

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón
Recurrido		
v.		
FERNANDO LUIS LAPETINA IRIZARRY, TENSSIE MARIE SANTIAGO CARRASQUILLO Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS	KLCE201801136	Caso Núm.: D AC2015-1764
Peticionarios		Sobre: Cobro de Dinero, Sentencia por Consentimiento (R. 35.4 P.CIV)

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Nieves Figueroa.

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2019.

Comparecen ante nosotros, mediante recurso de *certiorari*, el señor Fernando L. Lapetina Irizarry, la señora Tenssie M. Santiago Carrasquillo y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (en adelante “peticionarios”). Solicitan la revocación de la *Resolución* a través de la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante “TPI”), denegó su solicitud de relevo de *Sentencia*, mas paralizó la ejecución de la misma hasta tanto se inscribiera cierta hipoteca y se celebrara una vista de mediación compulsoria.

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos denegar la expedición del auto de *certiorari*.

**I.**

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el 2 de noviembre de 2010, los petitionarios y el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante “Banco”) suscribieron un *Acuerdo de Pago de*

*Sentencia por Consentimiento* (en adelante “*Acuerdo*”). Se desprende de dicho *Acuerdo* que los peticionarios suscribieron un pagaré hipotecario por \$275,000.00 para garantizar un préstamo comercial otorgado por el Banco. Asimismo, el 14 de abril de 2008, los peticionarios suscribieron una escritura de hipoteca en garantía del referido pagaré. Según el *Acuerdo*, la hipoteca constaba inscrita en el Registro de la Propiedad de Guaynabo y, en caso de incumplimiento de los peticionarios, el Banco podía acudir al TPI para solicitar que dictara sentencia de conformidad con los términos del *Acuerdo*.

Posteriormente, toda vez que los peticionarios incumplieron con los pagos, el 6 de marzo de 2015, el Banco presentó ante el TPI, Sala de San Juan, una *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Conforme a la Regla 35.4 de las de Procedimiento Civil*. Luego de que el caso fuera trasladado a la Sala de Bayamón, entre otros asuntos, el 29 de febrero de 2016, el Banco presentó una *Moción Reiterando Sentencia* con la cual acompañó una *Declaración Jurada* suscrita por el señor Rafael Meléndez Torres, representante del Banco, en la cual acreditó la existencia del *Acuerdo*, el incumplimiento de los peticionarios y el balance de la deuda.

Así las cosas, el 4 de marzo de 2016, notificada y archivada en autos el 1 de abril de 2016, el TPI dictó *Sentencia* de conformidad con el *Acuerdo*. Posteriormente, el 9 de noviembre de 2017, el Banco presentó una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. Alegó que la *Sentencia* había advenido final y firme, por lo que interesaba ejecutar la misma mediante la venta en pública subasta del inmueble hipotecado.

El 25 de enero de 2018, el TPI emitió una *Orden de Ejecución de Sentencia* y, el 30 de enero de 2018, la Secretaría del TPI expidió el correspondiente *Mandamiento de Ejecución de Sentencia*.

El 7 de febrero de 2018, el Banco presentó una *Moción Solicitando se Deje Sin Efecto la Orden de Ejecución de Sentencia* y una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia y Embargo*. En la primera, solicitó al TPI que dejara sin efecto la *Orden de Ejecución de Sentencia* emitida el 25 de enero de 2018. En la segunda, solicitó al TPI que ordenara la ejecución de la *Sentencia* y el embargo de bienes pertenecientes a los peticionarios para poder satisfacer la deuda.

El 12 de febrero de 2018, los peticionarios presentaron una *Moción de Reconsideración y/o al Amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico; Oposición y Aclaración de Intentos del Demandante por Ejecutar la Sentencia*. Alegaron que habían recibido la *Orden de Ejecución de Sentencia* del 30 de enero de 2018, pero que el Banco no les había notificado la *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia* presentada el 9 de noviembre de 2017. Explicaron que una vez contactaron al Banco y se les envió copia del escrito, entonces se percataron de que el Banco “le representó, falsamente, y a sabiendas, que en el registro de la propiedad estaba inscrita la hipoteca que interesaba ejecutar. La concernida hipoteca nunca ha sido inscrita ya que el Registrador de la propiedad notificó defecto en cuanto a la compraventa y segregación otorgadas y sometidas previo a las hipotecas presentadas y pendientes de inscripción. La referida situación no es nueva, lleva trabajándose por espacio de caso dos años y el banco demandante tiene pleno conocimiento de la misma.” Los peticionarios alegaron que por eso ahora el Banco pretende dejar sin efecto la *Orden de Ejecución de Sentencia* para solicitar en vez un embargo de bienes para poder satisfacer su acreencia. Además, los peticionarios sostuvieron que la *Sentencia* no les fue notificada oportunamente, que fue emitida sin que se celebrara una vista de mediación compulsoria y que persigue la ejecución de una garantía inmobiliaria que nunca ha

podido inscribirse. Por tal razón, solicitaron que se dejara sin efecto la *Orden de Ejecución de Sentencia*, así como la *Sentencia* misma.

El 14 de febrero de 2018, notificada y archivada en autos el 21 de febrero de 2018, el TPI emitió una *Orden* para que, en un término de 20 días, el Banco replicara al escrito presentado por los peticionarios. Además, “[c]omo medida cautelar se ordena la paralización de los procedimientos postsentencia [sic] en lo que se atiende en sus méritos la presente solicitud.”

El 16 de febrero de 2018, los peticionarios presentaron una *Urgente Moción Solicitando Señalamiento de Vista Evidenciaria en Torno a Fraude en la Obtención de la Sentencia y en Apoyo a Relevo de Sentencia bajo la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico*. Solicitaron al TPI que señalara una vista evidenciaria para poder presentar prueba sobre las alegaciones de fraude contra el Banco.

El 23 de febrero de 2018, el Banco presentó una *Oposición a “Moción de Reconsideración y/o al Amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil; Oposición y Aclaración de Intentos del Demandante por Ejecutar la Sentencia”*. En primer lugar, alegó que la *Sentencia* fue debidamente notificada a la dirección que los peticionarios proveyeron al momento de firmar el *Acuerdo*. Además, sostuvo que la moción solicitando el relevo de la *Sentencia* era tardía, pues se había presentada casi dos años después de emitida la misma. De otra parte, el Banco argumentó que no procedía la celebración de una vista de mediación compulsoria, pues la *Sentencia* surgió en virtud de un *Acuerdo* habido entre las partes en el cual los peticionarios se obligaron a que el TPI dictara sentencia, sin más, ante su incumplimiento. Finalmente, en cuanto a la *Orden de Ejecución de Sentencia*, el Banco adujo que, tras percatarse de la falta de inscripción de la hipoteca, solicitó *motu proprio* al TPI que la

dejara sin efecto y por eso presentó la solicitud de embargo de bienes dirigida personalmente contra los peticionarios.

El 27 de febrero de 2018, los peticionarios presentaron una Réplica a “*Oposición a ‘Moción de Reconsideración y/o al Amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil; Oposición y Aclaración de Intentos del Demandante por Ejecutar la Sentencia’*”. Alegaron que cuando se aduce fraude como fundamento para la solicitud de relevo de sentencia, la misma no tiene límite de tiempo para su presentación. Por eso, reiteraron su solicitud a los efectos de que se señalara una vista evidenciaria sobre dicho particular. Además, sostuvieron que el *Acuerdo* entre las partes no podía tener el efecto de invalidar el requisito de mediación compulsoria establecido en la ley.

Luego de celebrar una vista argumentativa el 25 de abril de 2018, finalmente el TPI emitió una *Resolución* el 1 de junio de 2018, notificada y archivada en autos el 6 de junio de 2018, en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de relevo de sentencia presentada por los peticionarios. El TPI concluyó que el hecho de que las partes hubieran manifestado que la hipoteca estaba inscrita en el Registro de la Propiedad cuando en realidad no lo estaba, no constituyó fraude al Tribunal, por lo que la moción de relevo de sentencia era tardía al haberse presentado casi dos años después de emitida la *Sentencia*. Además, determinó que, aunque no existe la garantía hipotecaria, sí subsiste la obligación personal. Ante la inexistencia de la garantía hipotecaria, el TPI concluyó que no hacía falta celebrar la vista de mediación compulsoria. Sin embargo, expresó que, una vez quedara inscrita la hipoteca, entonces se debería llevar a cabo la referida vista de mediación—si se tratara de la vivienda principal de los peticionarios—antes de proceder con la ejecución de la misma. Ello así, el TPI ordenó la continuación de los procedimientos bajo la acción personal de cobro de dinero.

Inconforme con dicha determinación, los peticionarios acuden ante nosotros mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe, en el cual le imputan al TPI la comisión de los siguientes errores:

**PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE RELEVO DE SENTENCIA POR FRAUDE AL TRIBUNAL, AUN CUANDO SE LE INDUJO A ERROR PARA EMITIR Y EJECUTAR LA SENTENCIA.**

**SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI AL PONER EN SUSPENSO AQUELLA PARTE DE LA SENTENCIA (EJECUCIÓN DE HIPOTECA), POR NO HABERSE CELEBRADO LA MEDIACIÓN COMPULSORIA EXIGIDA POR LEY, CUANDO DEBIÓ HABER INVALIDADO POR COMPLETO DICHA SENTENCIA.**

## II.

### A. El Recurso de *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal de menor jerarquía. IG Builders et al v. BBVAPR, 185 DPR 307, 337-338 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009). Véase, además, Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, 32 LPRA sec. 3491.

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que para ello debemos considerar. IG Builders et al v. BBVAPR, *supra*; García v. Padró, 165 DPR 324 (2005). Éstos 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 causa 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. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Un *certiorari* sólo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. En otras palabras, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. De no ser así, procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúen los procedimientos del caso sin mayor dilación en el Foro de Instancia.

### **B. Relevó de Sentencia**

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, dispone lo siguiente:

Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:

(a) error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;

(b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48;

(c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado “intrínseco” y el también llamado “extrínseco”), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;

(d) nulidad de la sentencia;

(e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o

(f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

Las disposiciones de esta regla no serán aplicables a las sentencias dictadas en pleitos de divorcio, a menos que la moción se funde en las razones (c) o (d). La moción se presentará dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden o haberse llevado a cabo el procedimiento. Una moción bajo esta Regla 49.2 no afectará la finalidad de una sentencia, ni suspenderá sus efectos. Esta regla no limita el poder del tribunal para:

(1) conocer de un pleito independiente con el propósito de relevar a una parte de una sentencia, una orden o un procedimiento;

(2) conceder un remedio a una parte que en realidad no haya sido emplazada, y

(3) dejar sin efecto una sentencia por motivo de fraude al tribunal.

Mientras esté pendiente una apelación o un recurso de *certiorari* de una resolución final en procedimiento de jurisdicción voluntaria, el tribunal apelado no podrá conceder ningún remedio bajo esta regla, a menos que sea con el permiso del tribunal de apelación. Una vez que el tribunal de apelación dicte sentencia, no podrá concederse ningún remedio bajo esta regla que sea inconsistente con el mandato, a menos que se obtenga previamente permiso para ello del tribunal de apelación. En ambos casos, la moción de relevo deberá siempre presentarse ante el tribunal apelado dentro del término antes señalado y, si este determina que estaría dispuesto a conceder el remedio, se acudirá entonces ante el tribunal de apelación en solicitud del referido permiso.

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, incorpora la facultad de los tribunales de dejar sin efecto alguna sentencia u orden suya por causa justificada. El remedio de reapertura se origina en la propia razón de ser de los foros judiciales: hacer justicia. Ortiz Serrano v. Ortiz Diaz, 106 DPR 445 (1977); Southern Construction Co. v. Tribunal Superior, 87 DPR 903 (1963). Claro está, aunque el remedio de reapertura existe en bien de la justicia, no constituye una facultad judicial absoluta, porque a este se contrapone la fundamental finalidad de que haya certeza y estabilidad en los procedimientos judiciales, y de que se eviten demoras innecesarias en el trámite judicial. Piazza v. Isla del Río, Inc., 158 DPR 440 (2003).

Les toca a los tribunales, pues, establecer un balance adecuado entre ambos intereses. Fine Art Wallpaper v. Wolff, 102



DPR 451 (1974). Por ello, aunque la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, debe interpretarse de forma liberal, esto no significa que se le debe dar atención desmedida a uno de los dos intereses que hay que balancear. Dávila v. Hosp. San Miguel, Inc., 117 DPR 807 (1986).

Es decir, la moción en solicitud de relevo de sentencia no constituye una llave maestra para reabrir controversias ni sustituye los recursos de apelación o reconsideración. García Colón et al. v. Sucn. González, 178 DPR 527, 541 (2010); Olmedo Nazario v. Sueiro Jiménez, 123 DPR 294, 299 (1989); Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte, 120 DPR 61, 73 (1987); Ríos v. Tribunal Superior, 102 DPR 793, 794 (1974). Por lo anterior, la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, es categórica en cuanto a que la moción de relevo debe presentarse dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis meses de haberse registrado la sentencia. Bco. Santander P.R. v. Fajardo Farms Corp., 141 DPR 237, 243 (1996); Sánchez Ramos v. Troche Toro, 111 DPR 155, 157 (1981); Mun. de Coamo v. Tribunal Superior, 99 DPR 932, 937 (1971). Este término es de naturaleza fatal en su acción extintiva del derecho. Bco. Santander P.R. v. Fajardo Farms Corp., *supra*; Sánchez Ramos v. Troche Toro, *supra*; Mun. de Coamo v. Tribunal Superior, *supra*. Transcurrido dicho plazo, no puede adjudicarse la solicitud de relevo. Bco. Santander P.R. v. Fajardo Farms Corp., *supra*.

Para que proceda el relevo de sentencia según la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, es necesario que el peticionario aduzca, al menos, una de las razones enumeradas en esa regla para tal relevo. López García v. López García, res. el 10 de abril de 2018, 2018 TSPR 57, 200 DPR \_\_\_\_ (2018); García Colón et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 540; De Jesús Viñas v. González Lugo, 170 DPR 499, 513 (2007); Náter v. Ramos, 162 DPR 616, 624 (2004);

Reyes v. E.L.A. et al., 155 DPR 799, 809 (2001). Ahora bien, relevar a una parte de los efectos de una sentencia es una decisión discrecional, salvo en los casos de nulidad o cuando la sentencia ha sido satisfecha. López García v. López García, *supra*; García Colón et al. v. Sucn. González, *supra*; Rivera v. Algarín, 159 DPR 482, 490 (2003).

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, otorga al Tribunal la facultad de relevar a una parte de los efectos de una sentencia cuando se determine su nulidad. Una sentencia es nula cuando se ha dictado sin jurisdicción o cuando al dictarla se ha quebrantado el debido proceso de ley. García Colón et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 543; Figueroa v. Banco de San Juan, 108 DPR 680, 688 (1979); E.L.A. v. Tribunal Superior, 86 DPR 692, 697-698 (1962). Es importante destacar que, según este fundamento, no hay margen de discreción, como sí lo hay bajo los otros fundamentos de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Si una sentencia es nula, tiene que dejarse sin efecto independientemente de los méritos que pueda tener la defensa o la reclamación del perjudicado. García Colón et al. v. Sucn. González, *supra*, págs. 543-544. Sobre el particular el Tribunal Supremo ha expresado que:

...la discreción que tiene un tribunal, al amparo de las disposiciones de la referida Regla 49.2 de Procedimiento Civil, para relevar a una parte de los efectos de una sentencia resulta inaplicable cuando se trata de una sentencia que es “nula”; si es nula, no hay discreción para el relevo, hay obligación de decretarla nula.

Es inescapable la conclusión, en consecuencia, que ante la certeza de nulidad de una sentencia, resulta mandatorio declarar su inexistencia jurídica; ello independientemente del hecho de que la solicitud a tales efectos se haga con posterioridad a haber expirado el plazo de seis (6) meses establecido en la antes citada Regla 49.2 de Procedimiento Civil. (Citas omitidas.) García Colón et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 544, citando a Montañez v. Policía de Puerto Rico, 150 DPR 917, 922 (2000).

De otra parte, es pertinente señalar que la moción de relevo de sentencia no está disponible para corregir errores de derecho ni

errores de apreciación o valoración de la prueba; estos son fundamentos para reconsideración o apelación pero no para el relevo. García Colón et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 542-543, citando a R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, 4ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2007, Sec. 4803, pág. 352. Véase, además, Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño, 143 DPR 314, 329-330 (1997); Olmedo Nazario v. Sueiro Jiménez, *supra*.

### **C. Mediación Compulsoria**

La *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. 2881-2886, tiene como propósito principal establecer un procedimiento de mediación compulsoria 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.

En el Artículo 2 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, se define la mediación compulsoria como 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 deberá notificar al deudor las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de la propiedad. *Íd.*

De otra parte, en el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2882, se establece el procedimiento a seguir dentro de un caso de ejecución de hipoteca:

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.

Conforme al Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, el proceso de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en todo caso presentado ante los tribunales del país que conlleven la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que, a su vez, constituya la vivienda principal del deudor o deudores. Por tanto, previo a que se proceda con el trámite del caso se deberá llevar a cabo la mediación. Una vez completado este proceso, de no haberse llegado a un acuerdo, es que la institución financiera puede proceder con el caso según los términos y condiciones del préstamo hipotecario en cuestión.

En Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García, 196 DPR 452, 473 (2016), el Tribunal Supremo expresó 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. Así, concluyó que “si un 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 mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno.” *Íd.*

### III.

En su primer señalamiento de error, los peticionarios alegan que el TPI se equivocó al determinar que no hubo fraude por parte del Banco aun cuando dicha parte, teniendo conocimiento que la hipoteca no estaba inscrita, insistió en la ejecución de la misma. Los peticionarios entienden que el Banco “le omitió al TPI información vital para la validez de su reclamo; en ese sentido afectó su capacidad para decidir correcta e imparcialmente.”

Hemos examinado cuidadosamente el expediente ante nuestra consideración. De la *Resolución* recurrida se desprende que la notificación de defecto relacionada a la escritura de hipoteca en cuestión ocurrió en agosto de 2015, después de que el Banco hubiera presentado la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Conforme a la Regla 35.4 de las de Procedimiento Civil* el 6 de marzo de 2015. Aun habiendo el Banco solicitado la ejecución de la *Sentencia* luego de notificado el defecto, también se desprende que dicha parte reconoció la situación y modificó su solicitud de ejecución para que se dirigiera personalmente contra los peticionarios y no contra la propiedad. Por eso, la conclusión de que

el proceder del Banco “no tuvo el efecto de mancillar el arbitrio del tribunal” es forzosa.

En su segundo señalamiento de error, los peticionarios sostienen que erró el TPI al dejar en suspenso la parte de la *Sentencia* relacionada a la ejecución de hipoteca pues, al no haberse celebrado la vista de mediación compulsoria, entienden que ello provocaba la nulidad total del dictamen. No les asiste la razón.

Si bien es compulsoria la celebración de una vista de mediación en aquellos casos donde se pretender ejecutar una hipoteca sobre la residencia principal de un deudor, lo cierto es que en este caso aún no hay una hipoteca para ejecutar pues la misma no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Ello así, no puede decirse que la *Sentencia* es nula por no haberse celebrado dicha vista, pues su celebración hubiese sido un esfuerzo fútil. Ahora bien, como correctamente determinó el TPI, una vez queda inscrita la hipoteca, entonces procedería la celebración de la vista de mediación previo a cualquier trámite para su ejecución. Ante estas circunstancias y a la luz de los criterios establecidos en la Regla 40 de Procedimiento Civil, *supra*, no habremos de intervenir con la determinación del TPI.

#### IV.

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

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