

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

COOPERATIVA DE AHORRO
Y CRÉDITO JESÚS OBRERO

Recurrido

v.

ADALBERTO REYES
GARCED, GLADYS MARIE
RIVERA RODRÍGUEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS

Peticionarios

KLCE201900039

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Caguas

Civil número:
E CD2018-0098

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y la jueza Ortiz Flores y el juez Rodríguez Casillas.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Mediante recurso de *certiorari*, comparecen Adalberto Reyes Garced, Gladys Marie Rivera Rodríguez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos ("los peticionarios") y nos solicitan la revisión de una *Resolución* emitida el 27 de noviembre de 2018 y notificada el 29 de noviembre de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). Oportunamente, los peticionarios solicitaron reconsideración, pero esta fue declarada **No Ha Lugar** por el TPI mediante *Resolución* notificada el 12 de diciembre de 2018.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se **EXPIDE** el auto de *certiorari* y se **revoca** la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

-I-

Surge del expediente ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

El presente recurso tiene su génesis procesal el 20 de febrero de 2018, ocasión en que la Cooperativa de Ahorro y Crédito Jesús Obrero ("la Cooperativa" o "la recurrida") entabla una demanda contra los peticionarios sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Alega que los peticionarios suscribieron, el 31 de agosto de 2010, un pagaré a favor de la Cooperativa por la suma principal de \$178,000.00 con intereses al 8.50% anual, autenticado ante el Notario José J. Belén Rivera. Afirma que, como garantía de dicho pagaré, se constituyó una hipoteca ante el mismo Notario sobre una propiedad sita en el municipio de Cidra.¹ Asimismo, asevera que los peticionarios han incumplido con su obligación, por lo cual declaró vencida la totalidad de la deuda y, en consecuencia, solicitó el pago de **\$193,626.97**.

El 2 de abril de 2018, los peticionarios radican su contestación a la demanda. Allí, niegan la mayoría de las alegaciones en su contra. Coetáneamente, instan una reconvenición. En esta última, aducen que la Cooperativa se rehusó a considerar las ofertas de pago que le fueron presentadas. Igualmente, mencionan que la Cooperativa incurrió en un patrón de conducta negligente y abusiva, esto con el propósito de dilatar posibles negociaciones con la parte peticionaria.

Más tarde, el 9 de abril de 2018, el TPI refiere el caso de epígrafe al Centro de Mediación de Conflictos, a tenor con lo establecido en la Ley 184 de 17 de agosto de 2012 (Ley 184-2012).

¹ Posteriormente, el 31 de julio de 2014, la hipoteca fue modificada, reduciendo así su principal a \$176,770.05 y sus intereses al 6.50%.

Luego de diversos trámites procesales, el 27 de septiembre de 2018, la Cooperativa insta una *Moción Urgente en Solicitud de que se Tenga por Cumplido el Proceso de Mediación y se Continúe con el Trámite Ordinario*. Expuso, *inter alia*, que ha sostenido más de cinco reuniones con los peticionarios sin haber alcanzado un acuerdo. Añade que informó a los peticionarios sobre las distintas opciones que existen en el mercado para evitar la ejecución de hipoteca o la venta judicial de la propiedad. Adicionalmente, señala que, previo al caso de epígrafe, participó en **otro** proceso de mediación compulsoria sobre el mismo préstamo hipotecario. Por lo anterior, concluye que ya cumplió con lo dispuesto en la Ley 184-2012, puesto que la misma concede **un solo procedimiento de mediación** sobre la propiedad residencial que constituya la vivienda principal.

El 28 de septiembre de 2018, el Centro de Mediación de Conflictos presenta una *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca* en la cual determina que la Cooperativa **no** brindó a los peticionarios la orientación requerida por la Ley 184-2012. A su vez, pone fin al proceso de mediación entre las partes. Por consiguiente, el 5 de octubre de 2018, el TPI emite una *Orden* a los efectos de que continúe el **procedimiento ordinario** del caso.

El 23 de octubre de 2018, los peticionarios incoan una *Oposición a Solicitud de que se Tenga por Cumplido el Proceso de Mediación y para que se Devuelva el Caso a Mediación*. En síntesis, alegan que la Cooperativa, al retirarse injustificadamente del proceso de mediación, incumplió con la Ley 184-2012. Por su parte, la Cooperativa presenta la correspondiente **réplica** al escrito de los peticionarios.

Una vez examinadas ambas mociones, el 27 de noviembre de 2018, el foro *a quo* emite una *Resolución* dando por terminado

el proceso de mediación compulsoria. Para sustentar su dictamen, expresó que:

Consideradas las comparecencias de ambas partes y el tracto del proceso ante el Centro de Mediación de Conflictos, y el incumplimiento de los demandados de proveer toda la información necesaria para la evaluación de alternativas para la mitigación de pérdida, se tiene por cumplido el proceso de Mediación y se ordena la continuación de los procedimientos.

Ante tal proceder, los peticionarios presentan una *Moción de Reconsideración* en la cual, esencialmente, reiteran que la Cooperativa incumplió con su obligación de proveer una orientación adecuada respecto a las opciones disponibles para evitar la ejecución de hipoteca. Empero, el TPI **rechaza** modificar su dictamen, y así lo notifica el 12 de diciembre de 2018.

Insatisfechos, los peticionarios presentan un recurso de *certiorari* en el cual le adjudican al TPI la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dar por cumplido el proceso de mediación compulsoria, existiendo una determinación del Centro de Mediación de Conflictos de que no se orientó adecuadamente a la parte recurrente conforme lo que establece la Ley 184 de 17 de agosto de 2012.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

-II-

-A-

La Ley 184-2012, también conocida como "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal", 32 LPR secs. 2881-2996 (Ley 184-2012), tiene como propósito proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. En la misma, se establece un procedimiento de mediación 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. Cónsono con lo anterior, el Art. 3 de la Ley 184, *supra*, dispone del siguiente modo:

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.

La letra de la Ley dispone, con meridiana claridad, que el acto de mediación será uno compulsorio y de carácter jurisdiccional cuando se trate de acciones que envuelvan la ejecución de una hipoteca de una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del deudor. De incumplir con este requisito, no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca.

Respecto a quiénes tendrán derecho a una vista de mediación, el Art. 3, *supra*, dispone que el deudor hipotecario tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se inste para la ejecución de la hipoteca sobre su vivienda principal, siempre y cuando no se halle en rebeldía, o que por alguna razón, sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal.

Recientemente, nuestro Máximo Foro subrayó el carácter jurisdiccional del aludido procedimiento de mediación. A esos efectos, expresó que:

Nuestra interpretación es cónsona con el espíritu de la ley y la intención legislativa de otorgar a los deudores la oportunidad de conocer los remedios que pueden tener disponibles para evitar la pérdida de su hogar. *Así, resolvemos 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 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. (Énfasis en el original). Bco. Santander v. Correa García, 196 DPR 452, 472 (2016).

-B-

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior, Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPR sec. 3491. Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.

El recurso de *certiorari* es discrecional y los tribunales deben utilizarlo con cautela y solo por razones de peso. Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 DPR 4 (1948). Con el fin de que podamos ejercer con prudencia nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPR Ap. XXII-A, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso. Dicha Regla dispone lo siguiente:

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.

Por lo general, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de

derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 DPR 170, 181 (1992).

La discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ramírez Ferrer v. Policía de P.R., 158 DPR 320 (2002). Se incurre en abuso de discreción cuando el juez: (1) no toma en cuenta un hecho material que no podía ser pasado por alto; (2) le concede gran peso a un hecho irrelevante y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o (3) considera todos los hechos materiales y descarta los irrelevantes, pero los sopesa livianamente. Ramírez Ferrer v. Policía de Puerto Rico, Id. En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia, a quien corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554 (1959).

De ordinario, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, solo podrá intervenir un tribunal apelativo con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: **(1) actuó con perjuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.** (Énfasis nuestro). Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140 (2000).

-III-

En su recurso, los peticionarios arguyen que el foro *a quo* incidió al dar por cumplido el proceso de mediación, puesto que, de la propia determinación emitida por el Centro de Mediación de

Conflictos, surge que la Cooperativa incumplió con los preceptos de la Ley 184-2012. A su vez, aseguran que esta se retiró injustificadamente del aludido proceso.

Por su parte, la Cooperativa disputa la contención de los peticionarios. En su comparecencia, destaca que la *Resolución* recurrida puso fin a un proceso de mediación que se extendió por casi seis (6) meses. Además, asevera que los peticionarios no presentaron la totalidad de los documentos necesarios para la evaluación de alternativas distintas a la ejecución de hipoteca. Ante tal cuadro fáctico, insisten en que la continuación del trámite ordinario era el único curso viable.

Así, luego de analizar la totalidad de las circunstancias del caso de epígrafe, de conformidad con el derecho aplicable, **resulta forzoso concluir que les asiste la razón a los peticionarios.**

Somos del criterio que incumplir con la obligación de brindar al deudor hipotecario la orientación requerida, y retirarse del proceso compulsorio de mediación que establece la Ley 184-2012 sin esgrimir justificación alguna, tal y como hizo la Cooperativa, es contrario a la letra de la ley. Asimismo, la mediadora que estuvo a cargo le certificó al TPI que la Cooperativa **no** ofreció la orientación correspondiente a los peticionarios.

Por otro lado, resulta pertinente acentuar que el carácter compulsorio de la sesión de mediación no implica que las partes estén obligadas a alcanzar un acuerdo como resultado del proceso; no obstante, **sí es indispensable que el acreedor provea orientación sobre todas las alternativas disponibles para los deudores hipotecarios.** En el caso de marras, es un hecho indubitable que la Cooperativa, si bien abrió la puerta para

encaminar el proceso de mediación, esta lo descarta una vez entra en vigor.

-IV-

Por los fundamentos que expresamos anteriormente, se **EXPIDE** el auto de *certiorari* y se revoca la orden recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

La jueza Ortiz Flores concurre con el resultado sin escrito.

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