

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

FirstBank Puerto Rico

Peticionario

vs.

LBR Group, Inc.;
Reynaldo Luis Landa
Rodríguez, María De
Lourdes Rosado
Rodríguez y la Sociedad
Legal de Gananciales
compuesta por ambos;
Reynaldo Luis Landa
Fernández, Mayra
Bárbara León y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos

Recurridos

KLCE201800038

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

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

Civil Núm.:
F CD2017-0510 (403)

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 28 de febrero de 2018.

Comparece FirstBank Puerto Rico (FirstBank), mediante el presente recurso de *certiorari*. Solicita que revisemos la “Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas” emitida el 18 de septiembre de 2017 y notificada el 3 de igual mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI ordenó a las partes a comparecer al acto de mediación compulsorio a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 184-2012, *infra*.

Examinada la comparecencia de la parte peticionaria, así como el estado de derecho aplicable, procedemos a disponer del

Número Identificador

SEN2018 _____

presente recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

-I-

El 8 de junio de 2017, FirstBank presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de LBR Group, Inc; Reynaldo Landa Rodríguez, María de Lourdes Rosado Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Reynaldo Landa Fernández, Mayra Bárbara León y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos.

La parte peticionaria alegó que el 24 de abril de 2009, LBR Group, Inc., suscribió un contrato de préstamo con FirstBank. Mediante el referido contrato, LBR Group, Inc., reconoció y aceptó que FirstBank le concedió un préstamo a término interino por \$423,300.00 para la compra de una propiedad comercial, mejoras y gastos relacionados al financiamiento. Añadió que el término de vencimiento del préstamo era el 1 de agosto de 2009. Esbozó que, a esa fecha, el préstamo fue convertido en un préstamo a término por \$249,000.00 una vez aplicado el importe de la venta de los bonos “debentures”, y que su término era de 20 años devengando intereses desde la fecha de su desembolso y por los primeros 5 años a razón de 8.45% anual, revisable cada 5 años. Indicó que las obligaciones antes descritas, quedaron evidenciadas por el Pagaré de Plazo Único Convertible a Término suscrito por LBR Group, Inc., y los garantizadores solidarios, Reynaldo Landa Fernández, Mayra Bárbara León, Reynaldo Landa Rodríguez y María de Lourdes Rosado Rodríguez, a la orden de FirstBank el 24 de abril de 2009. Expuso que, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, el 24 de abril de 2009, suscribió ante notario público, un contrato de prenda mediante el cual entregó a FirstBank un pagaré hipotecario a su favor por \$249,000.00 y un segundo pagaré hipotecario a favor del portador por \$181,000.00.

Alegó que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones para con FirstBank, los garantizadores solidarios, suscribieron ante notario público, garantías ilimitadas y continuas, en donde garantizaron solidariamente la deuda de LBR Group, Inc. Añadió que, para garantizar la obligación, el 24 de abril de 2009, LBR Group, Inc., representado por Reynaldo Landa Rodríguez, suscribió dos escrituras de hipoteca las cuales gravan un bien inmueble sito en Carolina, Puerto Rico. Sostuvo que los demandados dejaron de cumplir con las obligaciones que asumieron mediante el contrato de préstamo, por lo que declaró la totalidad de la deuda líquida, vencida y exigible.

El 25 de agosto de 2017, la parte recurrida presentó “Contestación a Demanda y Solicitud de Mediación”. Invocó varias defensas afirmativas y, aun reconociendo que la mediación compulsoria no era de aplicación al presente caso, solicitó que se le concedieran los derechos promulgados por la mediación en aras de lograr una modificación a su préstamo hipotecario.

El 31 de octubre de 2017, FirstBank instó “Oposición a Solicitud de Mediación Compulsoria”. Solicitó que se declarara No Ha Lugar la petición de mediación compulsoria, ya que, a su entender, la misma no procedía debido a que el préstamo otorgado entre las partes era de naturaleza comercial y no fue obtenido con el propósito de sostener a una familia.

El 18 de septiembre de 2017 y notificada el 3 de noviembre de 2017, el TPI emitió Orden de Referido al Centro de Mediación Compulsoria de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas, mediante la cual refirió el caso a mediación.

El 21 de noviembre de 2017, FirstBank presentó “Solicitud de Reconsideración”. Arguyó que el préstamo suscrito entre las partes era uno comercial y que, por ello, el presente caso estaba excluido de la Ley Núm. 184-2012, *infra*.

El 29 de noviembre de 2017 y notificada el 6 de diciembre de 2017, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración.

El 18 de diciembre de 2017, la mediadora de conflictos, mediante “Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca”, informó al TPI que ambas partes asistieron a la sesión de mediación y que el acreedor hipotecario no brindó a los deudores hipotecarios la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012, *infra*.

Inconforme con la determinación del TPI, el 5 de enero de 2018, FirstBank compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el presente recurso de *certiorari* y esbozó el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI, al referir a sesión de mediación compulsoria, conforme a la Ley 184-2012, por ser el préstamo de naturaleza comercial y sin que la propiedad sea una residencia principal.

-II-

La Ley Núm. 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 Núm. 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 estableció 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 Núm. 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 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 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” son definidos en la Ley de la siguiente forma:

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 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 proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Art. 3 de la Ley, 32 LPRA sec. 2882, el cual 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. Específicamente, el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, dispone 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.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016), expresó que a pesar del legislador haber añadido al Art. 3 de la Ley Núm. 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 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-

En el presente caso, FirstBank le otorgó a LBR Group, Inc., un préstamo comercial el cual fue concedido bajo el patrocinio del “Small Business Administration”, según surge del “Contrato de Prenda”¹, y garantizado mediante un pagaré hipotecario, para la compra de una propiedad, mejoras y gastos relacionados al financiamiento. En la “Contestación a Demanda y Solicitud de Mediación” presentada ante el TPI, específicamente en el acápite uno de la sección de Solicitud de Señalamiento de Conferencia para Coordinar Mediación, la parte recurrida indicó lo siguiente:

1. Que aun cuando se reconoce que la Mediación compulsoria no es de aplicación al caso de autos por tratarse de una transacción comercial, es el interés del demandado el que se le conceda los derechos promulgados por la Mediación de manera tal que se le dé la oportunidad de una mediación en aras de lograr una modificación a su préstamo hipotecario.²

El Artículo 2(d) de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, define deudor hipotecario como la persona 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. Por su parte, el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, reitera que el acto de mediación es un requisito de

¹ Véase, Ap. III, pág. 28.

² Véase, Ap. X, pág. 74.

carácter jurisdiccional en un caso que involucre un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya la vivienda personal del deudor.

Al haberse garantizado el préstamo otorgado por FirstBank con una propiedad comercial, no se cumplen con los requisitos requeridos por la Ley 184-2012, *supra*, para referir a las partes al Centro de Mediación Compulsoria. En vista de lo anterior, resolvemos que el error señalado fue cometido.

-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 Carolina. Se devuelve el caso al referido Foro, para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

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