

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-FAJARDO
PANEL III
ORDEN ADMINISTRATIVA TA-2016-245

SCOTIABANK DE PUERTO RICO

Recurrida

v.

RAFAEL MACHARGO CHARDÓN, su
esposa JOSEFINA MARÍA OLIVELLA
ZALDUONDO t/c/c JOSEFINA M.
OLIVELLA ZALDUONDO y la
Sociedad Legal de Bienes
Gananciales compuesta por ambos

Peticionarios

KLCE201601852

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Caso Núm.:
K CD2015-1190

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres el Juez Ramos Torres y la Juez Ortiz Flores¹.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 22 de mayo de 2017.

La parte demandada de epígrafe comparece mediante un recurso de *certiorari* y nos solicita que revoquemos una orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, notificada el 30 de septiembre de 2016. El dictamen declaró *Ha Lugar* la oposición del demandante a una solicitud de los peticionarios. Consecuentemente, prevaleció la postura para que el foro primario se abstuviera de ordenar la comparecencia compulsoria de la representación legal del demandante a la sesión de mediación, al palio de la Ley Núm. 184-2012.

Por los fundamentos que expresaremos más adelante, expedimos el auto discrecional y modificamos la orden recurrida, para que la parte recurrente pueda acudir a la sesión de mediación compulsoria acompañada de su representación legal.

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2016-245 se designó a la Juez Ortiz Flores para entender y votar en el caso de epígrafe en sustitución del Juez Hernández Sánchez.

Veamos el tracto procesal pertinente a la controversia planteada ante nos.

I.

El 3 de junio de 2015, Scotiabank de Puerto Rico presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la parte recurrente, el señor Rafael Machargo Chardón, su esposa Josefina María Olivella Zalduondo, y la Sociedad Legal de Gananciales, compuesta por ambos.² Alegó la entidad bancaria que los peticionarios suscribieron un pagaré con garantía hipotecaria, con un balance por concepto del principal ascendente a \$387,098.75.³ Scotiabank, quien dijo ser el tenedor de buena fe del instrumento, adujo que los recurrentes incumplieron con su obligación prestataria, por lo que solicitó al tribunal que declarara con lugar la reclamación y condenara a los demandados a satisfacer la acreencia, los intereses y los honorarios de abogado pactados, entre otras partidas, y de ser necesario expidiera orden y mandamientos de embargos y ejecución por la vía ordinaria.

El 26 de octubre, luego que los recurrentes fueran emplazados por edicto, el foro sentenciador los declaró en rebeldía y emitió un dictamen a favor de Scotiabank.⁴ Resolvió, además, que al caso no eran aplicables las disposiciones de la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, en vigor desde el 1 de julio de 2013, *Ley para Mediación compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal* (Ley Núm. 184-2012), 32 L.P.R.A. §§ 2882-2886. No obstante, a solicitud de los peticionarios,⁵ y sin que replicara el Banco,

² Apéndice de la parte recurrente, págs. 1-4.

³ El aval hipotecario conforme la Escritura Pública Número 1, otorgada el 18 de febrero de 1999, ante el Notario Público José R. Vicéns Piñero, ascendió a \$505,330.00. Luego, la cantidad fue modificada a \$483,150.09, mediante la Escritura Pública Número 584, autorizada por la Notaria Pública María de Lourdes de Vizcarrondo López-Molina. Ambos documentos corresponden a la Finca Número 9732, inscrita al Folio 191 del Tomo 255 de Monacillos, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección III.

⁴ Apéndice del recurrido, págs. 14-20.

⁵ Apéndice del recurrido, págs. 21-28.

el tribunal *a quo* reconsideró su sentencia y la dejó sin efecto.⁶ Consiguientemente, el 2 de mayo de 2016, los recurrentes presentaron su alegación responsiva, en la que negó la cuantía reclamada, y solicitaron el proceso de mediación.⁷ El foro de primera instancia dio paso a la solicitud. A esos efectos, el día 17, notificó la orden de referido y citó a los litigantes a comparecer al Centro de Mediación de Conflictos el 12 de agosto de 2016, a las 10:00 a.m.⁸ Posteriormente, la vista de mediación compulsoria para el 6 de octubre, a las 8:30 a.m.⁹

Antes de la sesión, los peticionarios informaron al tribunal sobre la adición del licenciado Francis Daniel Nina Estrella como abogado en el proceso de mediación.¹⁰ Junto con dicha moción, instaron una solicitud para que el foro de primera instancia ordenara la comparecencia de la representación legal de las partes a la vista de mediación. Fundamentó su petición en el Aviso General de 17 de junio de 2013, emitido por el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, adscrito al Tribunal Supremo de Puerto Rico.¹¹ El tribunal notificó su anuencia con ambos escritos el 12 de agosto de 2016.¹²

Scotiabank, sin embargo, presentó su oposición.¹³ Adujo que ni el estatuto ni el Aviso General establecen la obligatoriedad de la comparecencia de la representación legal de las partes al proceso de mediación. Para el Banco, ni siquiera las partes están compelidas a asistir. El foro notificó una orden el 30 de agosto de 2016 y respondió: "Como se pide".¹⁴

⁶ Apéndice del recurrido, págs. 29-31.

⁷ Apéndice de la parte recurrente, págs. 5-8.

⁸ Apéndice de la parte recurrente, págs. 9-10.

⁹ El Centro de Mediación de Conflictos solicitó la extensión de su intervención por un término de noventa días, a partir de 18 de julio de 2016. Véase, Ap. del recurrido, pág. 71. La cita de 6 de octubre de 2016 fue anejada en la solicitud de auxilio del recurrente.

¹⁰ Apéndice del recurrido, pág. 38.

¹¹ Apéndice de la parte recurrente, págs. 11-12.

¹² Apéndice del recurrido, págs. 42-43.

¹³ Apéndice del recurrido, págs. 44-47.

¹⁴ Apéndice de la parte recurrente, págs. 17-18.

Inconforme, la parte recurrente solicitó a la sala de primera instancia que reconsiderara su determinación y ordenara la asistencia de las partes y sus abogados a la sesión de mediación.¹⁵ Esto, toda vez que la contratación del licenciado Nina Estrella se extendió al pleito y no únicamente al proceso alterno de solución de conflictos.

Scotiabank se opuso¹⁶ a la solicitud y arguyó su contención con relación a la representación legal asumida por el licenciado Nina Estrella. Reiteró su postura sobre que la comparecencia al proceso de mediación es compulsoria solo cuando así lo ordena un tribunal. El 27 de septiembre de 2016, notificada el día 30, el tribunal primario declaró *Ha Lugar* el escrito de oposición del Banco.¹⁷

No conteste, un día antes de iniciar el proceso de mediación, el 5 de octubre de 2016, los peticionarios acudieron con un recurso de *certiorari* ante este foro intermedio para impugnar la determinación judicial, que dio paso a la objeción de Scotiabank. Solicitaron que se revirtiera el dictamen y que se ordenara al demandante a comparecer a la sesión de mediación junto con su representación legal.

Por la inmediatez del proceso, acompañaron el recurso con una moción en auxilio de jurisdicción para paralizar los procesos ante la sala recurrida. Atendimos la solicitud y decretamos la paralización mediante una resolución a dichos efectos.¹⁸ Oportunamente, Scotiabank presentó su alegato en oposición, por lo que con el beneficio de las partes, resolvemos.

¹⁵ Apéndice de la parte recurrente, págs. 19-20. El 12 de septiembre de 2016, los presentaron una moción urgente para paralizar la mediación pactada en septiembre, puesto que el foro no había resuelto la reconsideración. No fue hasta el 26 de septiembre que el foro primario notificó su respuesta: "Académica". Véase, Apéndice de la parte recurrente, págs. 21-22 y el Apéndice del recurrido, págs. 65-66

¹⁶ Apéndice del recurrido, págs. 58-64.

¹⁷ Apéndice de la parte recurrente, págs. 23-24.

¹⁸ Véase, Resolución del Tribunal de Apelaciones de 5 de octubre de 2016, en el expediente del presente caso.

II.**-A-**

A diferencia de la apelación de una sentencia final, el auto de *certiorari* es un recurso procesal de carácter discrecional que debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 D.P.R. 83, 86 (2008); Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 D.P.R. 4 (1948). De ahí que solo proceda cuando no existe un recurso de apelación o cualquier otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario, o en aquellos casos en que la ley no provee un remedio adecuado para corregir el error señalado. Pueblo v. Días De León, 176 D.P.R. 913, 917-918 (2009); Negrón v. Srio. de Justicia, 154 D.P.R. 79, 91, (2001).

Como ocurre en todas las instancias en que se confiere discreción judicial, esta no se da en el vacío ni en ausencia de parámetros que la guíe y delimite. En el caso de un recurso de *certiorari* ante este foro apelativo intermedio, tal discreción se encuentra demarcada por la Regla 40 de nuestro reglamento. En ella se detallan los criterios que debemos tomar en cuenta al ejercer tal facultad discrecional:

- (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 causan 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.

4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

Si ninguno de estos criterios está presente en la petición ante nuestra consideración, entonces procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado. García v. Asociación, 165 D.P.R. 311, 322 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); Lluch v. España Service Sta., 117 D.P.R. 729, 745 (1986). La decisión tomada se sostendrá en el estado de derecho aplicable a la cuestión planteada.

-B-

Durante más de una década, Puerto Rico ha enfrentado una crisis económica, que ha afectado adversamente múltiples aspectos socioeconómicos. Entre otros, el derecho propietario sobre la residencia principal de los ciudadanos. Esto, debido a las ejecuciones que las entidades bancarias efectúan sobre las residencias principales de los deudores morosos, las cuales, a su vez, tienen un efecto multiplicador negativo sobre la economía.

Como se sabe, los préstamos hipotecarios son en su mayoría contratos de adhesión. Este tipo de contrato es válido, ya que al adherirse se consiente. Por su inflexibilidad, sin embargo, requiere del intérprete un cuidado especial en lo que toca a las cláusulas oscuras, si las hubiere. Véase, Cód. Civil de P.R. Art. 1240, 31 L.P.R.A. § 3478. Se protege así la buena fe en la contratación, sin disminuir el peso del principio *pacta sunt servanda*. Cód. Civil de P.R., Art. 1210, 31 L.P.R.A. § 3375. Es sabido, además, que los contratos de préstamos con garantía hipotecaria suelen contener las denominadas "cláusulas de aceleración", que, por un lado, aseguran la acreencia del acreedor hipotecario y, por otro, colocan al deudor moroso en una posición difícil de remediar. Por ello, existe consenso en que

[1]a ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y los procesos complejos de todas las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario. Los deudores hipotecarios no son orientados correctamente por los acreedores hipotecarios en muchas ocasiones, lo cual limita

grandemente el dialogo entre el deudor y acreedor hipotecario al momento de enfrentarse a una ejecución de hipoteca.

Informe Positivo con Enmiendas P. del S. 1434 de 10 de noviembre de 2011, págs. 2-3.

En atención a lo anterior, el Congreso de los Estados Unidos de América, junto con las agencias federales y los gobiernos de varios Estados de la Unión, han aprobado amplia legislación con el fin de proteger tanto a la banca, como al deudor hipotecario. En ese contexto, el 17 de agosto de 2012, el Gobierno de Puerto Rico aprobó la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, Ley Núm. 184-2012, 32 L.P.R.A. §§ 2881-2886, efectiva a partir de 1 de julio de 2013. Mediante este estatuto, la Asamblea Legislativa **instituyó en Puerto Rico, con carácter jurisdiccional, la mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario¹⁹ y el deudor hipotecario²⁰ en los procedimientos de ejecución de hipotecas de propiedades residenciales, que constituyan la vivienda principal.²¹**

El Artículo 2, inciso (a), del referido estatuto define el procedimiento de **mediación** como el “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”.

¹⁹ **Acreedor Hipotecario:** Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal. Ley Núm. 184-2012, Art. 2(c), 32 L.P.R.A. § 2881(c).

²⁰ **Deudor Hipotecario:** Persona natural que ha incurrido 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. Ley Núm. 184-2012, Art. 2(d), 32 L.P.R.A. § 2881(d).

²¹ **Residencia o Vivienda Principal:** aquella 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. Ley Núm. 184-2012, Art. 2(e), 32 L.P.R.A. § 2881(e).

En cuanto a la **mediación compulsoria**, establece en el inciso (b) que

[e]n los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca,²² 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.**

Ley Núm. 184-2012, Art. 2(b), 32 L.P.R.A. § 2881(b). (Énfasis nuestro).

En relación con el procedimiento, la Ley Núm. 184-2012 estatuye que el tribunal competente —dentro de los sesenta días después que el deudor hipotecario presenta su contestación a la demanda y por parte del deudor hipotecario demandado y antes de la conferencia con antelación al juicio— bajo apercibimiento de desacato, debe ordenar la celebración de un procedimiento de mediación compulsoria, presidida por un mediador seleccionado por las partes, con el fin primordial de que el acreedor dé a conocer al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado, que puedan evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de su propiedad residencial principal. Se excluye a aquellos demandados en rebeldía y a los que el foro judicial les haya suprimido sus alegaciones.

Ley Núm. 184-2012, Art. 3, 32 L.P.R.A. § 2882. **La vista es un requisito**

²² Conforme nuestro ordenamiento jurídico, mediante la Ley Núm. 169-2016, de 9 de agosto de 2016, “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”, se exige al acreedor de un préstamo hipotecario en mora, que antes de iniciar cualquier proceso legal que pueda culminar en una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria, se le ofrezca al deudor hipotecario la alternativa de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) y solo tras dicho proceso haber concluido en su cabalidad, y el deudor hipotecario conocer si cualifica o no para dicha alternativa, entonces, el acreedor hipotecario podrá comenzar un proceso legal ante los tribunales de Puerto Rico.

jurisdiccional, sin cuyo cumplimiento, el tribunal está impedido de dictar sentencia ni ordenar la venta judicial de la propiedad.

Id. En norma asentada que, si un tribunal carece de jurisdicción, adolece de discreción y no pueden asumirla donde la ley no la confiere Shell v. Srio. Hacienda, 187 D.P.R. 109, 123 (2012).

El máximo poder judicial del País, resolvió que, una vez el deudor demandado presente su alegación responsiva,

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. Estas son las únicas excepciones que estableció el Legislador. Por lo tanto, si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, este no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. (...)

Banco Santander v. Correa García, et. al., Opinión de 16 septiembre de 2016 (Hon. Kolthoff Caraballo), 2016 TSPR 201, a las págs. 20-21, 196 D.P.R. _ (2016). (Énfasis en el original).

El legislador estatuyó que, como parte del proceso para la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la residencia principal del prestatario, el prestamista está obligado en ley a cumplir estrictamente —y así deberá certificarlo— que brindó al menos la siguiente información:

- (a) Información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por este capítulo los requisitos para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria;
- (b) **la conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal;**
- (c) la conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma;
- (d) la advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta;
- (e) la advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad;
- (f) el nombre completo y los números de teléfono de las

personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas, y

(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.

Ley Núm. 184-2012, Art. 4, 32 L.P.R.A. § 2883. (Énfasis nuestro).

De otro lado, el Artículo 7 del precitado estatuto dispone que la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT) debía aprobar un reglamento o enmendar el vigente para adecuarlo a la implantación de la Ley Núm. 184-2012. 32 L.P.R.A. § 2886. La OAT, mediante la Carta Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013, estableció que el proceso de mediación compulsoria se regiría por el *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos*²³ y que el mismo **no requería enmiendas para ajustarlo a la Ley Núm. 184-2012.** Añadió, que el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos podía emitir aquellas directrices que estimara necesarias, de conformidad con la facultad que le confiere el *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos* y poder **asegurar la viabilidad de este proceso.** Consecuentemente, el Negociado emitió un Aviso General el 17 de junio de 2013, Año Fiscal 2012-2013, en el que, entre otros asuntos, dispuso que el alcance de la orden de referido “podrá **ordenar a las partes y sus representantes legales** la comparecencia a una sesión obligatoria de mediación, bajo pena de desacato”. (Énfasis nuestro).

El Aviso General establece también lo siguiente:

Además, el mediador(a) solicitará a las partes que determinen cuál es la documentación relevante a su hipoteca y a la situación financiera que tendrán disponible durante la sesión de negociación. Esto minimizará la necesidad de sesiones adicionales debido a la falta de información. **Es necesario que el mediador(a) se asegure de que las partes tienen la autoridad para**

²³ Aprobado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante la Resolución Núm. ER 98-5 de 25 de junio de 1998 y enmendado mediante la Resolución Núm. ER-2005-1 de 4 de marzo de 2005, en virtud de la Ley Núm. 22 de 19 de septiembre de 1983, 4 L.P.R.A. §§ 532-532e.

negociar y estipular acuerdos. El mediador(a) no ofrecerá orientación legal ni financiera y mantendrá su imparcialidad a través de todo el proceso.

[...]

Una vez el mediador(a) reciba la notificación del tribunal citará a las partes para formalizar el contrato e iniciar el proceso de mediación compulsoria. **Como parte del proceso de negociación, el mediador promoverá que el acreedor hipotecario explique al deudor hipotecario las alternativas disponibles para las que califique y que pudieran evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial y sobre las cuales negociarán. (...)**

(Énfasis nuestro).

El Aviso General indica, además, que de las partes lograr un acuerdo, les corresponderá a ellas notificar el mismo al foro judicial. Debemos recalcar que el principio de voluntariedad, inherente al proceso de mediación, impone que el alcance de la orden para participar del proceso de mediación compulsoria no obliga a las partes a llegar a un acuerdo.²⁴ Así fue establecido, tanto en la Carta Circular Núm. 30, como en el Aviso General del Negociado.

En lo atinente al caso de autos, sobre la participación de los abogados en los procedimientos de mediación, el *Manual de Normas y Procedimientos de los Centros de Mediación de Conflictos*, de 11 de mayo de 2004, destaca la naturaleza privada y confidencial de las sesiones de mediación. Por consiguiente, la decisión final sobre la participación de

²⁴ En relación con las formas de culminar el proceso de mediación, la Regla 7.10 del *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos*, dispone lo siguiente:

Regla 7.10. Conclusión de la mediación

(a) El proceso de mediación podrá darse por terminado en cualquier momento, por cualquiera de las partes involucradas o por el mediador o la mediadora.

(b) Una vez las partes se hayan acogido al proceso de mediación, este podrá concluir por cualquiera de las razones siguientes:

- (1) las partes lograron un acuerdo;
- (2) las partes no lograron un acuerdo;
- (3) alguna de las partes incompareció (*sic*) a la vista;
- (4) una o ambas partes se retiran del proceso;
- (5) se venció el término de tiempo concedido por el tribunal para la mediación y las partes no solicitaron una prórroga, o si la solicitaron, no les fue concedida, o
- (6) cuando, a juicio del mediador o de la mediadora, el proceso no está resultando beneficioso.

(c) El que se dé por terminada la mediación en alguna etapa de un caso no impedirá que se recurra nuevamente a este proceso si las circunstancias son favorables.

4 L.P.R.A. Ap. XXIX, R. 7.10.

otras personas, incluyendo a los abogados y peritos, recae sobre la discreción del mediador, quien considerará la utilidad y pertinencia de dicha participación en el proceso, así como el consentimiento de las partes. Véanse las Normas 2.02 y 2.04(1) del *Manual*. Una vez aceptada la participación de los abogados, el *Manual* dispone que el mediador “**requerirá que cada parte esté así representada**”. Véase la Norma 2.04(2) del *Manual*. Asimismo, la función de los abogados de las partes está sujeta a las disposiciones del *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos*, que dispone:

Regla 7.12. Participación de los abogados y las abogadas en el proceso de mediación

(a) Entrevista y sesión de orientación

Las partes podrán estar acompañadas de sus abogados o abogadas durante la entrevista inicial y en la sesión de orientación que se lleve a cabo con cada parte por separado en mediación.

(b) Sesiones conjuntas

En las sesiones conjuntas se permitirá la participación de los abogados y de las abogadas con el consentimiento de las partes y del mediador o de la mediadora. De aceptarse la participación de abogados o de abogadas en las sesiones conjuntas, el mediador o la mediadora requerirá que cada parte esté así representada, y a los abogados y a las abogadas les aplicarán las mismas normas que le apliquen a las partes.

(c) La función de los abogados y las abogadas en las sesiones conjuntas de mediación deberá limitarse a proveer asesoramiento e información a sus representados o representadas, aclarar dudas y hacer sugerencias sobre las alternativas de solución.

4 L.P.R.A. Ap. XXIX, R. 7.12. (Énfasis nuestro).

III.

En el presente caso, los peticionarios señalan que el foro primario incidió al privarlos de acudir a la vista de mediación con su representación legal. Aducen que el *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos* exige que, si se permite la asistencia de abogados, **ambas** partes deben estar representadas por estos. Por ende, debido al interés en conservar su hogar y la complejidad de los asuntos que se discutirán en la vista de mediación, los recurrentes requieren de la asesoría y

consejo de sus abogados. Temen que, si el Banco no es compelido a asistir con representación legal, la misma no comparecerá y ello los colocaría en desventaja, poniendo en riesgo sus derechos y su residencia principal.

Scotiabank arguye que no es necesaria la representación legal de las partes, toda vez que el señor Marchago Chardón es abogado, por lo que no se le puede considerar como un lego. Aduce que la comparecencia compulsoria de la representación legal es contraria al propósito del estatuto, que promulga que las **partes** tengan un espacio para dialogar y que el mediador es quien velará por los procedimientos.

Según reseñamos, la OAT concluyó que el *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos* no requería de enmiendas para atemperarlo a la Ley Núm. 184-2012. De igual forma, el Aviso General del Negociado reafirma que el rol del mediador no es ofrecer orientación legal ni financiera, sino que mantendrá imparcialidad durante el proceso que dirija. Asimismo, el referido documento establece que el mediador debe promover que el acreedor hipotecario explique al deudor demandado acerca de las alternativas que cualifica, de manera tal que, de acogerse a alguna de ellas, pueda conservar su hogar. Además, se requiere que tanto el acreedor como el deudor hipotecario acrediten que ostentan autoridad para tomar decisiones y capacidad para obligarse. A su vez, el representante de la entidad bancaria debe conocer el expediente del caso y las alternativas disponibles en el mercado para las cuales el deudor cualifica, con el fin de cumplir con los propósitos legislativos de la Ley Núm. 184-2014. Y, de ser posible, evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de la residencia principal de la parte demandada.

Como es sabido, el *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflicto* establece que, si se permite la participación de abogados, **ambas partes tienen que estar representadas**. Esta norma va dirigida a que, en el proceso de mediación, las partes estén

niveladas y no haya ventajas indebidas de una sobre la otra. No obstante, luego de armonizar las disposiciones del estatuto y la intención legislativa que condujo a su aprobación, entendemos que la referida regla no se ajusta a la sesión de mediación compulsoria de la Ley Núm. 184-2012. Veamos.

En casos ordinarios, por la naturaleza de voluntariedad de la mediación, los litigantes pueden optar por este método alternativo cuantas veces sea necesario y en cualquier etapa del pleito. Sin embargo, la mediación compulsoria que regula la Ley Núm. 184-2012 sólo se permite en determinada etapa del litigio y limita el proceso a uno solo. Aunque del examen de las fuentes relacionadas a la mediación compulsoria no surge la obligatoriedad de que las partes acudan con sus respectivas representaciones legales —y tampoco nos corresponde legislarlo— nos parece que, conforme la naturaleza jurisdiccional de la mediación compulsoria, garantizamos la viabilidad del proceso si recae en cada parte la decisión de comparecer con o sin representación legal. No obstante, la reglamentación aplicable delega al mediador esta decisión y la condiciona a que todas las partes estén representadas legalmente. En el escenario que nos atañe, esto supondría que quedaría al arbitrio de cualquiera de las partes decidir si acude con o sin abogado, con el efecto de tal decisión provocaría que la parte contraria quede privada de recibir asesoría legal durante el proceso alternativo de solución de conflictos. Entendemos que esto crearía una situación de indefensión, sobre todo, para la parte más débil de la ecuación. En estos casos, recaería sobre el deudor hipotecario.

En el caso de marras, bastaría con que el Banco no compareciese con su representación legal para que la parte demandada quede desprotegida del consejo de su abogado, en asuntos tan especializados y complejos como los que allí se discutirán, incluso para un abogado licenciado como el señor Machargo Chardón. Además, cualquier decisión adoptada afecta a la señora Olivella Zalduondo, quien no es abogada.

Esta situación podría repercutir en el menoscabo de los derechos de los recurrentes y la pérdida de su residencia principal, aun cuando pudieran probar capacidad de pago. Como hemos señalado previamente, la vista de mediación compulsoria es una etapa jurisdiccional dentro de un proceso judicial ordinario. Por ende, no se justifica que se excluya a los abogados de las partes para que acudan al proceso informal.

Nos parece que la oportunidad de comparecer con abogado a la vista de mediación compulsoria, al palio de la Ley Núm. 184-2012, trasciende la mera conveniencia y se convierte en una manera de compensar el desequilibrio de la parte que redactó las cláusulas contractuales con la parte que se adhirió a ellas y que ahora enfrenta la ejecución de la hipoteca, cuyo aval es su residencia principal. Favorecemos que las partes decidan libremente si van a asistir o no con representación legal a la vista de mediación compulsoria, independientemente de que una u otra prescinda de comparecer con abogado. Consecuentemente, conceptualizamos la aplicación de la Regla 7.12(b) del *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflicto* en los procesos de mediación compulsoria, al palio de la Ley Núm. 184-2012.

Esta determinación no interviene con la discreción del mediador, quien continuará ejerciéndola durante el proceso para el cual se certificó. Así, en la entrevista inicial, podrá evaluar a las partes para determinar su elegibilidad, requerir la acreditación de cada uno para obligarse, listar la documentación relevante al asunto en cuestión y cuestionar si las partes van a comparecer o no con abogado. Con estos datos, podrá establecer los diferentes mecanismos disponibles inherentes al proceso de mediación y la dinámica que conducirá las sesiones, de acuerdo con la participación o no de los abogados de las partes, conforme la voluntad de los litigantes. De esta manera, se brinda una oportunidad apropiada para que el acreedor y el deudor, quienes deben ostentar capacidad para obligarse

mediante acuerdos que los obliguen, intercambien información, se asesoren adecuadamente y, sobre esa base, adopten acuerdos vinculantes o determinen dar por concluido el proceso. De esta forma también se propende al cumplimiento del estatuto reparador. Esto, porque la parte demandada podrá internalizar la información especializada que se le ofrecerá, sopesará sus opciones y recibirá el consejo del profesional legal que contrató para que velara por sus derechos. Estamos convencidos que este proceder maximizará la posibilidad de lograr un acuerdo conducente a evitar la ejecución de la hipoteca y, con ello, la conservación del hogar familiar. Lo aquí resuelto, además, es cónsono con los fines de protección al deudor hipotecario que persigue la Ley Núm. 184-2012 y la política pública del Tribunal Supremo de Puerto Rico de "fomentar la utilización de mecanismos complementarios al sistema adjudicativo tradicional con el fin de impartir Justicia en una forma más eficiente, rápida y económica", mediante la resolución de controversias a través de los métodos alternos. Véase, 4 L.P.R.A. Ap. XXIX, R. 1.01.

IV.

Por los fundamentos antes esbozados, los cuales hacemos formar parte de esta sentencia, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se modifica la orden recurrida. En consecuencia, cada parte litigante, obligada a comparecer a la vista de mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184-2012, podrá asistir con o sin representación legal, según su propio criterio e independientemente de la decisión de la parte contraria.

A su vez, se deja sin efecto la orden de paralización emitida el 5 de octubre de 2016. Consiguientemente, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí expuesto, una vez el foro recurrido reciba el mandato del Tribunal de Apelaciones.

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