal Supremo determinó en *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, 2016 TPSR 201, 196 DPR \_\_\_\_ (2016), que en la Ley 184-2012 prevalece el carácter compulsorio y jurisdiccional de sus disposiciones. Expresamente resuelve que después de presentada la contestación a la demanda, el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal. Ello, pues esas son las únicas excepciones que estableció el Legislador. Así, concluyó que *“si un tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. **En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado***

***una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno***". Énfasis nuestro.

### III.

Los esposos Vélez-Andújar presentaron los dos recursos de epígrafe en donde sostienen, en ajustada síntesis, que erró el TPI al denegar la mediación compulsoria requerida por la Ley 184-2012 al determinar que la obligación de préstamo constituida por éstos y Westernbank era una obligación comercial. Igualmente sostienen que incidió el foro a *quo* al desestimar la Reconvención instada por ellos en contra del Banco y por limitar el descubrimiento de prueba.

Como cuestión de umbral precisa determinar primeramente si, a la luz de la normativa antes expuesta, erró o no el foro primario al denegar la solicitud de mediación compulsoria. Veamos.

En el presente caso surge que los esposos Vélez-Andújar suscribieron el pagaré de préstamo a plazo #6460000326 a favor de Westernbank el 6 de mayo de 2009 y que fue adquirido por la parte apelada al dejar de existir el Westernbank. El Banco indica en la Demanda que dicha obligación se convirtió en el **préstamo comercial** #2415607-9002 y que ante el incumplimiento de los apelantes-peticionarios, éstos reclaman el pago de lo debido y en su defecto que se ordene la ejecución de las garantías hipotecarias que gravan el pagaré y por

consiguiente, la venta en pública subasta de los dos bienes inmuebles hipotecados. Dichas propiedades constan descritas en las alegaciones número cinco (5) y seis (6) de la Demanda y quedan localizadas en Toa Alta y en Bayamón, respectivamente.

En cuanto a la propiedad ubicada en Toa Alta, los esposos Vélez Andújar sostienen que la misma constituye su residencia principal. En vista de lo anterior, arguyen que si bien el préstamo es catalogado por el Banco como uno de tipo comercial, el mismo fue obtenido para el sostenimiento de la familia y le es de aplicación la Ley 184-2012 por ser una de las hipotecas que garantiza ese crédito su residencia principal. Le asiste la razón.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, la intención del Legislador al aprobar ese estatuto es proteger al ciudadano de la ejecución de su residencia o vivienda principal al proveer un mecanismo de protección a las familias cuando enfrentan un proceso de ejecución de su vivienda principal. **Nótese también que el Artículo 2 de dicha Ley, supra, expresa que un deudor hipotecario es aquel que incurrió en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal.**

En vista de que la Ley 184-2012 posee un eminente propósito reparador y un alto interés social y público, **concluimos que si de la obligación o préstamo se establece un gravamen hipotecario sobre una residencia o vivienda principal del deudor, le aplica el requisito y el procedimiento de mediación compulsoria provista por dicha Ley independientemente de la definición que haya realizado el acreedor sobre el préstamo o crédito.** De ahí que al existir en el presente caso al menos un inmueble que es la vivienda principal de los apelantes-peticionarios, y conforme al propósito del mencionado estatuto, procede aquí la vista o acto de mediación compulsoria con respecto a dicho inmueble, el cual – repetimos- es un requisito jurisdiccional en los procesos de ejecución de una hipoteca garantizada por una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor. Máxime cuando los esposos Vélez-Andújar no se encuentran en rebeldía, ni sus alegaciones han sido suprimidas o eliminadas por foro sentenciador.

Por lo tanto, erró en Derecho el foro primario al denegar el procedimiento de mediación compulsoria provisto por la Ley 184-2014. **En vista de lo anterior, expedimos el auto de *certiorari* solicitado en el caso KLCE201501030 y revocamos la Resolución recurrida**

**por incumplir con el mandato legislativo dispuesto en la Ley 184-2012.**

Por otro lado, conforme al o dispuesto por el Tribunal Supremo en *Santander de Puerto Rico v. Correa García*, supra, al no conceder el TPI la vista de mediación compulsoria en el presente caso, es claro que dicho foro carecía de jurisdicción para dictar la Sentencia Parcial objeto de la apelación de epígrafe. **Por consiguiente, la Sentencia Parcial objeto del recurso de apelación KLAN201501146 es radicalmente nula, es decir, inexistente en Derecho, pues fue emitida por el foro sentenciador cuando éste carecía de jurisdicción.**

Recuérdese que lo que nunca ha existido -como aquí ocurre con la Sentencia Parcial de referencia- no produce consecuencias de clase alguna.

#### **IV.**

En atención a los pronunciamientos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, EXPEDIMOS el auto de *certiorari* solicitado en el recurso KLCE201501030 y REVOCAMOS la Resolución emitida por el foro a *quo* el 28 de agosto de 2014, notificada el 8 de septiembre de 2014.

Además determinamos que es totalmente inoficiosa en Derecho y carente de toda validez jurídica la Sentencia Parcial objeto del recurso de apelación KLAN201501146 por haber sido emitida cuando el foro primario carecía de

jurisdicción por no haber autorizado el procedimiento de mediación compulsoria que es requisito jurisdiccional. En vista del resultado al cual hemos llegado ordenamos al TPI a calendarizar de inmediato la celebración de la mediación compulsoria que ordenó el Legislador al promulgar la Ley 184-2012.

**Notifíquese inmediatamente** a todas las partes.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones