Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

FIRSTBANK OF PUERTO RICO Peticionario v. CAPRICORNIO REALTY CORP., JESÚS A. RODRÍGUEZ CALDERÓN, MARTA E. DÁVILA CORREA Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Recurridos	KLCE201801698	***Certiorari*** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca Caso Núm.: F CD2017-0812 (402)

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de diciembre de 2018.

Comparece ante nos FirstBank of Puerto Rico (FirstBank o la parte peticionaria) para solicitar la revocación de una Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI), el 30 de noviembre de 2018.[1] Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración presentada por la parte peticionaria. En consecuencia, mantuvo la Resolución y Orden de 26 de octubre de 2018,[2] en la que refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos y paralizó los procedimientos hasta tanto culminara el proceso de mediación.

Con el propósito de lograr el más justo y eficiente despacho de los procedimientos, prescindimos de solicitar la comparecencia escrita de la parte recurrida, a tenor con la Regla 7 (B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,[3] y resolvemos denegar la expedición del auto de *certiorari* solicitado. Veamos.

---

[1] Notificada el 4 de diciembre del mismo año.
[2] Reducida a escrito el 5 de noviembre y notificada el día 7 de igual año.
[3] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B)(5).

-I-

Los hechos que informa el presente caso se originan el 8 de diciembre de 2017 con la presentación de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por FirstBank en contra de la parte recurrida: *Capricornio Realty Corp. (Capricornio Realty), el señor Jesús Alberto Rodríguez Calderón, la señora Marta Enid Dávila Correa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos (los esposos Rodríguez-Dávila).* La parte peticionaria sostuvo ser la tenedora de un pagaré hipotecario suscrito por la parte recurrida a su favor. Dado el alegado incumplimiento de dicha parte con los términos del pagaré, FirstBank declaró vencida la totalidad de la deuda y solicitó la ejecución de la hipoteca que grava un inmueble sito en la Urbanización Mansiones de Carolina en el Municipio de Carolina.[4] FirstBank acompañó con la demanda varios documentos, entre estos: (1) *Convenio "First Business Line"*; (2) *Contrato de Prenda y Gravamen Mobiliario*; (3) *Pagaré Hipotecario*, y (4) *Escritura de Hipoteca.*[5]

El primer documento recoge el contrato mediante el cual la parte peticionaria le proveyó una facilidad de línea de crédito rotativa *comercial* a la parte recurrida. El mismo consta firmado por Rodríguez Calderón —tanto en representación de Capricornio Realty como en su carácter personal— y por Dávila Correa en su carácter personal. Respecto a la responsabilidad de las partes firmantes, provee que:

> *[s]i este Convenio es firmado por más de una (1) persona, cada persona que firme el mismo será solidariamente responsable por el pago del (de los) préstamo(s) aun cuando sólo sea específicamente una (1) persona que firme el (los) cheque(s) autorizando el (los) préstamo(s). Todos los firmantes en este Convenio y Pagaré se obligan solidariamente al cumplimiento de todos los términos y condiciones del mismo. Si la persona o personas que firman [lo] hacen en representación de una corporación, solo*

[4] Las partes hacen referencia a que el inmueble hipotecado se encuentra en la Urbanización Mansiones de Carolina, sin embargo, en la escritura de hipoteca se hizo constar que la propiedad ubica en la Urbanización Lomas de Carolina. Véase, pág. 13 del apéndice del recurso apelativo.
[5] *Id.*, págs. 7-31.

> *quedar[á] obligada la corporación a menos que la persona o personas también firmen en carácter personal.*

Para garantizar el cumplimiento de los términos y condiciones de la aludida obligación prestataria, los esposos Rodríguez-Dávila suscribieron un contrato de prenda y gravamen hipotecario a favor de FirstBank. En el acuerdo se hizo constar que:

> *[e]l DEUDOR PRENDARIO entrega en prenda al BANCO y crea un gravamen mobiliario general sobre los BIENES que se describen más adelante poniéndolos en posesión de ellos para garantizar solidariamente al BANCO las obligaciones que le adeuda en la actualidad, la corporación CAPRICORNIO REALTY, CORP. (en adelante se denominará la DEUDORA) o que pueda deberle en lo sucesivo, por principal o intereses, ya sea como deudor directo, garantizador o fiador de otras personas o por cualquier concepto.*

De la escritura de hipoteca surge que: (1) los esposos Rodríguez-Dávila adquirieron el bien inmueble dado en prenda en el año 1998; (2) eran los dueños en pleno dominio del mismo, y (3) consistía de *"una casa de concreto armado para residencia de una familia"*.

Diligenciados los emplazamientos, compareció Capricornio Realty y Dávila Correa, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta con Rodríguez Calderón, solicitando un término adicional para presentar alegación responsiva. El 18 de enero de 2018, el TPI dictó una Orden accediendo a la referida petición.

Transcurrido el término para contestar la demanda sin que las recurridas lo hubiesen hecho, FirstBank solicitó que se les anotara la rebeldía. El 12 de marzo de 2018, el foro primario emitió una Resolución y Orden anotando la rebeldía de Capricornio Realty y de Dávila Correa. Ese mismo día, estas presentaron contestación a la demanda en la que, si bien aceptaron los atrasos en los pagos del préstamo, negaron la cuantía exacta de la deuda. Entre las defensas afirmativas planteadas, señalaron que no renunciaban a

levantar cualquier otra defensa afirmativa que procediera en derecho. El 16 de marzo de 2018, Rodríguez Calderón, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta con Dávila Correa, compareció representado por el mismo abogado para someter su correspondiente alegación responsiva.[6]

El 20 de marzo de 2018, la parte recurrida solicitó reconsideración a la anotación de rebeldía. El 27 de marzo del mismo año, el TPI emitió una Resolución en la que declaró *Ha Lugar* tal moción.

El 22 de octubre de 2018, los recurridos presentaron un escrito para que se refiriera el caso a mediación, según dispuesto en la Ley Núm. 184-2012,[7] y se ordenara la paralización de los procedimientos hasta tanto culminara dicho proceso. Argumentaron que, conforme el mencionado estatuto, la mediación en el caso de epígrafe era de carácter compulsoria, toda vez que el inmueble objeto de ejecución era una propiedad residencial y constituía la vivienda principal de los esposos Rodríguez-Dávila. El 24 de octubre de 2018, FirstBank presentó su oposición a la solicitud de la parte recurrida. Señaló que dicha parte no estaba cobijada por el proceso de mediación establecido en la Ley Núm. 184-2012, *supra*, debido a que el préstamo objeto de la demanda era de índole comercial. A esos efectos, adujo que dicho proceso solo estaba disponible para casos en que personas naturales hubiesen obtenido un préstamo hipotecario de consumo, para uso personal o de familia, y cuya residencia principal fuera la garantía.

El 26 de octubre de 2018, reducida a escrito el 5 de noviembre y notificada el día 7 del mismo mes y año, el TPI dictó una Resolución y Orden para, entre otras cosas, referir el caso al Centro de Mediación de Conflictos y ordenar la paralización de los

---

[6] El escrito es idéntico al presentado por Capricornio Realty y su esposa.
[7] *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*

procedimientos hasta que culminara el proceso de mediación.

El 30 de noviembre de 2018, notificada el 4 de diciembre de 2018, el foro de primera instancia emitió una Orden declarando *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración presentada por la parte peticionaria el 13 de noviembre de 2018.

Inconforme, FirstBank presentó el recurso de *certiorari* que nos ocupa el 6 de diciembre de 2018, en el que planteó que el TPI incidió al:

> *Declarar No Ha Lugar la moción de reconsideración sometida por la parte demandante-[peticionaria] […] [y referir] el asunto de epígrafe al proceso de mediación compulsoria de la Ley 184-2012, siendo el mismo inaplicable a los hechos de la demanda radicada, al ser el préstamo cuyo incumplimiento fue reclamado en la demanda de naturaleza comercial.*

Considerado el escrito de la parte peticionaria, así como los documentos que lo acompañan, a la luz del derecho aplicable, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

-II-

Resumidos los hechos que originan la presente controversia, examinemos el derecho aplicable.

A. El auto de certiorari.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el auto de *certiorari* constituye *"un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior"*.[8] Por discreción se entiende el *"tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción"*.[9] La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, por su parte, delimita las instancias en que este foro habrá de atender y revisar mediante el recurso en discusión las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia, a saber:

> *[e]l recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes*

---

[8] *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).
[9] *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

> *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, 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.*
>
> *Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.*[10]

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante este recurso, nuestros oficios se encuentran enmarcados, a su vez, en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.[11] Dicha regla dispone los criterios que debemos tomar en consideración para determinar la procedencia de la expedición del auto de *certiorari*, estos 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 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.*

Siendo la característica distintiva para la expedición de este recurso la discreción conferida al tribunal revisor, el Tribunal

---

[10] 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.
[11] 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que:

> *de ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.*[12]

De manera, que si la actuación del foro recurrido no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes, deberá prevalecer el criterio del juez de primera instancia a quien le corresponde la dirección del proceso.[13]

B. *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal.*

Con el fin de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios y proveerles un mecanismo para evitar y reducir la ejecución de las mismas, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 184-2012, *supra*. Dicho estatuto *"tiene el propósito de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica"*.[14] En particular, provee para la celebración de una vista de mediación donde el deudor podrá recibir información relativa a: *"los remedios que tiene disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, le provee la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor"*.[15]

La Ley Núm. 184-2012, *supra*, define el término *"residencia o vivienda principal"* de la siguiente forma: *"[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"*.[16] Mientras, que por *"acreedor hipotecario"* debe entenderse:

---

[12] *Id.*, pág. 338; *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).
[13] *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).
[14] *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016).
[15] *Ibid.* Véanse, además, *Exposición de Motivos* y Artículo 2 (b) de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881 (b).
[16] Artículo 2 (e) de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881 (e).

> *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.*[17]

Por otro lado, el *"deudor hipotecario"* es aquella:

> *[p]ersona 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.*[18]

Reconociendo la obligatoriedad del proceso de mediación compulsoria previo a la ejecución de la propiedad principal de un deudor hipotecario, el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso lo siguiente en *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*,

> *–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 la vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos casos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. 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, 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 mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno.*[19]

-III-

En su escrito, la parte peticionaria pretende que sustituyamos el criterio del TPI por el nuestro para reconocer que dicho foro erró al referir el caso de epígrafe al proceso de mediación compulsoria dispuesto en la Ley Núm. 184-2012, *supra*.

Conforme el derecho aplicable, es un requisito de carácter jurisdiccional en los procedimientos de ejecución de hipoteca la celebración de una vista de mediación, previo a la ejecución de una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor

---

[17] *Id.*, Artículo 2 (c).
[18] *Id.*, Artículo 2 (d).
[19] *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*, pág. 472. Énfasis suplido. Véase, además, Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2882.

hipotecario. En consideración a que el pagaré hipotecario entregado en prenda grava el inmueble que constituye la residencia principal de los esposos Rodríguez-Dávila, somos de la opinión que el TPI no abusó de su discreción ni fue irrazonable en forma alguna al remitir el presente caso al proceso de mediación compulsoria. Veamos.

Del expediente se desprende que: (1) tanto Capricornio Realty como los esposos Rodríguez-Dávila son los deudores hipotecarios de la obligación prestataria cuyo pago reclama la parte peticionaria, pues estos últimos comparecieron a la firma del mismo en su calidad personal; y, (2) se trata de un préstamo comercial garantizado con un gravamen hipotecario sobre una propiedad perteneciente a los esposos recurridos, la cual constituye su vivienda principal. En atención a ello, entendemos razonable la conclusión del foro primario en cuanto a que el proceso de mediación es de aplicación al pleito de epígrafe.

Independientemente de que Capricornio Realty también figure como deudora y que el préstamo fuera uno de naturaleza comercial, no podemos interpretar la ley ni conferirle un significado que derrote los fines para los cuales fue promulgada. Tanto la intención legislativa como el espíritu del estatuto en cuestión son claros respecto a que su fin último es proteger la residencia principal del deudor hipotecario, en este caso, de los esposos Rodríguez-Dávila. Máxime cuando estos no se encontraban en rebeldía, ni sus alegaciones habían sido eliminadas o suprimidas por el TPI. Además, tampoco encontramos justificación alguna para intervenir con la determinación recurrida, a la luz de los criterios establecidos en la Regla 40 de este tribunal, *supra*. Por tanto, en el ejercicio de la sana discreción de este foro apelativo, resolvemos denegar la expedición del auto.

-**IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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