

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VI

ORIENTAL BANK

Apelados

v.

FRANCISCO FELICIANO
CORDERO

Apelante

KLAN201600439

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Superior
de Bayamón

Civil Núm.:
D CD2014-0630

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca

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

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2017.

Comparece ante nos el señor Francisco Feliciano Cordero, como parte apelante, quien solicita revisión de una *Sentencia Sumaria* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), el 10 de diciembre de 2015, archivada en autos el 15 de enero de 2016. Mediante el referido dictamen, el Foro *a quo* declaró Con Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* y la *Demanda*, presentadas ambas por Oriental Bank, parte apelada ante nos.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **REVOCAMOS** la *Sentencia Sumaria* dictada por el TPI.

I.

El 11 de marzo de 2015 Oriental Bank presentó *Demanda* en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria, contra el Sr. Feliciano Cordero. Alegó que el apelante adeudaba una suma de dinero proveniente de un pagaré suscrito a favor de la institución bancaria, al igual que una cantidad adicional por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Indicó la apelada que en

garantía del pagaré, el Sr. Feliciano Cordero otorgó una hipoteca sobre un inmueble de su propiedad, localizado en la Urbanización Molino del Río, localizado en el barrio Lajas, en el Municipio de Dorado, Puerto Rico.

El 30 de junio de 2014 el Sr. Feliciano Cordero presentó *Contestación a Demanda* y Reconvención. Señaló que presentó la Querrela BA0002990 ante el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo), en vista que, alegadamente, no se llevaron a cabo varios arreglos a la propiedad gravada que habían sido pactados en el contrato de compraventa de la misma, e indicó que la propiedad objeto había sido declarada ruina funcional. Arguyó que la propiedad era ruina funcional, que a simple vista la misma no cumplía con la certificación de aprobación para la venta, y que a pesar de ello, Oriental Bank, alegadamente de forma negligente y en común acuerdo con los desarrolladores, aprobó el préstamo hipotecario. Añadió el apelante que la hipoteca no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que la misma carecía de existencia jurídica, razón por la cual solicitó la devolución del pago hipotecario que había realizado.

El 14 de julio de 2014 Oriental Bank presentó *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Anejando al referido recurso copia de la Escritura de Hipoteca objeto, y del Pagaré Hipotecario, planteó en síntesis que al estar vencidas las obligaciones que surgen del pagaré objeto, y al ser las mismas líquidas y legalmente exigibles, procedía en derecho declarar con lugar la Moción instada, y ordenar al Sr. Feliciano Cordero pagar las sumas solicitadas.

Luego el Sr. Feliciano Cordero presentó el 3 de septiembre de 2014 *Oposición a Sentencia Sumaria*, en la cual reiteró los señalamientos formulados en su *Contestación a Demanda* y Reconvención. Añadió que la solicitud de un dictamen sumario era

prematura toda vez que aún no se había comenzado el procedimiento de descubrimiento de prueba, y que lo procedente era referir el caso al procedimiento de Mediación Compulsoria que dispone la Ley Núm. 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”.

El 10 de septiembre de 2014 el TPI emitió *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Oriental Bank, indicando que no es aconsejable utilizar el mecanismo de sentencia sumaria en casos donde hay elementos subjetivos de intención, propósitos mentales o negligencia, cuando el factor de credibilidad sea esencial para llegar a la verdad, o cuando un litigante depende en gran parte de lo que extraiga del contrario en el curso de un juicio vivo. Fundamentado en lo anterior, el TPI ordenó a las partes culminar el descubrimiento de prueba, y refirió el caso a Mediación Compulsoria.

Posterior a dicha *Resolución*, Oriental Bank presentó *Réplica a Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Entre sus argumentos, planteó que la propiedad gravada no había sido declarada ruina funcional por ningún Tribunal, ni por DACo, y que aún si así se determinare, ello no provocaría la liberación del deudor de su obligación personal con el Banco. Así también, sostuvo Oriental Bank que el hecho de que la hipoteca esté pendiente de inscripción no implica la inexistencia del negocio jurídico contenido en la Escritura. Añadió, que el no haberse realizado un proceso de descubrimiento de prueba no era una defensa para oponerse a una *Moción de Sentencia Sumaria*.

El TPI acogió la anterior *Réplica* como una *Moción de Reconsideración* a su *Resolución*, y el 18 de septiembre de 2014

declaró Con Lugar la misma, dictó Sentencia Sumaria, y dejó sin efecto el referido del caso a Mediación Compulsoria.

Luego de que el Sr. Feliciano Cordero presentara *Moción de Reconsideración*, el 9 de octubre de 2014 el TPI dictó *Orden* notificada el 17 de noviembre de 2014, en la cual dejó sin efecto la Sentencia del 18 de septiembre de 2014, **para que se completara el proceso de mediación.**

Mediante *Moción en Cumplimiento de Orden*, del 27 de enero de 2015, el Centro de Mediación de Conflictos certificó que la primera vista se llevó a cabo el 1 de octubre de 2014, a la cual se ausentó Oriental Bank, y que la segunda vista de mediación se llevó a cabo el 7 de noviembre de 2014, a la cual también se ausentó la institución bancaria.¹

Mediante *Moción en Cumplimiento de Orden*, del 28 de enero de 2015, el Centro de Mediación de Conflictos certificó que el 16 de diciembre de 2014 se celebró una tercera vista de mediación, a la cual Oriental Bank se ausentó nuevamente.

El 18 de febrero de 2015, el Centro de Mediación de Conflictos celebró una cuarta reunión. Posteriormente notificó al TPI que a pesar de que a la misma asistieron ambas partes de epígrafe, el acreedor hipotecario Oriental Bank, **no brindó al Sr. Feliciano Cordero la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012**, y que se dio por terminada la sesión de mediación sin que se completara la misma.

No empece a lo anterior, el 20 de febrero de 2015, Oriental Bank presentó *Moción Informativa* ante el TPI en la cual alegó que en la vista de Mediación, el Sr. Feliciano Cordero confirmó su

¹ El 9 de diciembre de 2014 el TPI dictó *Orden* sancionando económicamente a Oriental Bank debido a su incomparecencia a la Mediación Compulsoria.

capacidad de pagar la suma adeudada, pero no se llegó a acuerdo alguno. Fundamentado en lo anterior, Oriental Bank planteó que procedía que el apelante reinstalara el préstamo hipotecario, y solicitó al TPI que dictara Sentencia en cobro de dinero a su favor.

Luego de varios trámites procesales, el 16 de octubre de 2015 el TPI dictó *Orden*, mediante la cual, entre otras disposiciones, concedió término a las partes para que sometieran mociones dispositivas. Con fecha del 9 de noviembre de 2015, Oriental Bank presentó *Moción de Reconsideración*, reiterando que el expediente del Caso estaba completo, y que procedía reinstalar la *Sentencia Sumaria* dictada el 18 de septiembre de 2014.

El 10 de diciembre de 2015 el TPI dictó *Sentencia Sumaria*, notificada el 15 de enero de 2016, en la cual declaró Con Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* y la *Demanda*, instada por Oriental Bank, y desestimó la Reconvención presentada por el Sr. Feliciano Cordero. El apelante presentó el 29 de enero de 2016 una Moción de Reconsideración del anterior dictamen, la cual fue declarada No Ha Lugar por el Foro *a quo*, mediante *Resolución* del 29 de febrero de 2016.

Inconforme, el Sr. Feliciano Cordero acudió ante nos el 1 de abril de 2016, mediante *Apelación*, mediante la cual formuló los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI, al dictar Sentencia en cobro de dinero sobre ejecución de hipoteca, cuando hay una alegación en reconvención de anulación y/o rescisión de la transacción, por la cual, debe proceder resolverse la primera, para determinar si hay devoluciones de las prestaciones, de lo contrario sería académica dicha reclamación en la contrademanda.

Erró el TPI, al resolver la presente controversia por Sentencia Sumaria de cobro de dinero, y no por la vía ordinaria, cuando de proceder la Reconvención iría en incompatibilidad de Derecho.

Erró el TPI al dictar una Sentencia por solicitud de Sentencia Sumaria habiendo controversias de derecho y

de hechos que solo tiene que ser resueltos por vía ordinaria.

El Tribunal de Primera Instancia desestimó la Reconvención sin justificación en Derecho a la parte apelante, dejando desprovisto un remedio en ley, que oportunamente invocó y que no está resuelto, privándolo de las mínimas garantías procesales del debido proceso de ley.

Por su parte, el 16 de mayo de 2016 Oriental Bank presentó su correspondiente Alegato. Con las respectivas posiciones de las partes, procedemos a resolver.

II.

La “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (Ley 184-2012), establece un mecanismo de mediación obligatorio entre el acreedor y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca. De su exposición de motivos, se desprende la intención legislativa de atender la crisis económica en el mercado hipotecario, y en particular, el problema de las ejecuciones hipotecarias como resultado de dicha crisis. Por ende, el fin de dicha Ley es proveer alternativas que permitan disminuir los procesos de ejecución de hipotecas, de forma tal que se pueda evitar al máximo que ciudadanas y ciudadanos pierdan su vivienda principal.

Dispone el inciso (b) del Artículo 2 de la mencionada Ley:

(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/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. (Énfasis suplido).

Dispone el Art. 3 de la mencionada Ley que la mediación compulsoria, es un requisito jurisdiccional en los procesos ante los Tribunales de Puerto Rico que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya la 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. 32 L.P.R.A. sec. 2882.

Establece además dicha Ley, que dicho procedimiento de mediación deberá celebrarse dentro de los sesenta (60) días después de que el deudor hipotecario presente su alegación responsiva, y antes de que se señale la conferencia con antelación a juicio. Dicho procedimiento estará presidido por un mediador seleccionado por ambas partes y será considerado un requisito jurisdiccional en los casos en que el inmueble que garantiza la hipoteca constituya una vivienda principal del demandado. 31 L.P.R.A. sec. 2882.

Por su parte, en su Art. 4 la Ley 184-2012 dispone expresamente que como parte del proceso para la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal, la entidad prestataria o financiera viene obligada a proveerle al deudor cierta información, sin que ésta sea de carácter taxativo. 32 LPRA sec. 2883. Particularmente el Artículo 4(g) de la Ley 184-2012, dispone que el acreedor hipotecario viene obligado a proveerle al deudor lo siguiente:

Sección 2883. Información del deudor

(a) ...

(g) aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma. 32 LPRa sec. 2883(g). (Énfasis suplido).

La Oficina de Administración de Tribunales emitió 11 de junio de 2013, la Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013, para pautar las disposiciones que regirán a los jueces de la Rama Judicial para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas. La misiva establece en el acápite (10) que “[e]l carácter compulsorio de la celebración de una sesión inicial de mediación no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso”. No obstante, igualmente reitera el carácter jurisdiccional de la celebración de la reunión de mediación compulsoria, en la que el acreedor notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para las cuales cualifique, de manera que pueda evitar la ejecución de hipoteca de su residencia principal. Acápites 6-8.

Recientemente el Tribunal Supremo determinó en *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, 2016 TPSR 201, 196 DPR ___ (2016), que a pesar del legislador haber añadido la frase “en los casos que considere necesario” al Artículo 3 de la Ley 184-2012, éstos dejaron inalterados las frases “compulsorio” y “jurisdiccional” en referencia a la vista de mediación. **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.

El 10 de septiembre de 2014 el TPI emitió *Resolución* en la cual, entre otras disposiciones, declaró No Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Oriental Bank, ordenó a las partes culminar el descubrimiento de prueba, y refirió el caso a Mediación Compulsoria. Tras dictar Sentencia Sumaria el 18 de septiembre de 2014, y dejar sin efecto el referido del caso a Mediación Compulsoria, el 9 de octubre de 2014 el TPI dictó *Orden* en la cual dejó sin efecto la Sentencia anterior, **a fin de que se completara el proceso de mediación.**

Según surge de las Mociones presentadas por el Centro de Mediación de Conflictos, éste certificó haber celebrado tres vistas de mediación, a las cuales se ausentó Oriental Bank. Luego, el 18 de febrero de 2015, el Centro de Mediación de Conflictos celebró una cuarta reunión, y posteriormente notificó al TPI que a pesar de que la misma asistieron ambas partes, **Oriental Bank no brindó al Sr. Feliciano Cordero la orientación que la Ley Núm. 184-2012 le requiere como acreedor hipotecario.** De igual forma indicó que como acto de desistimiento se dio por terminada la medicación sin que la misma se hubiese completado.

No empece a lo anterior, el 16 de octubre de 2015, el TPI dictó *Orden* concediendo término a las partes para que sometieran mociones dispositivas. Erró en Derecho el Foro *a quo* al así dictar.

Es preciso recalcar que en el proceso regulado por la Ley 184-2012 es compulsorio someterse al procedimiento de mediación. Así surge del propio estatuto reseñado, y de la más reciente interpretación judicial previamente citada, la cual enfatiza que **todo dictamen emitido sin haberse cumplido con el requisito jurisdiccional que la Ley 184-2012 impone, será nulo, y carece de efecto legal alguno.**

Plantea Oriental Bank que la capacidad de pago del Sr. Feliciano Cordero, es razón suficiente en Derecho para que el TPI emitiera un dictamen, no empece a que el procedimiento de Mediación Compulsoria no arribó a una conclusión cónsona con el propósito que dicha Ley persigue y exige. Erra la apelada en su argumento. Al incumplir Oriental Bank con su obligación de brindar al deudor hipotecario la orientación requerida, según establece la Ley 184-2012, la apelada actuó de forma contraria a la letra de dicha Ley y a su intención legislativa. Lo contrario sería interpretar que está al arbitrio de las partes desistir del proceso de mediación compulsoria. Esta determinación desvirtúa la naturaleza del procedimiento establecido por legislación especial y convertiría el mismo en uno pro forma sin dar fiel cumplimiento a sus disposiciones.

En virtud de todo lo anterior, concluimos que como cuestión de Derecho, el TPI incidió al emitir la *Orden* del 16 de octubre de 2015, en la cual concedió término a las partes para que sometieran “mociones dispositivas”, cuando el procedimiento de mediación compulsoria que establece la Ley 184-2012 no había concluido. Al haberse incumplido con el requisito que establece la Ley 184-2012, conforme a la jurisprudencia interpretativa, el Foro *a quo* carecía de jurisdicción para disponer del caso en ese momento. **En vista de ello, dicha Orden del 16 de octubre de 2015, así como todas las**

posteriores disposiciones emitidas por el Foro a quo, surgidas del errado dictamen -incluyendo la Sentencia Sumaria dictada el 10 de diciembre de 2015- carecen de efecto jurídico alguno, por lo que son inexistentes en Derecho.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hemos hecho formar parte de esta SENTENCIA DECLARAMOS RADICALMENTE **NULO Y SIN EFECTO LEGAL ALGUNO**, la Orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia el 16 de octubre de 2015, así como todas las posteriores disposiciones emitidas por el Foro a quo surgidas del errado dictamen, **incluyendo la Sentencia Sumaria dictada el 10 de diciembre de 2015**. En vista del resultado al cual hemos llegado, ordenamos al Tribunal de Primera Instancia, que refiera de inmediato el caso de autos al proceso de Mediación Compulsoria, para que el mismo se lleve a cabo, y culmine conforme a los requisitos que la Ley 184-2012 exige a las partes.

Notifíquese a todas las partes.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones