

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VI

Scotiabank of Puerto Rico

Recurrido

vs.

Sergio Madrid Guzmán,
Waleska Torres
Muriente y la Sociedad
Legal de Bienes
Gananciales compuesta
por ambos

Peticionarios

KLCE201701267

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

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

Civil Núm.:
D CD2014-1057
(501)

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

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2017.

Comparece el señor Sergio Madrid Guzmán (Sr. Madrid Guzmán), la señora Waleska Torres Muriente (Sra. Torres Muriente) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, mediante el presente recurso de *certiorari*. Solicitan la revisión de una “Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes” emitida el 7 de septiembre de 2016 y notificada el 21 de igual mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI ordenó la venta en pública subasta del inmueble objeto de la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por Scotiabank of Puerto Rico (Scotiabank).

Examinadas las comparecencias de las partes¹, así como el estado de derecho aplicable, procedemos a disponer del presente

¹ El 21 de julio de 2017, la parte recurrida compareció mediante un escrito titulado “Oposición a que se Expida *Certiorari* Civil”.

recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

-I-

El 15 de abril de 2014, Doral Bank, como agente de servicios de Scotiabank, presentó una Demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el Sr. Madrid Guzmán, la Sra. Torres Muriente y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los esposos Madrid-Torres). Alegó que Scotiabank era el tenedor de un pagaré que los esposos Madrid-Torres suscribieron por la suma principal de \$298,400.00 e intereses anuales de 5.875%. Agregó que dicho pagaré fue garantizado mediante la constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble sito en el Municipio de Guaynabo. Arguyó que, ante el incumplimiento de la obligación, los esposos Madrid-Torres adeudaban \$258,276.34 en concepto de principal, más los intereses devengados, cargos por demora, créditos accesorios, costas y gastos y honorarios de abogados.

El 7 de mayo de 2014, la Sra. Torres Muriente fue emplazada personalmente por sí y como representante de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta con el Sr. Madrid Guzmán.

El 21 de mayo de 2014, la Sra. Torres Muriente solicitó un término adicional de 30 días para presentar su alegación responsiva.²

El 23 de mayo de 2014 y notificada el 26 de igual mes y año, el TPI emitió una Orden, mediante la cual le concedió a la Sra. Torres Muriente el término adicional solicitado.

El 3 de julio de 2014, la Sra. Torres Muriente solicitó una extensión adicional de 30 días para presentar su alegación responsiva.

² Al momento de la presentación del referido escrito, la Sra. Torres Muriente era la única demandada emplazada.

El 15 de julio de 2014 y notificada el día 22 de igual mes y año, el TPI emitió una Orden por medio de la cual le proveyó a la Sra. Torres Muriente un término adicional y final de 20 días para que presentara su correspondiente alegación responsiva.

El 4 de agosto de 2014, la Sra. Torres Muriente presentó una “Contestación a la Demanda y Reconvención”. Negó gran parte de las alegaciones de la Demanda e incoó varias causas de acción en contra de Doral Bank.

El 13 de agosto de 2014, Doral Bank presentó una “Moción Solicitando Autorización para Emplazar por Edictos”. Señaló que realizó sin éxito las debidas diligencias para localizar al Sr. Madrid Guzmán. Anejó una declaración jurada suscrita por su emplazador a los fines de acreditar dichas diligencias.

El 14 de agosto de 2014, Doral Bank presentó un escrito titulado “Moción en Torno a Contestación a Demanda y Desestimación de Reconvención”. Adujo que la Sra. Torres Muriente no cumplió con las exigencias de la Regla 6.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.2, toda vez que no admitió o negó cada una de las alegaciones de la Demanda. Asimismo, solicitó la desestimación de la Reconvención puesto que, entre otras cosas, sus alegaciones no establecían hechos que dieran lugar a la concesión de un remedio.

El 14 de agosto de 2014 y notificadas el día 18 de igual mes y año, el TPI dictó una Orden y una Resolución. Mediante la Orden, autorizó el emplazamiento por edicto del Sr. Madrid Guzmán. Por virtud de la Resolución, concedió 15 días a la Sra. Torres Muriente para que enmendara su contestación a la Demanda en cumplimiento con las disposiciones de la Regla 6.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*.

El 14 de noviembre de 2014, los esposos Madrid-Torres presentaron una “Contestación a Demanda y Reconvención

Enmendada”. De entrada, aclararon que el Sr. Madrid Guzmán no se estaba sometiendo a la jurisdicción del Tribunal. Alegaron que Doral Bank no cumplió con las exigencias dispuestas en nuestro ordenamiento jurídico para poder emplazar por edicto. A tales efectos, indicaron que Doral Bank no realizó las diligencias adecuadas para emplazar personalmente al Sr. Madrid Guzmán, pues éste reside en conjunto con la Sra. Torres Muriente en la misma dirección en la que ésta fue emplazada personalmente. Por otra parte, negaron gran parte de las alegaciones de la Demanda, presentaron sus defensas afirmativas e incoaron varias causas de acción en contra Doral Bank conforme la Regla 6.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*.

Así las cosas, el 19 de febrero de 2015, Doral Bank presentó una “Moción en Solicitud de Sentencia Parcial en Rebeldía en cuanto a Waleska Torres Muriente” y una “Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria en cuanto a Sergio Madrid Guzmán”. Arguyó que habían transcurrido 30 días desde el emplazamiento de la Sra. Torres Muriente y ésta no había presentado su alegación responsiva. Por tal razón, sostuvo que procedía que se anotara su rebeldía y se dictara una sentencia en su contra. Alegó, por otra parte, que el Sr. Madrid Guzmán fue emplazado mediante edicto y no existía una controversia real en cuanto a la existencia del pagaré, la hipoteca o la deuda que impidiera que se emitiera un dictamen sumario en su contra.

El 24 de febrero de 2015, el TPI emitió una Orden por medio de la cual le anotó la rebeldía a la Sra. Torres Muriente y le otorgó 20 días al Sr. Madrid Guzmán para que expusiera su posición en torno a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Doral Bank.

El 1 de junio de 2015, los esposos Madrid-Torres presentaron una “Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia

Sumaria Parcial en Rebeldía en cuanto a Waleska Torres Muriente”. Señalaron que, a pesar de sus gestiones, Doral Bank no les notificó su Solicitud de Sentencia Parcial en Rebeldía sino hasta el 30 de abril de 2015. Así, arguyeron que se anotó la rebeldía a la Sra. Torres Muriente sin brindarle una notificación adecuada y sin permitirle presentar las defensas correspondientes. Agregaron que la anotación de la rebeldía era improcedente toda vez que la Sra. Torres Muriente había presentado una alegación responsiva y así constaba en el expediente. Mediante escrito separado, solicitaron un término adicional de 30 días para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria en cuanto al Sr. Madrid Guzmán.

El 30 de junio de 2015, los esposos Madrid-Torres presentaron su “Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria en cuanto a Sergio Madrid Guzmán”. En síntesis, alegaron que existían controversias de hechos esenciales que impedían que se dictara la sentencia sumaria solicitada.

El 21 de julio de 2015, Doral Bank presentó una “Moción de Enmienda al Epígrafe del Caso”. Solicitó que en el epígrafe de la Demanda se sustituyera a Doral Bank por Scotiabank como parte demandante. Indicó que tal proceder respondía a que la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras había cerrado las operaciones de Doral Bank en Puerto Rico.

El 22 de julio de 2015, el TPI emitió una Orden mediante la cual permitió la enmienda del epígrafe de la Demanda y, en consecuencia, autorizó que Scotiabank compareciera como parte demandante.

El 27 de julio de 2015, Doral Bank presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden, Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria y Segunda Moción Reiterando Solicitud de Desestimación de la Reconvención”. Mediante la misma, retiró su Solicitud de

Sentencia en Rebeldía en cuanto a la Sra. Torres Muriente. No obstante, solicitó que se dictara una sentencia sumaria, ya que de la Contestación a la Demanda presentada por la Sra. Torres Muriente no se desprendía una controversia real de hechos que impidiera tal proceder. Asimismo, reiteró la petición de sentencia sumaria en cuanto al Sr. Madrid Guzmán por iguales motivos.

El 3 de agosto de 2015 y notificada el 12 de igual mes y año, el TPI dictó Sentencia Sumaria. Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la Demanda y desestimó con perjuicio la Reconvención. Así, condenó a los esposos Madrid-Torres a pagar las sumas solicitadas en la Demanda en concepto de principal, intereses, cargos por demora, costas y gastos y honorarios de abogados.

El 21 de agosto de 2015, los esposos Madrid-Torres presentaron una “Moción de Reconsideración”. Sostuvieron que la Sentencia se dictó sin jurisdicción toda vez que no se ordenó una mediación entre las partes según requiere la Ley de Mediación Compulsoria y Preservación, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRA sec. 2881, *et seq.*, en casos en que se inste una acción de ejecución de hipoteca de una residencia principal y el deudor no esté en rebeldía. Agregaron que se desestimó la Reconvención a pesar de que constaba en el expediente una oposición en cuanto a este particular. Finalmente, alegaron que existían controversias de hechos esenciales que impedían que se dictara una sentencia sumaria.

El 31 de agosto de 2015, Scotiabank presentó una “Moción Solicitando Ejecución de Sentencia”. Solicitó que se procediera con la venta en pública subasta del bien hipotecado ya que la Sentencia era final y firme y los esposos Madrid-Torres no habían satisfecho el monto del dictamen.

El 1 de septiembre de 2015, los esposos Madrid-Torres presentaron una “Oposición a Moción Solicitando Ejecución de Sentencia”. Arguyeron que la ejecución era improcedente en vista de que la Sentencia no había advenido final y firme ante su petición de reconsideración.

El 12 de noviembre de 2015, el TPI emitió una Orden mediante la cual refirió a las partes a una vista de mediación compulsoria señalada para el 9 de diciembre de 2015, en el Centro de Mediación de Conflictos del Centro Judicial de Bayamón, bajo pena de desacato.

El 24 de agosto de 2015, los esposos Madrid-Torres solicitaron la recalendarización de la reunión en el Centro de Mediación para una fecha posterior dado a compromisos previos fuera de la jurisdicción de Puerto Rico.

El 3 de diciembre de 2015, el TPI emitió una Orden por virtud de la cual pautó la sesión de mediación para el 11 de enero de 2016.

El 13 de enero de 2016, el Centro de Mediación de Conflictos presentó una “Moción Solicitando Extensión de Término en caso de Ejecución de Hipoteca”. Indicó que las partes no habían completado el proceso de mediación, por lo que solicitó una extensión de 60 días para concluir con su intervención. Peticionó que la sesión de mediación se efectuara el 23 de febrero de 2016.

El 1 de febrero de 2016, el TPI declaró Ha Lugar la solicitud de extensión de término presentada por el Centro de Mediación de Conflictos.

El 13 de abril de 2016, el Centro de Mediación de Conflictos presentó una “Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca” en la cual indicó que la Sra. Torres Muriente no asistió a la sesión de mediación.

El 3 de mayo de 2016, los esposos Madrid-Torres presentaron una “Moción Aclarando Situación de Hechos en cuanto a la Sesión de Mediación”. Manifestaron que la ausencia de la Sra. Torres Muriente a la sesión de mediación obedeció al fallecimiento de un pariente. Indicaron que dicha situación provocó que tuviera que realizar un viaje de emergencia fuera del país. Aclararon que la Sra. Torres Muriente hizo llegar sus excusas al Centro de Mediación de Conflictos mediante una llamada. Así, solicitaron que se ordenara la calendarización de una nueva sesión de mediación.

El 5 de mayo de 2016, el TPI emitió una Orden mediante la cual le solicitó a Scotiabank que expusiera su posición y le requirió al Centro de Mediación que aclarara la situación en un término de 15 días.

El 12 de mayo de 2016, Scotiabank presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden”. Reiteró su interés en que se ordenara la ejecución de la sentencia dado a que la misma era final y firme.

El 25 de mayo de 2016, el Centro de Mediación de Conflictos presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden”. Expuso que la Sra. Torres Muriente se excusó por los motivos expuestos en su “Moción Aclarando Situación de Hechos en cuanto a la Sesión de Mediación”. Agregó que no podía, por sí mismo, pautar una nueva cita sin consultar con la otra parte. Aclaró que la solicitud por parte de los esposos Madrid-Torres para que se calendarizara una nueva sesión de mediación era un aspecto de Derecho que le correspondía evaluar al tribunal.

En igual fecha, el TPI emitió una Resolución que fue notificada y archivada en autos el 3 de junio de 2016. Mediante la misma, declaró No Ha Lugar la “Moción de Reconsideración” presentada por los esposos Madrid-Torres. Expresó que, una vez

adviniera final y firme la Resolución, resolvería la petición de ejecución de sentencia.

El 10 de junio de 2016, el TPI dictó una Orden por medio de la cual refirió nuevamente el caso al Centro de Mediación de Conflictos. Ordenó que ambas partes asistieran a una sesión de mediación el 11 de julio de 2016.

El 12 de julio de 2016, el Centro de Mediación de Conflictos presentó una “Moción Solicitando Extensión de Término en caso de Ejecución de Hipoteca”. Debido a que las partes no habían completado el proceso de mediación, solicitó una extensión de 60 días para concluir con su intervención. Peticionó que se celebrara la reunión de mediación el 30 de agosto de 2016.

El 31 de agosto de 2016, el Centro de Mediación de Conflictos presentó una “Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca”. Como parte de la moción, incluyó un formulario titulado “Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca” del cual se desprende que no se celebró la sesión de mediación. Del mismo deducimos que la ausencia de una de las partes fue la razón por la cual no se llevó a cabo la sesión de mediación. El formulario no especifica cuál de las partes fue la que se ausentó.

Así las cosas, el 7 de septiembre de 2016, el TPI emitió una “Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes”, la cual fue notificada el 21 de igual mes y año. Mediante la misma, el TPI ordenó la venta en pública subasta del inmueble objeto de la Demanda.

El 4 de octubre de 2016, los esposos Madrid-Torres presentaron una “Reconsideración de Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes por No Haber Advenido Final y Firme la Sentencia y Solicitando Conclusiones de Derecho Adicional”. Arguyeron que la sentencia que se pretendía ejecutar aun no era

final y firme y, además, era nula. Sostuvieron que el referido del 16 de noviembre de 2015 al Centro de Mediación de Conflictos dejó sin efecto la Sentencia *de facto*. Añadieron que con el segundo referido del TPI al Centro de Mediación de Conflictos quedaron interrumpidos nuevamente los efectos de la Sentencia y los términos para acudir en revisión de la Resolución que declaró No Ha Lugar la petición de Reconsideración. Finalmente, alegaron que la Sentencia fue dictada sin jurisdicción en vista de la norma pautaada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016). Adujeron que, conforme a este caso, las sentencias dictadas sin que se haya referido el caso a mediación son nulas y no tienen efecto legal alguno, siempre que se trate de una vivienda principal y el deudor no esté en rebeldía ni hayan sido eliminadas sus alegaciones por el tribunal.

El 28 de febrero de 2017, los esposos Madrid-Torres presentaron una “Moción Urgente Informando Nulidad de Venta Judicial y Solicitud de Vista a Esos Efectos”. Sostuvieron, entre otras cosas, que la venta judicial era nula ya que el Tribunal no había emitido determinación alguna en relación a la “Reconsideración de Orden de Ejecución de la Sentencia”, por lo cual los términos para recurrir en revisión estaban interrumpidos.

Tras varios incidentes procesales, el 25 de mayo de 2017, Scotiabank presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Escritos de la Demandada”. Manifestó que tenía derecho a continuar con su causa de acción debido a que la sentencia había advenido final, firme e inapelable. Arguyó que la “Reconsideración de Orden de Ejecución de la Sentencia” no interrumpió los términos para apelar. Alegó que la misma no presentaba cuestiones sustanciales ni determinaciones de hechos nuevas que debían ser resueltas por el tribunal. Añadió que los planteamientos de nulidad de la sentencia habían sido resueltos

por el tribunal cuando declaró No Ha Lugar la “Moción de Reconsideración” presentada por los esposos Madrid-Torres.

El 12 de junio de 2017 y notificada el 19 de igual mes y año, el TPI emitió una Resolución, mediante la cual declaró No Ha Lugar la “Reconsideración de Orden de Ejecución de la Sentencia”.

Inconforme con la determinación, el 17 de julio de 2017, los esposos Madrid-Torres comparecieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante el presente recurso de *certiorari* y esbozaron los siguientes señalamientos de error:

Primer Error:

Erró el TPI y abusó de su discreción judicial, incurriendo en error manifiesto, al autorizar la ejecución de una sentencia que resulta nula conforme a la legislación vigente, quebrantando así el debido proceso de ley de la parte demandada recurrente.

Segundo Error:

Erró el TPI y abusó de su discreción, al autorizar un embargo de bienes presentado por un abogado que nunca antes había comparecido al pleito, estando interrumpidos los términos mediante una reconsideración de Orden de Ejecución de Sentencia.

Tercer Error:

Erró el TPI y abusó de su discreción al denegar la reconsideración de la Orden de Ejecución de Sentencia, haciendo uso selectivo de normas de derecho y abstrayendo el resto del derecho aplicable.

Cuarto Error:

Erró el TPI y actuó con pasión, prejuicio y parcialidad, al declarar No Ha Lugar una moción de reconsideración de sentencia, basándose en el análisis de una moción que nada dispone al respecto y obviando que el demandante recurrido nunca se opuso a la reconsideración.

Quinto Error:

Erró el TPI y actuó de manera parcializada, al pasar por alto el patrón de incumplimientos judiciales del demandante recurrido y al autorizar todo lo solicitado por éste, aun cuando los términos estaban interrumpidos mediante una oportuna reconsideración, ignorando las defensas y argumentos que la parte demandada recurrente presentó y reiteró.

Sexto Error

Erró el TPI y abusó de su discreción al pautar una vista como ardid procesal, una vez le fue ordenado elevar el expediente judicial, pretendiendo subsanar el disloque

procesal del caso y así difuminar su claro abuso de discreción, para posteriormente dejar dicha vista sin efecto, coartando una vez más los derechos de la parte demandada recurrente.

-II-

La Ley 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (Ley 184-2012), 32 LPRA secs. 2881-2996, tiene como propósito proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Mediante esta ley, se establece un procedimiento de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor.

El Art. 2 de la Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, define “mediación compulsoria” de la siguiente manera:

En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar con la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón de un Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución e hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas posibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal. (Énfasis nuestro).

32 LPRA sec. 2881(b).

Por su parte, “deudor hipotecario” y “residencia o vivienda principal” se definen de la siguiente manera:

Deudor Hipotecario: persona natural que incurrió en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

32 LPRA sec. 2881(d).

Residencia o Vivienda Principal: aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.

32 LPRA sec. 2881(e).

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Art. 3 de la Ley, 32 LPRA sec. 2882, el cual particularmente dispone que habrá de celebrarse una vista o acto de mediación compulsorio **dentro de los 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. (Énfasis nuestro). Específicamente, el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, consagra lo siguiente:

*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 una vivienda principal. **Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.** De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el*

acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. 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. (Énfasis nuestro).

32 LPRA sec. 2882.

Según se desprende de la citada disposición, la letra de la Ley especifica que el acto de mediación será uno compulsorio y de carácter jurisdiccional en aquellas acciones que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca de una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del deudor. Sin el cumplimiento de este requisito, no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca.

En relación a quiénes tendrán derecho a una vista de mediación, el Art. 3, *supra*, especifica que el deudor hipotecario tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se inste para la ejecución de la hipoteca sobre su vivienda principal, siempre y cuando no esté en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Bco. Santander v. Correa García, supra*, expresó que a pesar del legislador haber añadido al Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, la frase “en los casos que considere necesario”, dejó inalteradas las frases “compulsorio” y “jurisdiccional” en referencia a la vista de mediación. Sobre este particular, el máximo Foro judicial pronunció lo siguiente:

Nuestra interpretación es cónsona con el espíritu de la ley y la intención legislativa de otorgar a los deudores la oportunidad de conocer los remedios que pueden tener disponibles para evitar la pérdida de su hogar. Así, resolvemos que -después de presentada la contestación a la demanda- el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en que 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, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de medición serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. (Énfasis nuestro). Bco. Santander v. Correa García, supra, a la pág. 472.

-III-

Los esposos Madrid-Torres plantean en su primer señalamiento de error que el TPI erró al autorizar la ejecución de una sentencia que, a su entender, es nula por haber sido dictada sin la celebración de la vista de mediación compulsoria según requerida por la Ley 184-2012, *supra*.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*, la intención del Legislador al aprobar esa Ley es proteger al ciudadano de la ejecución de su residencia o vivienda principal al proveer un mecanismo de protección a las familias cuando enfrentan un proceso de ejecución de su vivienda principal. A tales efectos, dicha Exposición enfatiza que la ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y los procesos complejos de todas las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario y requieren de mayor orientación sobre dichos procesos. En consideración a lo anterior, **la propia Ley indica que es imprescindible que fuese creado el proceso de proveer un proceso de mediación compulsoria ante los**

tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevarse un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

Como expusimos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró que la vista de mediación compulsoria es un requisito **jurisdiccional**, sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada, en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor. *Bco. Santander v. Correa García, supra*, a la pág. 472. El más alto Foro judicial pronunció que **las únicas dos excepciones en las que no se celebrará la referida vista son cuando el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal.** Íd. Ello, independientemente se haya incumplido con las órdenes del tribunal. Íd., a la pág. 478.

Según se desprende del expediente, la propiedad inmueble que sirve de garantía al pagaré en controversia es la residencia principal de los esposos Madrid-Torres. Esta circunstancia no fue cuestionada por Scotiabank. Consta, además, y así lo reseñamos en el trasfondo procesal, que la Sra. Torres Muriente no estaba en rebeldía y Scotiabank así lo reconoció.

La Sra. Torres Muriente fue emplazada personalmente el 7 de mayo de 2014 y presentó una “Contestación a la Demanda y Reconvención” el 4 de agosto de 2014 luego de que el TPI le concediera varias extensiones de término para ello. Sin embargo, Scotiabank solicitó el 18 de febrero de 2015 que se dictara una sentencia parcial en rebeldía en contra de la Sra. Torres Muriente bajo el entendido de que habían transcurrido más de 30 días desde su emplazamiento sin que ésta presentara una alegación

responsiva. Conforme a esta petición, el TPI le anotó la rebeldía a la Sra. Torres Muriente el 24 de febrero de 2015.

De lo anterior se desprende que, al momento de anotarse la rebeldía, la Sra. Torres Muriente ya había presentado una alegación responsiva. Scotiabank reconoció esta circunstancia en su escrito presentado el 24 de julio de 2015 y titulado “Moción en Cumplimiento de Orden, Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria y Segunda Moción Reiterando Solicitud de Desestimación de la Reconvención”. A tal efecto, indicó lo siguiente: “[l]a parte demandante muy respetuosamente **retira** su solicitud de sentencia sumaria en rebeldía en cuanto a Waleska Torres Muriente”. (Énfasis nuestro). Por otra parte, del expediente se desprende que el TPI no eliminó alegación alguna de los esposos Madrid-Torres.

En virtud de lo antes expuesto, en el caso de epígrafe no están presentes ninguna de las dos excepciones que han sido reconocidas para obviar la celebración de la vista de mediación compulsoria. Siendo ello así, el TPI estaba en la obligación de referir a las partes a la aludida vista que, como indicamos, es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento no puede dictarse sentencia u ordenarse la venta de la propiedad hipotecada. Resulta importante destacar que la letra de la Ley 184-2012, *supra*, requiere que este referido se realice previo a que se dicte la sentencia.

Nótese que en el caso de epígrafe los dos referidos que realizó el TPI al Centro de Mediación de Conflictos fueron posteriores a que dictara la Sentencia. Debemos destacar que en cuanto al primer referido, la sesión no se celebró por justa causa. La Sra. Torres Muriente no compareció ante el fallecimiento de un familiar. En cuanto al segundo referido, aunque el formulario presentado por el Centro de Mediación de Conflictos no es claro en cuanto a este particular, podemos deducir que la sesión de mediación no se

celebró ante la incomparecencia de una de las partes. No obstante lo anterior, el TPI tenía la obligación de referir a las partes a la mediación compulsoria antes de dictar la Sentencia. Al no tomar el curso de acción requerido por la Ley 184-2012, *supra*, tanto la Sentencia dictada como la venta judicial del inmueble fueron dictadas sin jurisdicción y, en consecuencia, son nulas y no tienen efecto jurídico alguno.

A tenor con lo antes determinado, procede revocar la “Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes” en vista de que fue emitida a base de una Sentencia que es nula conforme a nuestra legislación vigente.

Se devuelve el caso al TPI para que refiera a las partes al acto de mediación compulsorio de conformidad con la Ley 184-2012, *supra*. El Foro primario deberá asegurarse que el banco acreedor brinde a los deudores aquí recurrentes la correspondiente orientación y le ofrezca todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de la propiedad.

Debido al resultado al que hemos llegado, resulta innecesario discutir los demás errores planteados por los esposos Madrid-Torres en su petición de *certiorari*.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se revoca el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Se devuelve el caso al referido Foro, para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí dispuesto.

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