

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN y CAROLINA
PANEL VII

ROOSEVELT CAYMAN ASSET
COMPANY

(ROOSEVELT REO PR CORP)
Apelado

v.

EDWIN BORELI LÓPEZ T/C/C
EDWIN OSCAR BERELLI LÓPEZ
T/C/C EDWIN O. BORELLI
LÓPEZ; ESTADOS UNIDOS DE
AMÉRICA

Apelante

KLAN201700904

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Civil Núm.
DCD2010-2864

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por la
vía ordinaria *In
Rem*

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González¹, el Juez Rivera Colón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2017.

Comparece el señor Edwin Borelli López (peticionario) mediante recurso de apelación y solicita la revisión de una Orden emitida el 1 de mayo de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), en virtud de la cual fue denegada su solicitud de nulidad de sentencia en un procedimiento judicial sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, así como el trámite de subasta llevado a cabo post sentencia. La demandada ROOSEVELT REO PR CORP., (recurrida) presentó su Alegato oponiéndose a lo solicitado.

Luego de examinar los escritos, acogemos el recurso como de Certiorari, que es el vehículo idóneo para revisar una Orden y autorizamos que se mantenga con la clasificación alfanumérica que le fue asignada.

I.

¹ El Hon. Luis R. Piñero González no interviene. Véase Orden Administrativa TA-2017-158.

Surge de los autos que el 23 de agosto de 2010 Doral Bank² presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra Edwin Borelli López. En la misma incluyó como codemandado a los Estados Unidos de América, a tenor con lo dispuesto en la Sección 2410 del Título 28 de Código de los Estados Unidos de América por existir un gravamen registrado (embargo federal por la suma de \$20,050.00) a favor de éste sobre la propiedad objeto de la acción. Durante el proceso, el peticionario se acogió a beneficios del Capítulo 13 del Código de Quiebras Federal, por lo que los procedimientos judiciales quedaron paralizados. El caso fue posteriormente reabierto, por lo que se presentó y autorizó demanda enmendada para continuar los procedimientos *In Rem*. Así, quedó por desistida la acción personal instada. La demanda fue enmendada nuevamente para corregir el epígrafe y sustituir el nombre de la demandante. El peticionario contestó la demanda negando alegaciones esenciales de la misma y levantó como defensa afirmativa el tener derecho a reclamar los remedios que provee la Ley Núm. 184-2012 sobre mediación compulsoria. Las partes fueron referidas al Centro de Mediación de Conflictos por el TPI.

El 25 de junio de 2015 la Mediadora notificó al TPI el resultado del referido al Centro de Mediación. Informó que ambas partes asistieron a la sesión obligatoria, que el acreedor hipotecario brindó al deudor hipotecario la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012 y que la sesión concluyó con el desistimiento debido a que “[u]na de las partes dio por terminada su participación o ambas partes dieron por terminada su participación, antes de completar la mediación.” Ya previamente la Mediadora había informado de cuatro solicitudes de extensión al proceso de mediación, de 60 días cada una, en

² Doral Bank fue sustituido como demandante por Recovery II, LLC y posteriormente por Rushmore Loan Management Services como agente de Servicios de Roosevelt Cayman Asset Company y más adelante, por la aquí recurrida Roosevelt REO PR Corp.

consideración a que las partes estaban en proceso de negociación y en el trámite de entrega de documentos y evaluación de los mismos.

El 14 de diciembre de 2015 la demandante presentó Moción solicitando sentencia sumaria *In Rem* a la que unió prueba documental. El 16 de diciembre de 2015 el TPI dictó sentencia sumaria declarando con lugar la demanda. En ella autorizó la venta y ejecución de la finca garantizada hipotecariamente. La sentencia fue notificada el 11 de enero de 2016 al demandante y al demandado Borelli López a través de sus representantes legales mediante el formulario sobre Notificación de Sentencia OAT 704.

En la sentencia, el TPI consignó que “[l]a codemandada, Estados Unidos de América, a cuyo favor aparece inscrito un gravamen federal sobre la propiedad objeto de la presente acción, tiene el derecho a redimir la propiedad en cuestión dentro del término de 120 días desde la fecha de la venta en pública subasta, previo el pago de la cantidad ofrecida por el licitador a quien se le otorgue la buena pro, más intereses...”.

El 19 de febrero de 2016, la demandante presentó Moción solicitando Orden de Ejecución de Sentencia, la que luego fue reiterada en dos ocasiones, sin que la parte demandada se opusiera. De la certificación de estas solicitudes surge que todas fueron notificadas al representante legal del demandado, así como a Estados Unidos de América. El 5 de julio de 2016 el TPI emitió Orden de Ejecución de Sentencia y expidió el correspondiente Mandamiento. El Aviso de Subasta fue notificado a Estados Unidos de América el 9 de noviembre de 2016.

El 7 y el 13 de diciembre de 2016, el demandante presentó Mociones en las que informó que tras los trámites correspondientes se celebró la subasta pública del bien inmueble objeto de ejecución y que el producto de la venta no fue suficiente para abonar al pago del gravamen posterior, por lo que solicitó se emita orden para que se

cancela el mismo. La Moción no consigna certificación de su notificación a las partes. El 16 de diciembre de 2016 fue emitida la Orden de Cancelación de Gravamen solicitada. En igual fecha el TPI emitió *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* “por haberse cumplido con todas las formalidades requeridas en el trámite judicial” luego de concluir que “[S]urge que la Sentencia fue debidamente notificada por el Tribunal” y que “[L]a Sentencia dictada es final, firme e inapelable...”. El 28 de diciembre de 2016 fue expedido el correspondiente Mandamiento sobre cancelación de gravamen posterior.

Según surge de las Actas que obran en el expediente, las subastas fueron declaradas desiertas en las primeras dos fechas anunciadas y en la tercera, la propiedad le fue adjudicada a Roosevelt Cayman Asset Company. El TPI autorizó que se pusiera la propiedad en su posesión.

El 13 de marzo de 2017, el demandado presentó *Moción Urgente Solicitando Nulidad de Sentencia y Subasta por Falta de Notificación a Parte Indispensable y Falta de Jurisdicción*. Fundamentó su solicitud en lo siguiente: 1. la sentencia no fue notificada a todas las partes incluidas en el pleito ya que no fue notificada a Estados Unidos de América quien es parte indispensable, y, 2. se vio privado de instar cualquier solicitud de remedio judicial cobijado por el debido proceso de ley u otro remedio disponible en nuestro estado de derecho ya que las partes se encontraban participando del proceso de mediación compulsoria en aras de lograr un acuerdo de pago sobre el préstamo hipotecario y el demandante desistió de su participación en ese proceso sin brindar explicaciones y sin él conocerlo. Añadió que éste abandonó la mediación sin cumplir con la notificación sobre todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca, y ello constituyó una violación al debido proceso de ley. La demandante compareció mediante escrito oponiéndose y adujo que en casos como el que nos ocupa no procede tratar a los Estados Unidos de América como

los demás demandados ya que el factor por el cual la ley federal requiere que sea incluido es para notificarle del proceso de modo que pueda cancelarse su crédito después de la subasta, con lo cual se cumplió. Aseveró, que también se cumplió con el requisito jurisdiccional sobre mediación.

El 1 de mayo de 2017, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de nulidad interpuesta.³ Inconforme, el demandado acude ante nos mediante el recurso del título presentado el 23 de junio de 2017 y señala que el TPI incidió en lo siguiente:

PRIMER ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no declarar Nulos los procedimientos post sentencia realizados a partir de una Sentencia que no se ha vuelto final y firme por falta de notificación de la misma a una parte indispensable, entiéndase los Estados Unidos de América.

SEGUNDO ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no declarar Nula la Sentencia por falta de jurisdicción una vez la parte Apelada abandonara el proceso de mediación compulsoria sin notificarle al Codemandado todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituye su vivienda principal.

II.

A. Notificación de la sentencia

Las Reglas de Procedimiento Civil imponen el deber de notificar las Sentencias cuanto antes a todas las partes en el pleito y archivar en autos copia de la constancia de la notificación al Secretario del Tribunal. Emitida una sentencia la Regla 65.3 de Procedimiento Civil impone al Secretario(a) del tribunal la obligación de notificar la misma a la brevedad posible a todas las partes afectadas, además de la obligación de archivar en autos copia de la sentencia y de la constancia de su notificación a todas las partes. Ello es de vital importancia pues la notificación tiene efecto sobre los procedimientos post sentencia disponible a las partes.

³ El 24 de mayo de 2017 fue notificada esta Orden.

La notificación y el archivo en autos de una copia de la notificación de una sentencia, resulta ser una etapa crucial del proceso adjudicativo. Es a partir de ese momento que la sentencia se considera final mas no firme, pues de la misma puede recurrirse en búsqueda de un remedio apelativo. Desde la fecha de esta diligencia, se cuenta el término para apelar. *Yumac Home Furniture, Inc. v. Caguas Lumber Yard, Inc*, 194 DPR 96 (2015).

En *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós*, 138 DPR 983 (1995), nuestro más Alto Foro dispuso lo siguiente:

Una vez dictada una sentencia, las Reglas de Procedimiento Civil imponen al secretario del tribunal la obligación de notificarla cuanto antes a todas las partes afectadas y de archivar en autos una copia de la constancia de dicha notificación. Este deber de notificar las sentencias no constituye un mero requisito impuesto por las Reglas de Procedimiento Civil. Su imperiosidad radica, además, en el efecto que tiene dicha notificación sobre los procedimientos posteriores a la sentencia.

Por eso, “[l]a correcta y oportuna notificación de las órdenes y sentencias es requisito *sine qua non* de un ordenado sistema judicial. Su omisión puede conllevar graves consecuencias, además de crear demoras e impedimentos en el proceso judicial”. *Yumac Home Furniture, Inc. v. Caguas Lumber Yard, Inc.*, supra; *Dávila Pollock et al. v. R.F. Mortgage and Investment Corp.*, 182 DPR 86 (2011). Una de estas consecuencias es que una sentencia defectuosamente notificada, no puede ser ejecutada, ni surte efecto alguno, hasta tanto no sea notificada correctamente a todas las partes. Regla 46 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 46; *Ramos Ramos v. Westernbank*, 171 DPR 627, 634 (2007).

En ese sentido, cabe destacar que el Tribunal Supremo ha manifestado que la presentación prematura de una causa de acción incide sobre la jurisdicción de los tribunales. *Romero Barceló v. ELA*, 169 DPR 460, 475 (2006). Ello implica que cuando se presenta un pleito prematuro, el tribunal carece de jurisdicción para dilucidarlo.

Como indicamos, la Regla 46 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que una sentencia que no es debidamente notificada a todas las partes involucradas, carece de efecto jurídico y no puede apelarse. Es decir, los defectos en la notificación impiden que comience a transcurrir el término para acudir al Tribunal de Apelaciones, por lo que cualquier recurso presentado ante el foro intermedio en tales circunstancias resulta prematuro.

B. Ley de Mediación Compulsoria

La Ley Núm. 184-2012, conocida por *Ley de Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de Vivienda Principal* (Ley Núm. 184-2012), refiere en su exposición de motivos que “[l]a escasez de recursos económicos en Puerto Rico ha ocasionado que muchos dueños de viviendas, le hayan ejecutado su vivienda por parte de la entidad bancaria o crediticia que ostenta el préstamo hipotecario sobre dicha propiedad.” Ante esta realidad, resultó imprescindible que se promulgara una ley con el propósito de “crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.” Exposición de motivos Ley Núm. 184-2012.

La Ley Núm. 184-2012 implanta un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipoteca de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico que constituyan una vivienda principal. La referida ley, tiene como propósito viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de manera que el deudor no pierda su vivienda principal. En particular, la Ley Núm. 184-2012 define la residencia o vivienda principal como “[a]quella que se utiliza

como el hogar principal del deudor o 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 inciso (a) del Artículo 2 del citado cuerpo legal, define la mediación como un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia. A su vez, el inciso (b) al regular la mediación compulsoria establece que:

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** [...] 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.** 32 LPRA sec.2881 (b).

A través de esta reunión compulsoria, se le brinda al deudor la oportunidad de conocer los remedios que pueda tener disponibles para evitar la pérdida de su hogar. La palabra “compulsoria” se deriva de “compulsory” y se utiliza como sinónimo de “obligatorio”. “Obligatorio” es algo que obliga a su cumplimiento y ejecución, y “obligar” es mover e impulsar a hacer o cumplir algo.

El proceso para llevar a cabo la “mediación compulsoria” se encuentra regulado por el Art. 3 de esta Ley, el cual consagra que:

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.
32 LPRA sec. 2882.

De otra parte, la Oficina de Administración de Tribunales emitió el 11 de junio de 2013, la Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013, para pautar las disposiciones que regirán el manejo de estos asuntos en la Rama Judicial y sirven al propósito de facilitar la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas. La misiva enfatiza 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”. También hace referencia al 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.

Por tanto, la vista o acto de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional, sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse venta judicial, en casos en que el demandado no se encuentre en rebeldía o no le hayan sido suprimidas o eliminadas sus alegaciones y en los que se trate de la vivienda principal de este. *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, 196 DPR 452, (2016).

Los requisitos jurisdiccionales gozan de la característica de obligatoriedad, pues deben cumplirse antes de que el tribunal pueda conocer del pleito. Por ello, el incumplimiento de un requisito jurisdiccional priva de jurisdicción al tribunal para atender los méritos de la controversia. Así, nuestro más Alto Foro ha dispuesto que si un tribunal carece de jurisdicción, también carece de discreción, y los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde la ley no la confiere. La ausencia de jurisdicción es insubsanable y cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho y, por lo tanto,

inexistente. Por lo que las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación en los casos en que esté obligado a referir a mediación, serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, supra.

Así, luego de referir a las partes a mediación, el tribunal podrá continuar con el proceso judicial cuando: (1) el acreedor acudió a la vista de mediación, pero el deudor no se presentó; **(2) las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo**, o (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación. *Banco de Santander de Puerto Rico v. Correa García*, supra. (Énfasis nuestro).

C. Recurso de *Certiorari*

De otra parte, la jurisdicción y competencia de este Tribunal para atender un recurso de *certiorari* están establecidas claramente en las disposiciones legales provistas por la Ley Núm. 103-2003, según enmendada, conocida como Ley de la Judicatura de 2003 (en adelante, Ley de la Judicatura de 2003), 4 LPRÁ secs. 24(t) *et seq.*, la Regla 52.2 de Procedimiento Civil, *supra*, y en la Regla 33 de nuestro Reglamento, 4 LPRÁ Ap. XXII-B R. 33. El Artículo 4.006(b) de la Ley de la Judicatura de 2003, *supra*, establece que este Tribunal conocerá de cualquier resolución u orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia mediante *certiorari* expedido a su discreción. El Tribunal de Apelaciones tiene facultad para atender los méritos de un recurso de *certiorari* al amparo del citado Artículo 4.006(b), *supra*, si el mismo se presenta oportunamente dentro del término reglamentario de treinta (30) días, contado a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la resolución u orden recurrida, a tenor con lo dispuesto por la Regla 32(D) de nuestro Reglamento, 4 LPRÁ Ap. XXII-B R. 32(D).

De igual forma, la Regla 52.2(b) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que los recursos de *certiorari* al Tribunal de Apelaciones para revisar

resoluciones y órdenes del Tribunal de Primera Instancia deberá ser presentado dentro del término de treinta (30) días contados desde la fecha de notificación de la resolución u orden recurrida.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Su principal característica se asienta en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, señala los criterios que para ello debemos considerar. Éstos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Un *Certiorari* sólo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. De no ser así, procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúen los

procedimientos del caso sin mayor dilación en el foro de primera instancia.

III.

En su recurso, el demandado peticionario básicamente reproduce lo planteado en la Moción interpuesta ante el TPI. Por su parte, en su Alegato en Oposición la demandante recurrida también reitera sus argumentos y expone que no existe fundamento legal para el reclamo de nulidad. Aduce que el resultado del caso no cambiaría si se dejase sin efecto el proceso. Sostiene que no es hasta que se subasta la propiedad que el demandado peticionario compareció, y que al hacerlo no ha negado la deuda, lo que constituye el hecho principal que dio inicio a la presentación de la demanda. Añade que Estados Unidos de América quedó notificado debidamente del proceso dentro del cual la propiedad sería vendida. Acompañó copia de una carta que le fue remitida como acreedor demandante el 6 de octubre de 2010 en la que del Departamento de Justicia de los Estados Unidos le expresa lo siguiente:

....

1. The pleadings received appear to satisfy the jurisdictional requirements of 28 U.S.C. § 2410, assuming that service has also been made upon the Attorney General of the United States at Washington, D.C.
2. It does not appear that there is any basis for contesting the claimed priority of the mortgage or liens being foreclosed and we will not file a formal answer or other responsive pleading in this matter.
3. You may proceed to request the entry of default as to the United States and to move for entry of judgment foreclosing our interest. The United States reserves its right to participate in the distribution of surplus proceeds, if any, generated from the sale of the subject property.
4. The judgment should provide for the right of redemption specifically granted by 26 U.S.C. § 7425 and/or 28 U.S.C. § 2410(c). The Department of Housing and Urban Development and of Veterans Affairs are not entitled to this right and it need not be included if theirs is the only Government interest in the matter.

Tras examinar detenidamente los escritos de las partes y los documentos que han acompañado en los apéndices, colegimos que nos corresponde evaluar cuál es el alcance sobre una sentencia y sobre los procedimientos procesales posteriores a ésta, que tiene la omisión de notificar la sentencia a Estados Unidos de América en un caso que fue incluido como demandado por ser un acreedor registral posterior.

Concluimos que tal omisión produce la nulidad del proceso posterior a la sentencia. Veamos.

Surge de los autos que Estados Unidos de América fue incluido como demandado y emplazado personalmente en cumplimiento con la Sección 2410 del Título 28 del Código de los Estados Unidos, 28 U.S.C. § 2410, y la sección 7425 (a) (1) del título 26 del Código de los Estados Unidos, 26 U.S.C. § 7425 según interpretadas por *U.S.A. v. Del Valle & Del Valle, Inc.*, 532 F Supp. 337 (1981). Estas disposiciones legales requieren que Estados Unidos sea nombrado como demandado y notificado conforme la Regla 4 de Procedimiento Civil del procedimiento de ejecución como requisito indispensable para la cancelación de un gravamen federal en rango posterior al ejecutante en caso de llevarse a cabo la venta judicial para satisfacer la sentencia a favor del acreedor ejecutante. Sobre la propiedad objeto de ejecución pesa un embargo inscrito antes de presentarse la demanda a favor de Estados Unidos de América por la suma de \$20,050.00, en rango posterior al ejecutante.

La sentencia emitida reconoce el derecho de redención de los Estados Unidos. No obstante, ese derecho aunque se consigna expresamente en la sentencia, no le fue notificado a éste a pesar de haber sido incluido como parte en el pleito. Una notificación defectuosa de sentencia como la habida en el presente caso no le da carácter de firmeza a la misma y produce la nulidad de todo proceso posterior en su ejecución. Así se decreta mediante la presente sentencia. Erró el TPI al no declarar nulo el procedimiento post sentencia. Ello no le resta validez a la sentencia.

Tampoco hace procedente relevar al peticionario de los efectos de ésta. Ahora bien, corresponde devolver el expediente al TPI para que proceda a notificar debidamente la sentencia.

En cuanto al señalamiento de error relacionado al proceso de mediación compulsoria, luego de evaluar los documentos que obran en autos, entendemos que dicho proceso se realizó conforme lo dispuesto en la Ley de Mediación Compulsoria. Reiteramos que el 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. Surge en el presente caso que las partes acudieron a la vista y que el acreedor hipotecario brindó al deudor la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012, pero no llegaron a un acuerdo. No se violentó derecho alguno al peticionario en ese proceso de mediación. El segundo error planteado no se cometió.

Por lo antes consignado, se confirma parcialmente el dictamen recurrido en cuanto a la denegatoria de declarar nula la sentencia emitida. No obstante, se determina que la misma aún no ha advenido a ser firme ni ejecutable. Procede que la Secretaria del TPI notifique nuevamente la misma a todas las partes e incluya en su notificación a Estados Unidos de América. Por tanto, se revoca el dictamen en cuanto a declarar no ha lugar la solicitud de nulidad respecto al trámite de subasta. En consecuencia, se declara nulo todo trámite, resolución, orden o procedimiento llevado a cabo luego de dictada la sentencia.

IV.

En atención a los fundamentos antes esbozados, expedimos el auto de *Certiorari* y confirmamos parcialmente el dictamen recurrido. Ordenamos al foro primario que enmiende la notificación de la Sentencia para que en la misma se notifique a todas las partes, incluyendo a Estados Unidos de América. Ha quedado anulado todo proceso ulterior realizado con posterioridad a la fecha en que fue dictada ésta.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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