

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Panel VII

BANCO SANTANDER DE  
PUERTO RICO

Recurrido

v.

ANDRÉS CÓRDOVA PHELPS y  
OTROS

Peticionarios

-----  
BANCO SANTANDER DE  
PUERTO RICO

Demandante

v.

ANDRÉS CÓRDOVA PHELPS y  
OTROS

Demandados

KLCE201801496

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala Superior de  
San Juan

Caso Núm:  
K CD2015-2571  
K CD2015-2640

Sobre:  
Cobro de Dinero,  
Ejecución de  
Hipoteca por la vía  
ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Rivera Marchand y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de febrero de 2019.

Comparecen ante nosotros los peticionarios, el Sr. Andrés Córdova Phelps, su esposa Noemi Rosado Figueroa y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, solicitando la revocación de una resolución emitida el 2 de octubre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, (TPI). En la referida resolución, el foro primario declaró No Ha Lugar una moción presentada por los peticionarios en la cual se solicitaron la descalificación del Banco Santander de Puerto Rico (Banco Santander) como representante de Firstbank por conflicto de intereses, en el contexto del proceso de mediación compulsoria que ordena Ley para Mediación Compulsoria y

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2019\_\_\_\_\_

Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley 184-2012, según enmendada, 32 LPRA 2881, et seq. (Ley para Mediación Compulsoria).

Por los fundamentos que expresaremos a continuación, expedimos el recurso de *certiorari* y revocamos la resolución recurrida.

#### **I. Resumen del trasfondo fáctico y procesal**

El caso ante nuestra consideración se origina con la presentación de dos demandas en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por incumplimiento de pago por el Banco Santander en contra de los peticionarios. En una de estas demandas el Banco Santander compareció como acreedor hipotecario, mientras que en la otra ese mismo Banco compareció en representación de la acreencia hipotecaria de Firstbank. Ambas demandas fueron consolidadas por dirigirse en contra de la misma propiedad inmueble de los peticionarios, **ostentando la acreencia hipotecaria de Firstbank un rango superior a la del Banco Santander.**

En la primera demanda, presentada por el Banco Santander el 30 de noviembre de 2015, este alegó que el 16 de septiembre de 2008, los peticionarios suscribieron un pagaré hipotecario por la suma de \$180,000 de principal con intereses, a razón del 7.625% anual fijo y demás accesorios. Esgrimió que, en aseguramiento del pagaré hipotecario, los peticionarios constituyeron una hipoteca a favor de Banco Santander sobre el inmueble situado en el Barro Caimito de Río Piedras, San Juan Puerto Rico. Adujo que los peticionarios habían dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el 1ro de junio de 2015, incurriendo en incumplimiento de contrato del préstamo hipotecario. Añadió que la cantidad reclamada y adeudada por los peticionarios estaba vencida, líquida y exigible, por lo cual solicitó que se dictara sentencia en cobro de \$124,957.91 más intereses, costas, gastos y honorarios de abogado y se ordenara la ejecución de hipoteca.

La segunda demanda fue instada el 7 de diciembre de 2015, en esta el Banco Santander compareció **en representación de Firstbank como agente de servicio**.<sup>1</sup> Alegó que, el 28 de mayo de 2004, los peticionarios suscribieron un pagaré hipotecario con Firstbank por la suma de \$480,000 de principal con intereses a razón del 6% anual fijo y demás créditos accesorios. Esgrimió que, en aseguramiento del pagaré hipotecario, los peticionarios constituyeron una hipoteca a favor de Firstbank sobre el inmueble situado en el Barro Caimito de Río Piedras, San Juan Puerto Rico. Adujó, al igual que en la primera demanda, que los peticionarios habían dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el 1ro de junio de 2015, incurriendo en incumplimiento de contrato del préstamo hipotecario. Manifestó que la cantidad reclamada y adeudada por los peticionarios era vencida, líquida y exigible, por lo cual solicitó que se dictara sentencia en cobro de \$390,995.35 más intereses, costas, gastos y honorarios de abogado y se ordenara la ejecución de hipoteca.

Por su parte, el 8 de septiembre de 2016, los peticionarios contestaron ambas demandas. Admitieron que habían dejado de pagar las mensualidades según convenidas originalmente en ambos préstamos hipotecarios. Sin embargo, alegaron afirmativamente que el recurrido incumplió con sus obligaciones reglamentarias y contractuales de negociar de buena fe en el proceso de renegociación y *loss mitigation*, lo cual ocasionó la falta de pago de las mensualidades. Además, presentaron una reconvencción en contra de Banco Santander de Puerto Rico por los daños y perjuicios causados por incumplimiento con su obligación continua de negociar de buena fe. También, radicaron una demanda contra tercero en contra de Firstbank.

---

<sup>1</sup> **Como adelantamos, la hipoteca de Firstbank tiene rango superior a la del Banco Santander, pues la última ocupa rango de segunda.** Apéndice del recurso de *certiorari*, Resolución, págs. 27-28.

Luego de varios intentos de que las partes acudieran al centro de mediación de conflictos para mediar el conflicto,<sup>2</sup> el 6 de agosto de 2018, los peticionarios presentaron una solicitud de descalificación contra el Banco Santander como representante de Firstbank en el proceso de mediación compulsoria<sup>3</sup>. Mediante esta, alegaron que existía un conflicto de interés que pudiera surgir entre el Banco Santander y Firstbank, por razón de que ambos son acreedores hipotecarios del mismo inmueble, Firstbank en primer y Banco Santander en segundo rango.<sup>4</sup> Además, solicitaron examinar el alegado acuerdo de representación entre Banco Santander y Firstbank.<sup>5</sup>

En respuesta, el 4 de septiembre de 2018, el Banco Santander presentó una moción en cumplimiento de orden y réplica a moción en solicitud de orden descalificatoria. Alegó que no existía conflicto de interés alguno por Banco Santander comparecer en la mediación compulsoria como agente de servicio de Firstbank, además de ser una práctica común en la industria bancaria. Adujo que esa comparecencia tampoco ponía a los peticionarios en una posición de indefensión en el proceso de negociación en la mediación. También, sostuvo que no existía razón alguna, por la cual debía divulgar el acuerdo de representación entre Banco Santander y Firstbank, porque los peticionarios no eran partes de dicho acuerdo.

El 2 de octubre de 2018, el TPI emitió una resolución, en la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de descalificación presentada por los peticionarios. Determinó que entre Banco Santander y Firstbank existía un convenio como poderante y apoderado (a pesar de no contar con evidencia de ello), y que, de las alegaciones de los peticionarios, no surgía el alegado conflicto real o potencial entre Banco Santander y Firstbank.

---

<sup>2</sup> Apéndice del recurso de *certiorari*, Resolución, pág. 28.

<sup>3</sup> Dicha moción no fue anejada en el apéndice en incumplimiento con la Regla 34 E(1)(d) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.

<sup>4</sup> Apéndice del recurso de *certiorari*, Resolución, pág. 28.

<sup>5</sup> *Id.* pág. 29.

Sostuvo que, por el contrario, Banco Santander tenía el deber de buscar el mejor interés para sí y para su poderante. Además, explicó que no existían razones para exigirle al recurrido a producir el acuerdo entre Banco Santander y Firstbank y, además, dicho acuerdo, entre el mandatario y el mandante, en nada alteraba el resultado de la mediación, a la que debían someterse todas las partes. En específico, el foro primario afirmó que nada demostraba *los motivos imperantes* por los cuales exigir al recurrido mostrar el acuerdo a los peticionarios. Así, devolvió el caso nuevamente al proceso de mediación, citando a las partes a una reunión en el Centro de Mediación de Conflictos para el 26 de octubre de 2018 a la 1:00 pm.

Insatisfechos, el 25 de octubre de 2018 los peticionarios comparecieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de epígrafe señalando la comisión de los siguientes errores por el foro primario:

- A. Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar sin lugar la solicitud de descalificación del Banco Santander de Puerto Rico como representante de Firstbank en el proceso de mediación compulsoria por sus inherentes conflictos de intereses como acreedores hipotecarios con rangos de primera y segunda respectivamente, que vulneran la transparencia y buena fe contractual que debe imperar en el proceso de mediación.
- B. Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar sin lugar la solicitud de descalificación del Banco Santander de Puerto Rico como representante de Firstbank en el proceso de mediación compulsoria, por ser dicha representación contraria al orden público, de conformidad con el artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3372.

El 26 de noviembre de 2018, emitimos una resolución ordenando al recurrido a expresarse sobre los méritos del recurso de *certiorari*. Así, el 27 de diciembre de 2018, el recurrido presentó su alegato en oposición a la expedición del *certiorari*.

## **II. Exposición de Derecho**

### **A. Certiorari**

El auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil*

*Healthcare LLC.*, 194 DPR 723 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). Debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. *Torres Martínez v. Ghigliotty*, 175 DPR 83 (2008). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal, y encuentra su característica distintiva, precisamente, en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). Claro, la discreción judicial no es irrestricta y ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79 (2001).

La discreción mencionada está delimitada por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52.1, la cual nos faculta para revisar los asuntos bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil, y las denegatorias de una moción de carácter dispositivo. Además, para poder ejercitar debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, se debe evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, se justificaría la intervención.<sup>6</sup> Los criterios citados nos sirven de guía para poder determinar, de manera sabia y prudente, si procede nuestra intervención en el caso. *Torres Martínez v. Ghigliotty, supra*.

- 
- <sup>6</sup> 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 deberá 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.

Con todo, se ha de considerar que, aunque la materia de que trate el escrito esté concebida dentro de las previstas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, ello no elimina el carácter discrecional del recurso, como tampoco ninguno de los criterios contenidos en la Regla 40 citada, es determinante por sí solo para el ejercicio de nuestra jurisdicción. *Torres Martínez v. Ghigliotty, supra; García v. Padró, supra.*

### **B. Mediación compulsoria**

La Ley para Mediación Compulsoria establece el procedimiento de mediación compulsoria como requisito jurisdiccional entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca sobre las propiedades que sean la vivienda principal del deudor.

Según el Artículo 2 de La Ley de Mediación Compulsoria, 32 LPRA sec. 2881, la mediación compulsoria se define como:

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.

(Énfasis suplido).

De otro modo, el Artículo 3 de la Ley para Mediación Compulsoria, 32 LPRA sec. 2882, dicta el procedimiento que debe seguir el Tribunal en estos casos:

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 suplido).

En *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, 196 DPR 452, 473 (2016), nuestro más alto foro ha enfatizado que:

[S]i el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno.

### **C. Contrato de mandato**

En el contrato de mandato una persona, llamada mandatario, se obliga a prestar algún servicio o hacer alguna cosa por cuenta o por encargo de otra, llamada mandante. Art. 1600 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4421. El mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público o privado y aun de palabra. La aceptación puede ser también expresa o tácita, deducida esta última de los actos del mandatario. Art. 1601 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4422. A falta de pacto en contrario, el mandato se supone gratuito. Art. 1602 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4423. El mandatario no puede traspasar los límites del mandato. Art. 1605 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4426. No se consideran traspasados los límites del mandato si fuese cumplido de una manera más ventajosa para el mandante que la señalada por éste. Art. 1606 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4427.



En *Zarelli v. Registrador*, 124 DPR 543, 552 (1989) nuestro más alto foro reconoció dos tipos de mandato: representativo indirecto y representativo directo. Con respecto a la distinción de estos, expresó:

El mandato representativo indirecto es aquél donde el mandatario, a nombre propio, celebra el negocio con el tercero, quien nunca conocerá de la relación de mandato. El mandante nunca queda vinculado con el tercero, pues el mandatario carece de poder de representación. **Por otro lado, en el mandato representativo directo el mandatario está facultado a representar al mandante. Es decir, el tercero conoce que el mandatario actúa por cuenta y a nombre del mandante-poderdante, convirtiéndose el mandatario, además, en apoderado.**

*Id.* (Énfasis suplido).

### III. Aplicación del Derecho a los hechos

Considerando las circunstancias particulares del caso ante nos, juzgamos que la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Pesa en nuestra determinación de intervenir, además, la importancia que el Legislador imprimió al proceso de la vista de mediación compulsoria, a través de la Ley para Mediación Compulsoria, reconociéndola como un requisito jurisdiccional para que el foro primario pudiera proceder a dictar sentencia en casos de ejecuciones de hipotecas. En consecuencia, expedimos el auto solicitado.

Por estar íntimamente relacionados, se discutirán en conjunto ambos señalamientos de error. En síntesis, los peticionarios señalaron que incidió el TPI al declarar No Ha Lugar la solicitud de descalificación del Banco Santander como representante de Firstbank en el proceso de mediación compulsoria, cuando existe un conflicto de interés entre ambas instituciones financieras, dado que son acreedores hipotecarios con rangos distintos (Banco Santander como acreedor hipotecario en segundo rango y Firstbank como acreedor hipotecario en primer rango), lo que vulnera la transparencia y la buena fe contractual que requiere dicho proceso<sup>7</sup>. De igual forma, cuestionaron la denegatoria del TPI de

---

<sup>7</sup> Llamamos la atención que el recurrido, en su alegato en oposición a la petición de *certiorari*, no se opuso sobre la existencia del referido conflicto de interés. Se limitó a expresar que el alegado conflicto de interés es uno especulativo toda vez que aún no han

permitirles auscultar el alegado acuerdo de *servicing* entre Banco Santander y Firstbank, que permite la comparecencia del primero en representación del segundo.

Iniciamos por aseverar que no podemos atisbar cómo el TPI hizo pronunciamiento alguno sobre un alegado acuerdo que no ha estado ante su consideración, ni ha tenido oportunidad de examinar. Por lo mismo, en ausencia de la presentación del alegado contrato, donde presuntamente se establece la relación de representación del Banco Santander con el Firstbank, nada se podía indicar sobre si lo acordado cumplía con los requerimientos que surgen del contrato de mandato. No pasa inadvertido que, como revelamos en la exposición de derecho, a la figura jurídica del mandato le acompañan una serie de disposiciones en el Código Civil que, de determinarse su existencia, delimitan las facultades de las partes allí contratantes. Por tratarse de instituciones bancarias, no cabe presumir la existencia del alegado acuerdo, sin que se muestre la misma rigurosidad que causaría el que dos partes privadas adujeran la existencia de un contrato de mandato.

Como corolario, hasta tanto no se conozca el contrato convenido entre Banco Santander y Firstbank,<sup>8</sup> es prematuro cualquier pronunciamiento sobre la relación entre Banco Santander y Firstbank, y tampoco se estaría en posición de realizar un análisis sobre la existencia de un alegado conflicto de interés. Es decir, resulta necesario que se descubra dicho acuerdo para que el TPI pueda examinarlo,<sup>9</sup> de modo que ausculte si cumple con la normativa establecida para el contrato de

---

sido presentadas alternativas por los acreedores hipotecarios. Alegato en Oposición a Petición de *Certiorari*, págs. 7-8.

<sup>8</sup> El TPI concluyó que existe un contrato de mandato entre Banco Santander y Firstbank sin tener a su disposición dicho acuerdo.

<sup>9</sup> No advertimos ninguna disposición en nuestras Reglas de Procedimiento Civil, que apoye la negativa del TPI en descubrir el contrato aludido, ante la ausencia de *motivos imperantes* alegados por los peticionarios, al decir del foro primario. Muy por el contrario, en materia de descubrimiento de prueba, la tendencia es una liberal, máxime cuando el recurrido no levantó en su comparecencia ante el foro primario, ni ante nosotros, argumento sobre algún privilegio, por el cual se debía mantener sin descubrir el acuerdo.

mandato y, de cumplir, entonces proceder a hacer un análisis sobre la existencia de un conflicto de interés.<sup>10</sup>

Por los fundamentos expuestos, se expide el auto de *certiorari*, se revoca la resolución y se devuelve el caso al TPI para que ordene el descubrimiento del acuerdo entre Banco Santander y Firstbank, luego de lo cual, de resultar necesario, llevará a cabo el análisis de la existencia de un conflicto de interés en lo que respecta la comparecencia de Banco Santander a nombre de Firstbank en la mediación compulsoria.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

La Juez Rivera Marchand concurre con el resultado sin voto escrito.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>10</sup> De establecerse la existencia y los términos del acuerdo aludido, entonces las siguientes preguntas han de servir de guía en la consideración de la controversia sobre posible conflicto de intereses planteada por los peticionarios; ¿cómo, en un proceso de mediación compulsoria, un acreedor hipotecario de segundo rango que representa al acreedor hipotecario de primer rango puede abogar por una oferta que esté en concordancia tanto con su acreencia como con la acreencia del acreedor en primer rango? Además, ¿cómo dicha representación afectaría la viabilidad de alternativas, según resume la Ley para Mediación Compulsoria, Art. 2, *supra*, como es 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?