

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

BANCO SANTANDER DE  
PUERTO RICO

Recurrido

Vs.

JORGE EFRAÍN  
RODRÍGUEZ WILSON

Peticionario

KLCE201800905

*CERTIORARI*

Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San Juan

Civil. Núm.:  
K CD2013-1102 (906)

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

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

Cancio Bigas, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2019.

Comparece ante nosotros el señor Jorge Efraín Rodríguez Wilson (en lo sucesivo, *petionario* o *señor Rodríguez Wilson*), solicitando la revocación de una orden de lanzamiento dirigida a los ocupantes de una propiedad en la urbanización Santa María, calle Camelia 1797 en San Juan. La misma se emitió por el Tribunal de Primera Instancia, el 29 de mayo de 2018. Alega el petionario que el tribunal primario obvió el proceso de mediación al amparo de 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*, según enmendada, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.* (2017 supl. 2018)<sup>1</sup> (referida indistintamente como Ley 184 o Ley Núm. 184-2012). Oportunamente un Panel Especial de este Tribunal paralizó los procedimientos en el Tribunal

<sup>1</sup> Enmendada por la Ley Núm. 268-2018, la cual no estaba vigente al momento de los hechos del presente caso.

de Primera Instancia al amparo de la Regla 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA AP. XXII-B, R. 79.

Por las razones que exponemos a continuación, expedimos el auto de *Certiorari* solicitado, declaramos nula la orden de lanzamiento por haberse dictado sin jurisdicción, dejamos sin efecto los procedimientos habidos desde la sentencia y ordenamos referir el caso a mediación.

### I

La parte recurrida presentó una acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca el 9 de mayo de 2013. El peticionario contestó la demanda el 8 de julio de 2013 y levantó varias defensas afirmativas, dentro de las cuales solicitó referir el caso al proceso de mediación compulsoria al amparo de la Ley 184-2012, *supra*. El Tribunal de Primera Instancia celebró una vista para discutir el asunto de la mediación compulsoria el 29 de agosto de 2013.<sup>2</sup> En esta, las partes le informaron al foro primario que estaban negociando, como parte de un proceso de mitigación de pérdidas, una posible modificación a la hipoteca. Que para ello solo faltaba lograr que otro acreedor hipotecario del inmueble antes mencionado acordara la subordinación del rango de su crédito al de la pretendida hipoteca a modificarse a favor del Banco recurrido, de modo que el gravamen de éste último constituyera la primera hipoteca.<sup>3</sup> Poco antes de la vista señalada el recurrido informó al foro primario, mediante moción de 15 de noviembre de 2013, no haber llegado a

---

<sup>2</sup> Véase Apéndice de la Apelación, págs. 6-7 y Apéndice del *Escrito en Oposición a Expedición de Certiorari y Solicitud en Auxilio de Jurisdicción* (en adelante, *Apéndice del Escrito en Oposición*), pág. 2 (Minuta de vista de 29 de agosto).

<sup>3</sup> Apéndice del *Escrito en Oposición*, pág. 2.

acuerdo alguno.<sup>4</sup> El 25 de noviembre de 2013, el recurrido presentó una moción de sentencia sumaria.<sup>5</sup>

El recurrente se opuso a la moción de sentencia sumaria el 23 de diciembre de 2013.<sup>6</sup> Entre sus planteamientos, reiteró el incumplimiento con referir a las partes a mediación cumpulsoria, conforme a la Ley Núm. 184-2012. Expresó, además, que existía controversia sobre si la modificación de hipoteca negociada no se había logrado por la existencia de otra controversia del tercero acreedor hipotecario, con otra entidad. El Tribunal de Primera Instancia, ante las mociones del recurrente y a pesar de las mociones del recurrido solicitando se dictara sentencia sumaria, aparentemente pospuso el dictar sentencia sumaria y hasta indicó que no resolvería las mociones pendientes por treinta (30) días. Sin embargo, no se llegó a referir el caso a mediación en esta etapa a pesar de tratarse de la residencia principal del recurrido y no encontrarse este en rebeldía.

Así las cosas, el 13 de febrero de 2015, el peticionario presentó una petición de quiebra ante el Tribunal Federal de Quiebras del Distrito de Puerto Rico.<sup>7</sup> Acto seguido, y tras ser notificado de ello, el foro de primera instancia dictó sentencia ordenando el archivo administrativo sin perjuicio.<sup>8</sup> El 21 de abril de 2015 el recurrido solicitó reapertura acreditando que el Tribunal Federal había desestimado la quiebra<sup>9</sup>, pero esta continuó y el caso de epígrafe se mantuvo paralizado un tiempo adicional.<sup>10</sup>

---

<sup>4</sup> *Apéndice de la Apelación*, pág. 8.

<sup>5</sup> *Íd.*, págs. 9-64.

<sup>6</sup> *Íd.*, págs. 68-75.

<sup>7</sup> *Íd.*, págs.98-99.

<sup>8</sup> *Íd.*, pág. 102.

<sup>9</sup> *Íd.*, pág. 103.

<sup>10</sup> *Íd.*, pág. 16.

La parte recurrida solicitó nuevamente la reapertura del presente caso y continuación de los procedimientos (*in rem*) de ejecución de hipoteca el 18 de marzo de 2016, acompañando una demanda enmendada.<sup>11</sup> El peticionario contestó la demanda enmendada el 6 de junio de 2016.<sup>12</sup> El peticionario nuevamente levantó entre sus defensas que el caso tenía que referirse a mediación. Finalmente, la parte recurrida presentó una moción de sentencia sumaria el 10 de octubre de 2016. En su oposición a esta, presentada el 7 de noviembre de 2016, el peticionario nuevamente levantó como controversia pendiente la ausencia de referir el caso a mediación y sus gestiones para lograr un acuerdo negociado no logrado.<sup>13</sup>

Sin embargo, surge de la minuta de la vista celebrada el 29 de noviembre de 2016, unida al apéndice del *Escrito en Oposición A Expedición de Certiorari y Solicitud en Auxilio de Jurisdicción para Paralización de los Procedimientos*, que el peticionario dio por sometida la oposición y se allanó a la moción de sentencia sumaria, y que el Tribunal de Primera Instancia solicitó a la parte recurrida que en cinco (5) días le sometiera un proyecto de sentencia.<sup>14</sup>

Ese mismo día, 29 de noviembre de 2016, notificada el próximo día, el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia sumaria. En ella declaró con lugar la demanda enmendada y la ejecución de la garantía hipotecaria para satisfacer al Banco recurrido la suma global de \$1,717,255.84, con el producto de la venta.<sup>15</sup> El 4 de abril de 2017, el recurrido se adjudicó la propiedad en la

---

<sup>11</sup> *Íd.*, págs. 109-113.

<sup>12</sup> *Íd.*, págs. 111 - 117.

<sup>13</sup> *Íd.*, págs. 118-172.

<sup>14</sup> Apéndice del *Escrito en Oposición*, pág. 1.

<sup>15</sup> Apéndice del *Certiorari*, págs. 168-182.

primera subasta por \$1,491,000.00, como abono a la sentencia.<sup>16</sup> El 29 de mayo de 2018, el Tribunal emitió y notificó la orden de lanzamiento recurrida.<sup>17</sup> Los autos reflejan que el recurrente en todo momento solicitó que el caso fuera referido a un proceso de mediación compulsoria y levantó la defensa de incumplimiento con la Ley 2012-184.

Inconforme con los procedimientos y la orden de lanzamiento emitida, el peticionario acude ante nosotros con el siguiente planteamiento:

Erró el Honorable Tribunal al emitir una orden de lanzamiento sin jurisdicción al incumplir con el proceso de mediación compulsoria conforme a la Ley 184 y bajo el conocimiento de que su sentencia es nula conforme al caso de (sic) Banco Santander v Correa 2016 TSPR 201.

Habiendo ambas partes comparecido y expuesto sus respectivas posiciones estamos en posición de resolver.

## II

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

La Ley Núm. 184-2012, *supra*, fue creada originalmente con el propósito de evitar, en el mayor grado posible, la ejecución de hipotecas que graven la residencia principal de los deudores por parte de bancos e instituciones crediticias. Ley Núm. 184-2012, *Exposición de Motivos*, 2012 LPR 184, pág. 1666-1667. Ello obligando a las partes a entrar en un proceso de mediación, el cual puede ser judicial o extrajudicial, para buscar alternativas y evitar la ejecución de la hipoteca antes de proceder con

---

<sup>16</sup> *Íd.*, págs. 181-182.

<sup>17</sup> A pesar de que el recurrido nos indica en su escrito de oposición que el peticionario presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una *Moción Urgente Para que se Deje sin Efecto Orden y Mandamiento de Desalojo* el 4 de junio de 2018 y el recurrido aduce que replicó a esta el 12 de junio de 2016, ninguna de estas mociones se incluyó en el apéndice del *Certiorari*, o con la oposición a esta, ni la resolución del foro de primera instancia sobre ellas, de haberla. Véase, Escrito en Oposición, págs. 3-4.

la misma. Arts. 2(b) y 3 de la Ley Núm. 184, *supra*, secs. 2881(b) y 2882; *Exposición de Motivos*, 2012 LPR 184, pág. 1666-1667.

Así, el Art. 3 de la Ley Num. 184-2012, *supra*, disponía, **previo a la enmienda** mediante la Ley 268-2018:

**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 no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. Íd., sec. 2882. (Negrillas añadidas).**<sup>18</sup>

<sup>18</sup> El Art. 3 de la Ley 184-2012, fue enmendado por la Ley 268-2018, como sigue:

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**

El Art. 2 (B), *supra*, 32 LPPRA sec. 2881, define el concepto de *mediación compulsoria* del siguiente modo:

**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. 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. (Negrillas añadidas).<sup>19</sup>**

**El 16 de setiembre de 2016**, nuestro más Alto Foro, en *Banco de Santander v. Correa*, 196 DPR 452 (2016), proveyó una guía para la correcta interpretación del antiguo Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*. Así clarificó 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. Ley Núm. 268-2018, pág. 3, Oficina de Servicios Legislativos, Sistema de Información, Leyes Aprobadas año 2018, del Trámite Legislativo, disponible en: <http://www.oslpr.org/2017-2020/leyes/pdf/ley-268-15-Dic-2018.pdf>. Visitado el 19 de febrero de 2019. (Negrillas añadidas).

<sup>19</sup> Este artículo no fue enmendado por la Ley 268-2018, *supra*.

interrogante existente al momento con relación a si el mencionado artículo concedía discreción al Tribunal de Primera Instancia para decidir cuándo debía referir a mediación un caso donde se ejecutaba la vivienda principal, o si se trata de un asunto jurisdiccional ausente de discreción por parte del foro primario. Dispuso allí el Tribunal Supremo:

[. . . .]

[...] [R]esolvemos 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 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.

Resolver lo contrario -esto es, que el tribunal tiene discreción ara determinar cuáles casos tienen que referirse a mediación- sería conceder a los tribunales una facultad de legislar caso a caso cuándo un requisito es jurisdiccional y cuándo no, lo que resultaría en interpretaciones contradictorias de las distintas salas judiciales [...]

Por último, debemos precisar que el requisito jurisdiccional que impone la Ley para Mediación Compulsoria es que ocurra un señalamiento o 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 esta ley para Mediación Compulsoria. **Es por ello que 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 Santander v. Correa, supra*, págs. 472-474 (Negrillas añadidas, notas al calce omitidas).

En conclusión, para que pueda invocarse con éxito el beneficio de acudir a mediación que establece la Ley 184-2012, el deudor hipotecario (1) tiene que haber contestado la demanda de ejecución de hipoteca que se presente en su contra y sus alegaciones no pueden haber sido eliminadas y (2) la propiedad de cuya ejecución trate el caso deberá ser residencial y constituir la residencia principal del deudor. Ley 184, Art. 3, *supra*, sec. 2882; *Banco Santander v. Correa, supra*, pág. 464. Cumplidos estos requisitos el tribunal de primera instancia tiene que paralizar el caso para referirlo a mediación y no puede continuar con los procedimientos judiciales hasta tanto concluya la mediación, aunque no se logre acuerdo entre las partes o se cite a la misma y el deudor no comparezca a la reunión con el mediador o incumpla con los acuerdos. El "proceso judicial se deberá reanudar en la etapa en que se encontraba previo a que el tribunal ordenará la vista de mediación". *Banco Santander v. Correa, supra*, pág. 474. Si el tribunal no cumple con esta norma y se dan las circunstancias para referir a mediación la sentencia que pueda dictarse, la venta en pública subasta y todos los procedimientos posteriores **son nulos por haberse obrado sin jurisdicción.** *Íd.*, pág. 472.

Con respecto a la vigencia y aplicación de lo resuelto en *Banco Santander v. Correa, supra*, el Tribunal Supremo estableció:

En cuanto a la aplicabilidad de esta norma, por consideraciones de política pública y orden social resultantes de la confusión que provocaba el texto de la Ley para Mediación Compulsoria, **disponemos que lo aquí establecido no aplicará a las sentencias que**

advinieron finales y firmes. Por tal razón, su empleo quedará circunscrito a los procedimientos judiciales que se insten con posterioridad a esta Opinión, a los pleitos que están pendientes ante el Tribunal de Primera Instancia en los que aún no se ha dictado sentencia, y a las sentencias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia con posterioridad al 1 de julio de 2013 que no han advenido finales y firmes (fecha en que entró en vigor esta ley, según su Art. 9). Lo resuelto en la Opinión que antecede no impide que los deudores que se encuentren en rebeldía o que el tribunal haya eliminado sus alegaciones acudan a mediación, de así pactarlo. *Íd.*, págs. 474-475 (Negrillas añadidas, notas al calce omitidas)

B. *El Certiorari*

El *certiorari* ante este Tribunal de Apelaciones "es un recurso discrecional que atiende determinaciones interlocutorias, no finales, del foro primario". *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 106 (2015); *Mun. Rincón v. Velázquez Muñiz*, *supra*, pág. 1003 (2015); *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). No empero la discreción judicial que caracteriza al recurso "no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros". *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *IG Builders v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338. En el contexto judicial la discreción "es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009) citado por *IG Builders v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338. Se abusa de dicha discreción cuando:

[...] el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211-212 (1990).

Como primer acercamiento al recibir un recurso de *certiorari*, evaluará si el recurso se presentó en término, si cumple con las reglas aplicables del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, Rs. 32-34, y si el mismo se perfeccionó. Véase, *Yumac Home v. Empresas Massó*, *supra*, pág. 106; *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 365 (2005). Para ello el recurso también deberá cumplir con los requisitos de forma y notificación, contenidos en las Reglas 33 y 34 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, Rs. 33-34.

Luego de examinado lo anterior, este Tribunal de Apelaciones considerará lo dispuesto tanto en la Regla 52 de Procedimiento Civil, *supra*, como en la Regla 40 de del Reglamento del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXII-B. En lo referente a la Regla 52 de Procedimiento Civil, *supra*, el tribunal examinará si el mismo cumple con algunas de las excepciones enumeradas en la misma a saber: (1) una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil, *supra*; (2) una denegatoria de una moción de carácter dispositivo; (3) órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el foro de instancia con respecto a la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (4) asuntos relacionados a privilegios evidenciarios; (5) anotaciones de rebeldía; (6) casos de relaciones de familia; (7) controversias de alto interés público; y/o (8) **cualquier otro caso en el que esperar a la apelación resultaría en un fracaso a la justicia.**<sup>20</sup> Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, *supra*, pág. 595.

---

<sup>20</sup> "Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión". Regla 52.1 Procedimiento Civil, *supra*, R. 52.1

Asimismo, examinará el recurso presentado a la luz de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. La misma dispone:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de certiorari o de una orden de mostrar causa:

(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. *Íd.*, R. 40.

Sin embargo, cabe señalar que dicho listado no es uno de carácter limitado, ni ninguno de los elementos antes enumerados, por sí sólo, es determinante para los fines de decidir si se acoge o no el recurso. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 n. 15 (2005) citando a H. Sánchez Martínez, *Práctica Jurídica de Puerto Rico. Derecho Procesal Apelativo*, San Juan, LexisNexis, 2001, pág. 560.

Por otro lado, es norma reiterada por nuestro Tribunal Supremo que los tribunales deben ser árbitros y celosos guardianes de su jurisdicción. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, 93 (2013). La jurisdicción, según nuestro Tribunal Supremo “[s]e define como el poder o la

autoridad que posee un tribunal para atender y adjudicar casos o controversias". *Com. Alt. PNP v. CLE*, 196 DPR 289, 296 (2016); *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547, 559 (2014).<sup>21</sup> Nuestro Más Alto Foro expresó que los asuntos jurisdiccionales "deben ser resuelt[o]s con preferencia, y de carecer un tribunal de jurisdicción lo único que puede hacer es así declararlo". *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009); *Pérez López y otros v. CFSE*, *supra*, pág. 883; *Com. Alt. PNP v. CLE*, *supra*, pág. 296. Así, pues, es clara la norma establecida de que "[l]a falta de jurisdicción no es susceptible a ser subsanada". *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007); *Souffront Cordero v. AAA*, 164 DPR 662, 674 (2005).<sup>22</sup> Por tanto, un tribunal no tiene "discreción para asumir jurisdicción allí donde no la hay". *Souffront Cordero v. AAA*, *supra*, pág. 674. De modo que, ante una situación en donde el tribunal carezca de jurisdicción, viene obligado a "considerar dicho asunto aun en ausencia de señalamiento a esos efectos por las partes, esto es, *motu proprio*" *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003). "Si un tribunal carece de jurisdicción, solo resta así declararlo y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia". *Mun. San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014); *Pérez López y otros v. CFSE*, *supra*, pág. 883; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, *supra*, pág. 856.

### III

La parte recurrente presentó este recurso enfrentado con una orden de lanzamiento de su residencia principal.

<sup>21</sup> *DACo v. AFSCME*, 185 DPR 1, 12 (2012); *Pérez López y otros v. CFSE*, 189 DPR 877, 882 (2013).

<sup>22</sup> *Vázquez v. ARPe*, DPR 513, 537 (1991); *López Rivera v. Autoridad de Fuentes Fluviales*, 89 DPR 414, 419 (1963).

Un minucioso examen del expediente ante nuestra consideración reveló que el recurrente planteó, en todas las etapas de este caso, que debía ser referido a mediación compulsoria. Como explicamos, las partes estuvieron envueltas en negociaciones bajo una alternativa de mitigación de pérdidas por modificación de hipoteca, la cual no prosperó. Ante ello, el Banco recurrido presentó esta acción de ejecución de hipoteca y obtuvo la sentencia sumaria a su favor, adjudicándose la propiedad en subasta pública.

El peticionario recurre de la **orden de lanzamiento** emitida por el foro primario. A pesar del demandado solicitar al Tribunal que refiriera el caso a mediación compulsoria, como requiere la Ley Núm. 184-2012, *supra*, ante un mediador independiente que orientara al recurrido sobre todas las opciones disponibles y tratara de llegar a un acuerdo que evitara la ejecución de la hipoteca sobre su residencia principal, el Tribunal de Primera instancia nunca lo hizo.

En su lugar, dictó una sentencia el 29 de noviembre de 2016, incongruente con lo resuelto en el caso de *Banco Santander v. Correa, supra*, el cual se resolvió el 16 de septiembre de 2016. La sentencia dio base a los procedimientos post sentencia, uno de los cuales resultó en la orden de lanzamiento aquí recurrida. El tribunal, bajo las circunstancias de este caso, carecía de jurisdicción para dictar sentencia sin previamente haber paralizado los procedimientos y referido el caso a mediación compulsoria. Conforme a lo resuelto en *Banco Santander v. Correa, supra*, pág. 472, “[...] el acto de citar para una vista de mediación es un requisito **jurisdiccional** que el tribunal debe cumplir en los casos

que un acreedor solicite la ejecución de la vivienda principal de un deudor [...]". *Íd.* (Énfasis suplido).

Nuestro Mas Alto Foro añadió que:

[S]i 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. *Íd.* (Énfasis suplido).

Insiste el recurrido en que el peticionario renunció a la vista en mediación cuando el 29 de noviembre de 2016, se allanó a la moción de sentencia sumaria. Plantea que la mediación compulsoria es un derecho renunciable. El argumento no nos convence.

En primer lugar, la norma del caso de *Banco Santander v. Correa, supra*, es de índole jurisdiccional. Se priva de jurisdicción al tribunal para dictar sentencia y continuar con los procedimientos hasta tanto las partes se refieran a mediación, a no ser que el demandado estuviera en rebeldía o se le eliminaran sus alegaciones. *Íd.*, pág. 472. Sabido es que la falta de jurisdicción puede plantearse en cualquier momento y etapa de la litigación. *Banco Santander v. Correa, supra*, pág. 476; *Pueblo v. Ortiz*, 69 DPR 375, 378 (1948); *Rodríguez v. Corte*, 59 DPR 652, 657 (1942).

En segundo lugar, no surge de los autos tan siquiera que el tribunal ofreciera al recurrente referir el caso a mediación. Difícilmente podría hablarse de una renuncia a un derecho que no se le reconoció a la parte, y mucho menos el carácter voluntario de la misma. Suponiendo que pueda aplicarse a estos hechos el segundo párrafo del Art.

4 del Código Civil que el recurrido invoca<sup>23</sup>, es conocido que tal renuncia debe ser clara, terminante e inequívoca y, más aún, cuando se trate de derechos concedidos en protección de la persona, como sería la protección del hogar seguro. Véase, *Chico v. Editorial Ponce, Inc.*, 101 DPR 759, 778-779 (1973).

En este caso, la vista de 29 de noviembre de 2016 estaba señalada para atender la moción de sentencia sumaria del recurrido. En la oposición a la sentencia sumaria el peticionario insistió en referir el caso a mediación.<sup>24</sup> De la minuta de la vista que nos somete el recurrido también se desprende que el peticionario **dio por sometida su oposición** a la moción de sentencia sumaria. Desconocemos porque se allanó a que se dictara sentencia. Pero no surge claramente que estuviera renunciando a un derecho que el tribunal o el recurrido le reconoció tener.

En tercer lugar, el mismo día de la vista, 29 de noviembre de 2016, surge de dicha minuta que el foro de primera instancia pidió la presentación de proyecto de sentencia a ser entregado dentro del término de cinco (5) días. Sin embargo, el proyecto de sentencia se presentó el 29 de noviembre de 2016, misma fecha en que se dictó la *Sentencia* del presente caso.

Nótese que las **excepciones** a la mediación que permite la Ley Núm. 184-2012, *supra*, son específicas, al requerir el referido a mediación compulsoria, a no ser que se anote rebeldía, o eliminen las alegaciones del demandado en la acción de ejecución de hipoteca. Contestada la demanda, el tribunal **tiene** que referir el caso a mediación. El

---

<sup>23</sup> "Los derechos concedidos por las leyes son renunciables, a no ser esta renuncia contra la ley, el interés o el orden público, o en perjuicio de tercero." 31 LPRC sec. 4.

<sup>24</sup> Apéndice del *Certiorari*, págs. 168-172.



incumplimiento con este requisito, y ausente estas excepciones, priva de jurisdicción al tribunal para continuar con los procedimientos. De continuarlos, lo dispuesto en el proceso es nulo. No creemos, por tanto, que pueda hablarse de una renuncia voluntaria de derechos a la vista de mediación. El peticionario estuvo en todo momento disponible para acudir a esta vista.

El Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia ordenando la ejecución de la hipoteca ese mismo día 29 de noviembre de 2016, a pesar de ser aplicable la norma de interpretación dada por el Tribunal Supremo a la Ley 184-2012, *supra*, afirmando el carácter jurisdiccional del mandato legislativo a paralizar y referir casos de ejecución de hipoteca a mediación. El foro sentenciador hizo caso omiso al planteamiento del peticionario al aparentemente este allanarse a la solicitud de la parte recurrida. Así, el 4 de abril de 2017, el Banco recurrido se adjudicó en primera subasta la propiedad del peticionario ubicada en la urbanización Santa María, licitando con cargo a la deuda conforme a la sentencia. El 29 de mayo de 2018, se emitió la orden (y mandamiento de lanzamiento) recurrida. El peticionario nunca se encontró en rebeldía, ni sus alegaciones se habían eliminado. El allanamiento a la sentencia sumaria no puede constituir una renuncia a la mediación cuando el Tribunal primario incumplió su deber de paralizar los procedimientos judiciales y referir el caso a mediación, quedando sin jurisdicción para continuar los procedimientos hasta que se completara. Por consiguiente, al no paralizarse los procedimientos y referirse el caso a mediación, la sentencia dictada y todos los procedimientos posteriores

son nulos y dictados sin jurisdicción. Esto incluye la subasta y la orden de lanzamiento aquí apelada.

**IV**

Por lo anteriormente expuesto, se deja sin efecto la orden de paralización emitida por este Tribunal, se expide el auto de *Certiorari*, se revoca y deja sin efecto la orden de lanzamiento recurrida, debiendo entenderse igual el acta de subasta y la sentencia por ser nulas y haberse dictado sin jurisdicción. Asimismo, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que se refiera al proceso de mediación según lo aquí dispuesto y se continúen los procedimientos judiciales en la etapa en que se encontraban previo a la Sentencia del 29 de noviembre de 2016, de no llegarse a algún acuerdo durante la mediación.

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