

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-AIBONITO  
PANEL VI

BANCO POPULAR DE PUERTO  
RICO

Apelado

v.

JOSÉ L. SANTOS ESCOBAR Y  
OTROS

Apelantes

KLAN201600828

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Bayamón

Civil número:  
D CD2012-2453

Sobre: Daños y  
Perjuicios

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 19 de mayo de 2017.

Comparece el señor José L. Santos Escobar y otros (señor Santos Escobar o los apelantes), mediante recurso de apelación identificado como KLAN201600828 presentado el 24 de junio de 2016. Solicitan la revisión de la Sentencia Sumaria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), el 1ro. de junio de 2015, notificada el 18 de junio de 2015. Inconformes los apelantes presentan oportunamente Solicitud de Reconsideración, la cual es declarada No Ha Lugar por el TPI el 12 de mayo de 2016, notificada el 16 de mayo de ese año.

I.

El Banco Popular de Puerto Rico (Banco o el apelado) presenta el 6 de septiembre de 2012 Demanda de Cobro de

Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria en contra del señor José L. Santos, su esposas Miriam Paunetto Rivera y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos. Los apelantes contestan la Demanda el 17 de junio de 2013 cuando también instan Reconvención contra el Banco. Sostienen que la apelada no cumplió con las obligaciones requeridas por “loss mitigation”.

Posteriormente, el 9 de agosto de 2013, el Banco presenta Alegación Responsiva a Reconvención bajo la Regla 10.2 de la de Procedimiento Civil. Indica el Banco que entre otras acciones, les modificó a los apelantes los términos de su obligación. Además, de ofrecerle una nueva evaluación bajo el programa de mitigación de deuda. Surge del expediente que el foro primario ofrece a los apelantes múltiples oportunidades para que repliquen la petición de desestimación de Reconvención formulada por el Banco. Ante la incomparecencia de los apelantes, el TPI les concede el 19 de junio de 2014 un término final de veinte (20) días para replicar. Además, advierte a los apelantes que de no formular oposición, podría conceder la desestimación.

Es así que el foro primario emite Sentencia Sumaria el 1ro de junio de 2015, cuando declara Con Lugar la demanda instada por el Banco. En su consecuencia, ordena a los apelantes el “pagar a la parte demandante **BANCO POPULAR DE PUERTO RICO** la sumas adeudadas, a saber: \$360,757.33 por concepto de principal, más los interese acumulados desde el 1 de marzo de 2012; más los cargos por mora; más una cantidad equivalente al 10% del principal del

pagaré para el pago de las costas, gastos y honorarios de abogados; más cualesquiera otros adelantos que se hagan en virtud del pagarés y la escritura de hipoteca”. Véase pág. 2 de la Sentencia Sumaria. Insatisfechos los apelantes presentan en el TPI Moción de Reconsideración el 2 de julio de 2015, la cual es declarada No Ha Lugar el 12 de mayo de 2016, lo cual fue notificado el 16 de mayo de ese año.

Inconformes con la Sentencia emitida por el TPI, los apelantes presentan el 15 de junio de 2016 el recurso de título, cuando formulan el siguiente señalamiento de error:

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SUMARIAMENTE SENTENCIA EN EL CASO DE AUTOS; EN QUEBRANTO DE DERECHOS DE LA PARTE APELANTE Y EN VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO DE LEY Y SIN JURISDICCIÓN.

## 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 o Ley 184), 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 LPRC 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 LPRC 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 LPRC sec. 2881(e).

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Artículo 3 de la mencionada Ley, 32 LPRC 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.

Si bien es cierto que aquí el foro primario refirió la reclamación del Banco al proceso de Mitigación que ordena la Ley 184, el expediente del caso que hemos examinado demuestra que en dicho proceso no se abordó todos los renglones que requiere el referido estatuto (Ley 184). Obsérvese que en la Notificación al TPI en casos de ejecución de hipoteca “que se incluye en el Apéndice del Recurso (página 32) no se hace pronunciamiento alguno sobre el contenido de las opciones que el Banco ofreció a los apelantes y los fundamentos de los mismo. Dicha “notificación” solo reseña, sin más, que las partes “no lograron acuerdos”.

El Informe sometido al TPI está huérfano de todo otro pronunciamiento que demuestre el real cumplimiento del acreedor hipotecario con el mandato del Legislador al promulgar la Ley para Mediación Compulsoria. Puntualizamos, además, que en dicho proceso el Mediador no es un mero observador, sino que está obligado a dirigir los

procedimientos y emitir un Informe que en detalle reseñe lo acontecido durante el proceso de mediación y además, el fundamento que sostiene sus conclusiones.

IV.

En atención a los pronunciamientos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, REVOCAMOS la Sentencia emitida por el foro a *quo* objeto de este recurso. En vista de lo anterior, devolvemos este caso al Centro de Mediación de Conflictos para que allí culmine el proceso de mediación compulsoria y se rinda un Informe completo que aborde todos los renglones que requiere la Ley 184, *supra*.

**Notifíquese inmediatamente** a todas las partes.

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

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