

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

BANCO POPULAR DE PUERTO  
RICO

Apelado

v.

ARMANDO NIEVES  
MELÉNDEZ t/c/c ARMANDO  
NIEVES

Apelante

KLAN201900960

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Carolina

Civil Núm.:  
CA2019CV01351

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2019.

Comparece el señor Armando Nieves Meléndez (señor Nieves o apelante) y nos solicita que revoquemos la Sentencia emitida el 19 de julio de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Carolina. Mediante el referido dictamen, el TPI declaró “con lugar” la demanda de ejecución de hipoteca presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BBPR o apelados) y ordenó al apelante a pagar las sumas reclamadas en la demanda.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se deja sin efecto la *Sentencia* apelada.

I.

Los hechos pertinentes a la controversia del caso son los siguientes: El 23 de abril de 2019, el BPPR presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, por la vía ordinaria. En dicha demanda los apelados alegaron que el 10 de febrero de 2003, el señor Nieves constituyó una hipoteca voluntaria mediante escritura #28 ante el Notario Público Rolando A. Silva, en garantía

Número Identificador

SEN2018 \_\_\_\_\_

de un pagaré por la suma principal de \$153,750.00 con intereses al 6.00% anual, sobre la siguiente propiedad:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: Urbana: URBANIZACIÓN EL CONQUISTADOR de Trujillo Alto. Solar: 12 BLOQUE Q. Cabida: 452.31 Metros Cuadrados. En lindes por el NORTE, con la calle 14, en distancia de 13.50 metros; por el SUR, con los solares 37 y 38, en distancia de 2.38 metros y 10.91 metros; por el ESTE, con el solar 13, en distancia de 32.30 metros; y por el OESTE, con el solar 11, en distancia de 34.30 metros. El mueble antes descrito contiene una casa de concreto diseñada para una familia.

Inscrita al folio 1 del tomo 663 de Trujillo Alto, finca #14,220, inscripción 4ta, del Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Cuarta.

Arguyeron que el apelante dejó de pagar las mensualidades correspondientes desde el 1 de octubre de 2017, y que adeuda un balance de \$123,885.27. Posteriormente, el 22 de mayo de 2019, se presentó ante el TPI el emplazamiento diligenciado. El 4 de junio de 2019, el señor Nieves compareció por derecho propio y presentó una solicitud de prórroga para contestar la demanda, ya que carecía de representación legal.

Así las cosas, el 17 de julio de 2019, el BPPR presentó una *Moción solicitando anotación de rebeldía y que se dicte sentencia conforme a la Regla 45.2(b) de Procedimiento Civil*. El 19 de julio de 2019, el foro apelado declaró con lugar la solicitud de anotación de rebeldía y emitió *Sentencia* declarando con lugar la demanda presentada por los apelados. Dicho foro ordenó al apelante a pagar la suma de \$123,885.27 de principal, más intereses al tipo convenido al 4.500% anual, desde el día 1 de septiembre de 2017, hasta el pago completo, más la cantidad de \$15,375.00 por costas, gastos y honorarios de abogado. En cuanto a la solicitud de prórroga presentada por el apelante, el 26 de julio de 2019, el TPI emitió una *Orden* indicando lo siguiente: “Transcurridos los términos solicitados, ver Sentencia de 19 de julio de 2019”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice del Recurso, pág. 33.

No conforme con dicha determinación, el señor Nieves acude ante este Tribunal de Apelaciones y nos plantea los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI, abusando de su discreción, al anotarle la rebeldía a la demandada-apelante y dictar sentencia careciendo de jurisdicción para actuar, al no referir primero el caso al proceso de mediación compulsoria, una vez diligenciado el emplazamiento, a tenor con la Ley Núm. 184-2012, según enmendada, *supra*.

Erró el TPI, abusando de su discreción, al anotarle la rebeldía a la demandada-apelante y dictar sentencia, dentro del término de 20 días de haber sido notificada para presentar su oposición, a tenor con la Regla 8.4 de Procedimiento Civil, *supra*.

## 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, 32 LPRC secs. 2881 a 2886, establece un mecanismo de mediación obligatorio entre el acreedor y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca. De su exposición de motivos, se desprende la intención legislativa de atender la crisis económica en el mercado hipotecario, y en particular, el problema de las ejecuciones hipotecarias como resultado de dicha crisis. Por ende, el fin de dicha Ley es proveer alternativas que permitan disminuir los procesos de ejecución de hipotecas, de forma tal que se pueda evitar al máximo que ciudadanas y ciudadanos pierdan su vivienda principal. Dispone el Artículo 2 (b) de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRC sec. 2881 (b):

*Mediación Compulsoria.*—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 del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal.

El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2882, según enmendado por la Ley Núm. 268-2018, el cual dispone lo siguiente:

Será deber del Tribunal, **al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento**, citar a las partes a 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, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta (“short sale”), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. 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 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).

Por lo tanto, si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista o acto de mediación compulsorio, 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 mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno.

Cónsono con ello, el TSPR interpretó que el requisito jurisdiccional que impone la ley conlleva “que ocurra un señalamiento de citación para una vista de mediación, pero la extensión de dicho procedimiento y su resultado dependerán de la conducta de las partes, según lo dispuesto en la Ley para Mediación Compulsoria”. *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 473 (2016). Por tanto, 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 no se presentó el deudor, 2) a pesar de que las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, no llegaron a un acuerdo y 3) el deudor no cumplió los acuerdos que se produjeron a raíz del proceso de mediación. *Id.*

### III.

En síntesis, el apelante nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el TPI el 19 de julio de 2019, que le condenó a pagar las sumas reclamadas por el BPPR. Éste alega, principalmente, que el TPI incumplió con el **requisito jurisdiccional** de mediación compulsoria que establece el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, según enmendado por la Ley Núm. 268-2018. Arguye que, a través de la referida enmienda se eliminó el requisito de contestación a la demanda para referir el caso al procedimiento de mediación compulsoria.

La mencionada Ley claramente dispone que cuando el acreedor hipotecario inicie un proceso de ejecución de hipoteca que pueda culminar en la venta judicial de la vivienda principal de su deudor, **luego de presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento**, será deber del tribunal citar a las partes a una vista o un acto de mediación para auscultar las alternativas disponibles con el fin de evitar tal ejecución o venta judicial. Si el tribunal incumple con ese requisito no tendrá jurisdicción para

proceder a dictar sentencia, ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. Es decir, el señalamiento de la referida vista de mediación es obligatorio. Si el tribunal dictare sentencia sin haber señalado la misma, su dictamen no tendrá efecto legal alguno.

Luego de examinar el trámite procesal del caso de marras, concluimos que el foro apelado no cumplió con el requisito de mediación que establece el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, según enmendada por la Ley Núm. 268-2018, lo cual le privó de jurisdicción para dictar *Sentencia*.

Según se desprende del expediente, el BPPR presentó la demanda el 23 de abril de 2019 y, posteriormente, el 22 de mayo de 2019, presentó ante el foro primario una moción acreditando el diligenciamiento del emplazamiento. Ante ello, el TPI estaba obligado a citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria previo a poder continuar con el caso. Esto, como vimos, es un requisito jurisdiccional. En consecuencia, debido a la omisión de este trámite, la *Sentencia* emitida por el foro apelado el 19 de julio de 2019, es nula y no tiene efecto jurídico alguno. Siendo así, devolvemos el caso al foro de instancia para que cite a las partes a una vista o acto de mediación, según dispone la Ley Núm. 184-2012, *supra*, según enmendada.

No queremos pasar por alto que, en su *Sentencia*, el TPI indica que en consideración a que el señor Nieves se encontraba en rebeldía procedía dictar la misma. No tiene razón. El texto de la ley es claro. Una vez se diligencia el emplazamiento el tribunal tiene el deber de citar a la vista de mediación. En el presente caso no se cumplió con ese deber que, según la citada ley, es un requisito jurisdiccional, sin cuyo cumplimiento no se podrá dictar sentencia válida. Ante ello, el TPI no podía anotar rebeldía y dictar sentencia sin haber cumplido con el deber que le impone la ley. Además, llama la atención que el

señor Nieves solicitó una prórroga para su comparecencia, la cual no fue oportunamente atendida por el TPI.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se decreta la nulidad de la *Sentencia* emitida por el TPI y devolvemos el caso para la continuación de los procedimientos conforme a 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