

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-FAJARDO
PANEL VIII

FEDERAL NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION <i>Peticionario</i> V LYDIA TORRES OLIVERAS <i>Recurrido</i>	KLCE201602149	<i>Certiorari</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce Caso Núm.: JCD2014-0995 Sobre: COBRO DE DINERO Y EJECUCION DE HIPOTECA
--	---------------	--

Panel integrado por su presidente, Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa y la Jueza Soroeta Kodesh.

Nieves Figueroa, Juez Ponente.

RESOLUCIÓN

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

Comparece ante nosotros, mediante recuso de *Certiorari*, el Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae (en adelante Fannie Mae). Solicita la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, mediante la cual el Tribunal declaró *Sin Lugar* cierta *Solicitud de Orden de Confirmación de Venta Judicial*.

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos expedir el auto de *Certiorari* y revocar el dictamen recurrido.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el 23 de marzo de 2005, la señora Lydia Torres Oliveras adquirió mediante escritura pública una propiedad sita en Ponce que gravó con una hipoteca para garantizar el pago de un pagaré por la cantidad principal de \$90.000.00 a favor de Santander Mortgage Corporation (en adelante "Santander") o a su orden.

El 24 de marzo de 2009 la señora Torres Oliveras vendió la propiedad inmueble en controversia a Hernán Báez Lugo y Carmen Iris Torres Torres. El 17 de octubre de 2016, Fannie Mae presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del señor Hernán Báez Lugo, la señora Carmen I. Torres Torres, la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos y la señora Torres Oliveras. En su *Demanda*, indicó ser el actual tenedor de buena fe del pagaré objeto de la reclamación y que la señora Torres Oliveras pagó por última vez el día 1 de enero de 2014, por lo que incumplió con su obligación. Por su parte, la señora Torres Oliveras presentó su *Contestación a Demanda* el 9 de diciembre de 2014. Negó las alegaciones en cuanto a las sumas adeudadas e indicó que los codemandados, la señora Torres y el señor Báez, son responsables de hacer los pagos mensuales. Como defensa afirmativa señaló que, ante el fallecimiento del señor Baez, faltaba en el pleito su sucesión, parte indispensable para la resolución del pleito.

Luego de varios trámites procesales, incluyendo la presentación de la sustitución de parte y demanda enmendada para incluir como demandados a los miembros de la sucesión del señor Baez, el 16 de septiembre de 2015 Fannie Mae presentó una *Moción* para solicitar al Tribunal de Primera Instancia que dictara sentencia sumaria contra la señora Olivera. Igualmente solicitó que anotara de rebeldía por incomparecencia contra la señora Torres y la sucesión del señor Baez y se dictara sentencia en rebeldía.

El 22 de septiembre de 2015, notificada el 5 de octubre de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* declarando *Con Lugar* la *Demanda*. El 17 de noviembre de 2015 Fannie Mae presentó una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. Alegó que la *Sentencia* había advenido final y firme, mas los recurridos no

habían satisfecho la misma. Por ello, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara la ejecución de la sentencia y expidiera el correspondiente mandamiento de ejecución para que procediera con la venta en pública subasta de la finca hipotecada. El Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes y Mandamiento de Ejecución de Sentencia* el 8 de diciembre de 2015.

El 6 de septiembre de 2016, la señora Torres Oliveras presentó una *Moción Urgente Sobre Nulidad de Sentencia y Solicitando Paralización de Venta Judicial*. Alegó que es deudora de la propiedad y que la propiedad constituye su residencia principal. Indicó que, aunque el 12 de septiembre de 2004, el Tribunal había emitido una orden para referir el caso a mediación compulsoria. Manifestó que nunca fue citada a la mediación compulsoria ni se celebró la misma. Arguyó que, al no celebrarse la vista de mediación compulsoria, se incumplió con el requisito jurisdiccional establecido en la Ley 184-2012, la *Sentencia* dictada el 22 de septiembre de 2015 es nula.

El 12 de septiembre de 2016 se celebró la Subasta de la propiedad y Fannie Mae presentó *Moción en Solicitud de Confirmación de Venta Judicial*. Sin embargo, ese mismo día, notificada el 15 de septiembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden* declarando Con Lugar la *Moción Urgente Sobre Nulidad de Sentencia y Solicitando Paralización de Venta Judicial*, señaló una vista para el 31 de octubre de 2016, así como indicó que la sentencia no había sido recibida por la parte demandada.

El 16 de septiembre de 2016, notificada el 21 de septiembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden* declarando *Sin Lugar* la *Moción Solicitando la Confirmación de la Venta Judicial* y declaró la venta judicial nula. Además, dejó sin

efecto la sentencia y la ejecución. Fannie Mae solicitó la reconsideración del dictamen y el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución y Orden* denegando la *Moción de Reconsideración*.

Insatisfecho, Fannie Mae acude ante nosotros mediante el recurso de *certiorari* de epigrafe. Señala que erró el Foro recurrido al declarar nula la venta judicial y dejar sin efecto la sentencia y su ejecución. El 12 de diciembre de 2016, emitimos una *Resolución* concediendo a la parte recurrida un término de diez días para expresarse en cuanto a la expedición del auto. La señora Torres Oliveras, nunca compareció. *Resolvemos*.

II.

A. El Recurso de *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error cometido por un tribunal de menor jerarquía. Pueblo v. Díaz de León, 176 D.P.R. 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 D.P.R. 324, 334 (2005). El Tribunal de Apelaciones tiene la facultad para expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional.

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, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que para ello debemos considerar. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97 (2008). 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.

Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

En otras palabras, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz 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 Instancia.

B. La Mediación Compulsoria bajo la Ley 184-2012

La Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal* fue aprobada el 17 de agosto de 2012 y sus disposiciones entraron en vigor el pasado 1 de julio de 2013. Dicho estatuto fue creado con el propósito de establecer un proceso compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad de vivienda principal en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La Ley 184-2012 define, en su Artículo 2 (b), el concepto de *mediación compulsoria* disponiéndose que:

[e]n 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.

El Art. 3 de la Ley 184-2012, 32 L.P.R.A. sec. 2882, en lo pertinente, 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.

La mediación compulsoria es un **requisito jurisdiccional** en los procedimientos judiciales en que, como señalamos, se esté llevando a cabo un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con la 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, excepto en los casos en que se haya anotado la rebeldía al deudor si se hayan eliminado sus alegaciones. Bco. Santander v. Correa Garcia, 2016 T.P.S.R. 201; 32 L.P.R.A. sec. 2882.

La Ley 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 L.P.R.A. sec. 2881 (e). Sin embargo, la Ley 184-2012 no establece cuales son las propiedades que para fines contributivos aplica la exención contributiva principal.

Cuando una ley contiene frases que no están definidas por el estatuto, el Tribunal puede referirse a leyes *in pari materia* para descubrir su significado. A esos efectos, el Artículo 18 del Código Civil de Puerto Rico dispone:

Las leyes que se refieren a una misma materia o cuyo objeto sea el mismo, deben ser interpretadas refiriendo las unas a las otras, por cuanto lo que es claro en uno de sus preceptos pueda ser tomado para explicar lo que resulte dudoso en otro. 31 L.P.R.A. sec. 18.

La Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Contribuciones Municipales sobre la Propiedad, 21 L.P.R.A. sec. 5001, *et seq.*, “le confirió a los municipios el poder y la facultad de tasar, imponer, notificar, determinar y cobrar las contribuciones sobre la propiedad.” Villamil Development v. C.R.I.M., 171 D.P.R. 392, 397 (2007).

En cuanto a la propiedad exonerada de la imposición de contribuciones, el Artículo 2.02 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, en lo pertinente, establece lo siguiente:

Los dueños de propiedades para fines residenciales quedan exonerados del pago de la contribución especial y de la contribución básica impuesta en virtud de la sec. 5001 de este título y esta sección y de las contribuciones sobre propiedad impuestas por los municipios de Puerto Rico [...]

[...]

En los casos de propiedades para fines residenciales, se entenderá como dueños y beneficiarios de esta exoneración y contribuyentes, ambos cónyuges y en caso de muerte de uno de los cónyuges, el sobreviviente mantendrá en forma continua la exoneración sin necesidad de tener que hacer una nueva solicitud de exoneración, siempre y cuando este **sea el titular original.**

[...]

Se entenderá que se dedica para ‘fines residenciales’ cualquier estructura que el día 1ro de enero del correspondiente año esté siendo **utilizada como vivienda por su dueño** o su familia, [...] si a la fecha de la expedición del recibo de contribuciones **está siendo utilizada o está disponible para ser utilizada por el adquirente como su vivienda o** la de su familia. [...] la contribución que corresponda a aquella parte de la propiedad que **no esté siendo utilizada como vivienda por su dueño** o su familia.

De conformidad con el Art. 2.02 de la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad, 21 L.P.R.A. sec. 5102, se promulgó el *Reglamento para Exonerar a los Propietarios del Pago de Contribuciones Sobre la Propiedad Inmueble Hasta Quince Mil (15,000) Dólares de Valoración Correspondientes al Año 1992-93 y Años Económicos Sigüientes Impuestas Sobre Propiedad Inmueble Dedicada para Fines Residenciales*, Reglamento Núm. 7026, aprobado el 7 de septiembre de 2005. Véase, Art. 1 del Reglamento 7026, *supra*. Entre los conceptos delimitados por el Reglamento en el Art. 3, sec. 3, se encuentran “dueño” y “propiedad para fines residenciales”, se definen como:

[...]

f. DUEÑO - **Significa la persona natural o legal con título sobre la propiedad inmueble que se utilice como vivienda**, incluyéndose dentro de este término cualquier cooperativa de vivienda para la cual la exoneración del pago de contribuciones se computará sobre el valor de tasación para fines contributivos atribuible proporcionalmente a cada unidad de vivienda. Se considerará como dueño, además, una corporación de dividendos limitados o una asociación de fines no pecuniarios, según dichos términos se definen en el Artículo 2.02 de la Ley Núm. 83, *supra*. Para fines de esta definición, dueño incluye a ambos cónyuges que adquieren una propiedad.

[...]

m. PROPIEDAD PARA FINES RESIDENCIALES - Se entenderá que se dedica para fines residenciales cualquier estructura que al día 1ro. de enero de cada año esté siendo utilizada, o esté disponible para ser **utilizada como vivienda por su dueño** o su familia, o cualquier nueva estructura, construida para la venta y tasada para fines contributivos a nombre de la entidad o persona que la construyó si a la fecha de la

expedición de la notificación de contribuciones está siendo utilizada o disponible para ser utilizada por el adquirente como su vivienda o la de su familia, siempre que el dueño no recibiera renta por su ocupación; incluyendo, en el caso de propiedades situadas en zona urbana, el solar donde dicha estructura radique, y, en el caso de propiedades situadas en zona rural y suburbana, el predio donde dicha estructura radique, hasta una cabida máxima de una cuerda.

[...]

Por último, para poder ser beneficiario del derecho a la exoneración contributiva, la persona que solicite este beneficio, tiene que **“ser dueña de la propiedad** al momento de solicitar el mismo, ya sea **por escritura pública**, por algún otro documento público emitido por el Estado o contrato reconocido ante Notario Público, que corrobore el título y posesión del inmueble.” Art. 4 del Reglamento 7026, *supra*.

III.

El Tribunal de Primera Instancia acogió el razonamiento de la señora Torres Oliveras. Concluyó que la mediación era compulsoria y declaró nula la *Sentencia* dictada el 22 de septiembre de 2015.

En las circunstancias de este caso no era un requisito jurisdiccional que se refiriera el mismo a mediación compulsoria. Nos explicamos.

Para que aplique la mediación compulsoria establecida en Ley 184-2012 es necesario que la residencia o vivienda principal sea **“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 L.P.R.A. sec. 2881 (e). Cuando la señora Oliveras vendió en el 2009 mediante escritura pública la propiedad en controversia al señor Baez Lugo y la señora Torres Torres, cesó de ser la dueña de la propiedad. Por consiguiente, aun si la señora

Torres Oliveras continúa viviendo en la propiedad, al no ser la dueña del bien inmueble, no cualifica para poder solicitar la exoneración contributiva por no constituir su residencia principal. Por lo tanto, la propiedad en controversia no está comprendida dentro de la definición de propiedad o residencia principal sobre la cual la Ley 184-2012 requiere que se ordene la mediación compulsoria. En cuanto a los otros codemandados, dado que se les había anotado la rebeldía por incomparecencia tampoco era necesaria la celebración de una mediación compulsoria.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto el auto de *certiorari* y se revoca el dictamen recurrido. Se devuelve para la continuación de los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia.

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