

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

SCOTIABANK DE PUERTO RICO

Demandante-Recurrido

v.

EMILIO ERNESTO MENDOZA
AQUINO y CRISTIAN ERNANI
LÓPEZ BONILLA

Demandados-Peticionarios

KLCE201701006

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Carolina

Civil Núm.:
F CD2013-0619

Sobre:
Ejecución
Hipoteca

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

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de junio de 2017.

El señor Emilio Ernesto Mendoza Aquino (señor Mendoza o peticionario) comparece ante nos con el fin de solicitar la revisión de la Resolución dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI) el 11 de abril de 2017¹. Con su petición, acompañó una “Moción Solicitando Expedición de Orden de Auxilio de Jurisdicción...”, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante Resolución emitida por este Tribunal.

En atención a los fundamentos que expondremos a continuación, expedimos el auto de certiorari solicitado y revocamos la Resolución recurrida.

I.

El 22 de abril de 2013, Scotiabank de Puerto Rico (parte recurrida o Scotiabank) instó una Demanda sobre ejecución de hipoteca en contra de los señores Mendoza y Cristian Ernani López Bonilla. El 10 de septiembre de 2013, el peticionario contestó la demanda y solicitó la mediación compulsoria de conformidad con la Ley

¹ La Resolución fue notificada el 1 de mayo de 2017.

Núm. 184-2012. Conforme surge de la Resolución recurrida, el 10 de junio de 2013, el TPI ordenó una mediación para las partes. Dicha orden, fue recurrida por Scotiabank, y debido a ello no se celebró la misma. Una vez se atendió el asunto en este foro apelativo, ordenó que se llevara a cabo la vista de mediación.² A dicha vista comparecieron las partes y no hubo acuerdo.

El 25 de enero de 2017 el Centro de Mediación de Conflictos, presentó ante el TPI una “Moción Informativa” para notificar el resultado de su intervención. Esta fue acompañada por un formulario de Notificación³ en el que constan marcados los incisos relativos a que “ambas partes asistieron” a la sesión de mediación y a que el acreedor no brindó a los deudores hipotecarios la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012. En el mismo se indicó, además, que considerando las condiciones del caso, la mediadora concluyó que “no es adecuado para mediación en este momento.”

El 28 de febrero de 2017, el peticionario presentó una “Moción de Reconsideración de Orden en Solicitud de Mediación Compulsoria y/o Vista”.⁴ En dicha Moción expuso que durante el proceso de mediación se le requirió una extensa lista de documentos e información y que mucha de la información o documentos peticionados requería que viajara a República Dominicana para obtenerla. Señaló que cumplió con todos los requisitos de Scotiabank, sin embargo, este último le solicitó mediante carta del 27 de diciembre de 2016, otras evidencias relacionadas al atraso y un estado financiero completo con sello de un contable, opinión y notas. El peticionario, a través de su representante

² Tomamos conocimiento judicial de que, mediante el recurso KLCE201301378, un Panel Hermano de este foro expidió el recurso de certiorari y revocó la resolución recurrida, resolviendo lo siguiente:

Se ordena al foro primario la celebración de la audiencia requerida por la Circular Núm. 30 de la Oficina de Administración de los Tribunales, una vez celebrada se referirá a mediación compulsoria a la parte que fue emplazada y presentó su alegación responsiva. El foro primario deberá determinar si anota la rebeldía a la parte emplazada por edictos. Si esto procede, solo tendrá derecho a mediación la parte que no esté en rebeldía.

³ Petición de Certiorari, Exhibit 4, págs. 14-15.

⁴ Moción en Cumplimiento de Orden presentada por la parte recurrida, Exhibit 1.

legal, alegó que posee poca escolaridad y que el estado financiero que entregó el 31 de diciembre de 2016, fue sellado por el contable público autorizado, pero fue rechazado por Scotiabank debido a que faltaban la opinión y notas. Solicitó que el caso fuera referido nuevamente a mediación para que pudiera escuchar por primera vez las alternativas disponibles y así evitar la ejecución de la hipoteca.

El 17 de marzo de 2017 la parte recurrida interpuso una “Moción en Cumplimiento de Orden” en la que, en síntesis, expuso que la razón del rechazo a la modificación de la hipoteca no fue el documento preparado por el contable, sino que el peticionario no pudo evidenciar la razón del atraso y no pudo demostrar que cuenta con ingresos suficientes para asumir un pago modificado. Indicó que debido a ello el comité de crédito rechazó la alternativa de retención. Scotiabank expuso que el 29 de diciembre de 2016 se le informó su derecho de apelar la decisión, en o antes del 12 de enero de 2017, lo cual no hizo.

Mediante la Resolución recurrida, el TPI resolvió lo siguiente:

...[E]n esta etapa de los procedimientos, no procede referir nuevamente el caso a mediación. Conforme a lo anterior, **se declara no ha lugar la solicitud de reconsideración del demandado.**

Esta decisión no impide, que las partes puedan continuar dialogando cómo resolver las controversias existentes.

Inconforme con tal determinación, el peticionario comparece ante nos y señala que el TPI incidió “al ordenar la continuación del proceso de ejecución de hipoteca sin concluirse con el proceso de mediación, y sin que el acreedor hipotecario cumpliera con el requisito de cumplimiento estricto establecido en la sección (g) de la Ley para Mediación Compulsoria, 32 LPRA sec. 2882...”.

En su petición, el señor Mendoza reitera lo solicitado mediante su solicitud de reconsideración. Además, alega que Scotiabank se retiró del proceso de mediación antes que se cumpliera con el Artículo 4(g) de la Ley Núm. 184-2012, por lo cual la parte recurrida no le brindó la orientación requerida ni le ofreció las alternativas disponibles para

salvar su casa. Solicita que se revoque la Resolución recurrida y se ordene la continuación de los procedimientos en el Centro de Mediación de Conflictos.

Por su parte, Scotiabank mediante su “Moción en Cumplimiento de Orden” reproduce las alegaciones hechas en su “Moción en Cumplimiento de Orden” instada ante el TPI el 17 de diciembre de 2017. Reitera que a pesar de no contar con todos los documentos que se le solicitaron al peticionario y que son requeridos para completar un expediente de mitigación de pérdida, sometió los entregados por el señor Mendoza al Comité de Crédito, el cual rechazó la alternativa de retención, por no contar con ingresos suficientes para asumir un pago modificado porque sus ingresos no son verificables y por no haber evidencia de las razones para el atraso. La parte recurrida expresa que el peticionario ha actuado de manera atropellada y con falta de diligencia al negarse a proveer los documentos básicos necesarios para completar el expediente de “loss mitigation”. Scotiabank expone que no está ni debe estar obligada a aceptar un plan de modificación cuando no hay evidencia sobre la razón del atraso en el pago del préstamo, ni evidencia que se pueda corroborar sobre la situación financiera actual del peticionario para saber si está en posición de poder o no hacer los pagos modificados. Señala, además, que el requisito jurisdiccional es que ocurra un señalamiento o citación para una vista de mediación, pero la extensión y resultado depende de la conducta de las partes. Añade que la propia Ley Núm. 184-2012 indica que la mediación puede darse por terminada sin haber acuerdo, por una de varias razones, entre ellas, que el deudor incumplió, o cuando el mediador entiende que el proceso no resulta beneficioso.

La parte recurrida expone que la parte demandada no asistió a la vista de mediación el 21 de diciembre de 2016, por lo cual fue señalada para el 20 de enero de 2017. Scotiabank indica que en dicha vista se le informó a la mediadora que se había denegado la modificación y que en

ese momento la mediadora solicitó que se orientara al señor Mendoza sobre otras alternativas como “short sale” y entrega voluntaria, lo cual hizo la representante de Scotiabank. Agrega que el peticionario argumenta, por primera vez, que no se cumplió con la mediación mandatada por la Ley Núm. 184-2012 por no habersele presentado todas las alternativas disponibles en el mercado, por lo que dicho planteamiento no debe ser considerado, ya que no fue planteado ante el TPI.

II.

A.

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*, 2016 TSPR 201, 196 DPR__ (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 este 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.

B.

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).

De ordinario, quien presenta un recurso de *certiorari* pretende la revisión de asuntos interlocutorios que han sido dispuestos por el foro de primera instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR

580, 596 (2011); *Pueblo v. Díaz De León*, 176 DPR 913 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone que:

[...] El recurso de *Certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

La referida Regla va dirigida a evitar la revisión judicial de aquellas órdenes o resoluciones que demoran el proceso innecesariamente, ya que pueden esperar a ser revisadas una vez culminado el mismo, uniendo su revisión al recurso de apelación. *Rivera v. Joe's European Shop*, *supra*, págs. 593-594.

Aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso es menester evaluar si, a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *Certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999).

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 LPRA Ap. XXII-

B, 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.

Según expresado previamente, nuestro ordenamiento jurídico establece que el requisito jurisdiccional que impone la Ley para Mediación Compulsoria es que ocurra un señalamiento o citación para una sesión de mediación. La extensión de dicho procedimiento y su resultado dependerá de la conducta de las partes. La ley tiene el claro objetivo de evitar que un deudor pierda su vivienda principal.

En el presente caso, el TPI había referido el caso a una sesión de mediación compulsoria en dos ocasiones. No obstante, en ambas ocasiones la determinación del foro primario fue revocada por este foro apelativo debido, en primera ocasión, a que uno de los codemandados no había sido emplazado y en segunda ocasión a que uno de los

codemandados no había contestado la demanda y no se había señalado una conferencia inicial previo a la sesión de mediación.⁵

Tras varios trámites ulteriores, el TPI correctamente refirió a las partes al Centro de Mediación de Conflictos, donde comparecieron el señor Mendoza y Scotiabank. Varios días después de la vista de mediación, la mediadora, Rut D. Rivera Encarnación le notificó al foro primario que **el acreedor no brindó al deudor hipotecario la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012 y que considerando las condiciones del caso, concluyó que no era adecuado para mediación en ese momento.** No obstante, en su alegato, la parte recurrida asevera que en la vista de mediación y a solicitud de la mediadora, se orientó al señor Mendoza sobre otras alternativas como “short sale” y entrega voluntaria. Scotiabank informa, además, que el peticionario incumplió con el requisito básico de proveer la documentación que explicaba la razón del atraso del pago de la hipoteca y que proveyó información incompleta sobre sus ingresos. Ahora bien, ciertamente, lo anterior no es óbice para que se le presentaran otras alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor. *Banco de Santander de Puerto Rico v. Correa García*, supra. No surge de los autos una certificación del banco que acredite que al peticionario se le haya orientado sobre todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la propiedad o su venta judicial.

Cabe señalar que en su Moción de Reconsideración, el peticionario, en el inciso 18, solicitó que el caso fuera reenviado a mediación para escuchar por primera vez las diferentes alternativas disponibles para evitar la ejecución de la hipoteca. En la súplica de dicha moción reiteró dicha solicitud. Por ello, contrario a lo que alega la parte recurrida, entendemos que el peticionario había planteado ante el TPI que no se cumplió con la Ley Núm. 184-2012, al no habersele

⁵ Recursos KLCE201300840 y KLCE201301378.

presentado todas las alternativas disponibles en el mercado. Es decir, no coincidimos con la parte recurrida en que dicho argumento se presenta por primera vez ante este foro.

Luego de observar los trámites procesales del presente caso y tras analizar los escritos de las partes, concluimos que la parte recurrida no cumplió con la obligación que le impone el artículo 2 (b) de la Ley Núm. 184-2012. No nos cabe duda de que la orientación al peticionario no fue ofrecida debidamente. **Ante lo acontecido en la sesión de mediación, entendemos que el TPI se encuentra impedido de continuar con el proceso, pues falta que se verifique el trámite de orientación requerido por la Ley Núm. 184-2012, lo que constituye una condición *sine qua non* para que se le pueda dar curso al caso.** Por tanto, concluimos que debido a la omisión de dicho trámite, procede la revocación de la Resolución recurrida. En consecuencia, devolvemos el caso al foro de primera instancia para que refiera a las partes nuevamente al Centro de Mediación de Conflictos a los fines de que se dé cumplimiento a la disposición legal jurisdiccional. Esto es, para que el acreedor hipotecario notifique al deudor aquí peticionario todas las alternativas disponibles en el mercado que hagan posible alcanzar los propósitos y objetivos de esta ley.

IV.

En atención a los fundamentos antes esbozados, expedimos el auto solicitado y revocamos la Resolución emitida por el TPI. Se ordena al foro primario que refiera a las partes nuevamente al proceso de mediación compulsoria establecida en la Ley Núm. 184-2012 para que se cumpla con lo establecido en dicho precepto legal.

Notifíquese inmediatamente.

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

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