ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

ORIENTAL BANK DEMANDANTE-APELADA v. GRUPO CINCO HERMANOS, INC. *et al* DEMANDADA-APELANTE	KLAN201800911	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Caso núm.: D CD2013-1156 (503) Sobre: Cobro de Dinero, Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2020.

I.

El 26 de abril de 2013 Oriental Bank presentó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Grupo Cinco Hermanos, Inc., la Sra. Viviana Soto López, el Sr. Ramón S. Soto López y la Sra. Nereida López Casas, por sí y en representación de la Sucesión Salvador Soto Oliveras (Cinco Hermanos, *et al.*). La misma se relaciona a un préstamo comercial por la cantidad de $250,000 que hizo el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), a la entidad Grupo Cinco Hermanos, Inc., el 18 de abril de 2008, para la adquisición de una franquicia del negocio Martin's BBQ.

El 20 de septiembre de 2013 se informó mediante moción al Tribunal de Primera Instancia que el Sr. Salvador Soto Oliveras falleció en diciembre 2010. Cinco Hermanos, *et al.,* adujeron que, por haber una sucesión, Oriental Bank debía incluir a todos los herederos en el pleito y solicitaron ser relevados de una *Sentencia en Rebeldía* del 16 de agosto de 2013.

Oriental Bank se allanó al relevo de los herederos del Sr. Soto Oliveras y su viuda, pero objetó en cuanto a Grupo Cinco Hermanos,

Inc., la Sra. Viviana Soto López y el Sr. Ramón S. Soto López. El 11 de octubre de 2013, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* dejando sin efecto la *Sentencia en Rebeldía* en cuanto al fenecido y su viuda la Sra. López Casas. La *Sentencia en Rebeldía* se mantuvo contra Grupo Cinco Hermanos, Inc., la Sra. Viviana Soto López y el Sr. Ramón S. Soto López. A pesar de que Cinco Hermanos, *et al.*, solicitaron al Foro *a quo* reconsiderar tal determinación, éste no se expresó al respecto.

El 30 de diciembre de 2013, Cinco Hermanos, *et al.*, presentaron una *Contestación a la Demanda Enmendada*. Reclamaron el trámite de mediación compulsoria planteando que la propiedad ejecutada era la residencia principal de la Sra. López Casas. Asimismo, cuestionaron la legitimación de Oriental Bank debido a que el préstamo se hizo originalmente a través del BBVA y solicitaron evidencia del pago hecho por Oriental Bank al BBVA para adquirir dicho préstamo. Por último, plantearon que faltaba el negocio Martin's BBQ como una parte indispensable del pleito.

El 7 de enero de 2014 el Tribunal de Primera Instancia expresó que aceptaba la *Contestación a la Demanda Enmendada*. No aclaró si Grupo Cinco Hermanos, Inc., la Sra. Viviana Soto López y el Sr. Ramón S. Soto López quedaron relevados de la *Sentencia en Rebeldía*. El 11 de febrero de 2014 el Foro *a quo* permitió la sustitución del fenecido Sr. Soto Oliveras.

El 28 de abril de 2014 Oriental Bank presentó una *Segunda Demanda Enmendada*. El 29 de mayo de 2014 se emplazó al heredero Sr. Alberto Soto López; el 2 de junio de 2014, se emplazó a la heredera Sra. Ástrid Soto López. El 11 de junio de 2014, Cinco Hermanos, *et al.,* contestaron la *Segunda Demanda Enmendada*. Levantaron la defensa sobre crédito litigioso. También informaron que, a pesar de que en su contestación a la *Demanda* original

solicitaron a Oriental Bank proveer evidencia del saldo de la deuda al momento de adquirir el préstamo, esto aún no había ocurrido.

El 27 de junio de 2014 Cinco Hermanos, *et al.,* informaron que los codemandados incluidos en el pleito como sustitutos del fallecido Sr. Soto Oliveras, repudiaron su participación en el caudal. Incluyeron las escrituras de repudiación de cada uno. El 23 de julio de 2014 Oriental Bank envió a Cinco Hermanos, *et al.,* un *Interrogatorio y Solicitud de Producción de Documento*s con el fin de auscultar los haberes del fenecido Sr. Soto Oliveras. El 12 de diciembre de 2014 se sometieron los interrogatorios contestados de la Sra. López Casas, el Sr. Alberto Soto López, la Sra. Ástrid Soto López y el Sr. Ramón S. Soto López.

El 5 de febrero de 2015 el Foro *a quo* requirió a Oriental Bank mostrar causa por la cual no debía desestimar el pleito contra los sucesores que repudiaron. El 13 de febrero de 2015 Oriental Bank respondió que no había completado el proceso de interrogatorio porque las contestaciones de los sucesores no estaban completas. El 22 de enero de 2016, Oriental Bank indicó que no se acompañó la escritura de repudiación de herencia de la Sra. Viviana Soto López. Asimismo, adujo que las renuncias hechas por la Sra. Ástrid Soto López y el Sr. Ramón Soto López no cumplieron con el Código Civil de Puerto Rico. Cinco Hermanos, *et al.,* informaron que dicha escritura se había provisto en una moción aparte y la misma estaba en el expediente del Tribunal. Enviaron una nueva copia a Oriental Bank.

El 26 de enero de 2016 Oriental Bank interpuso una *Moción de Sentencia Sumaria*. Cinco Hermanos, *et al.,* se opusieron el 22 de febrero de 2016. Mediante *Resolución* de 15 de junio de 2016, el Foro *a quo* expresó que el Sr. Ramón S. Soto López y la Sra. Ástrid Soto López habían repudiado la herencia. El 5 de julio de 2016 Oriental Bank sostuvo que dichas repudiaciones no son efectivas, lo cual fue

declarado sin lugar por el Tribunal de Primera Instancia el 14 de julio de 2016.

El 8 de agosto de 2016 Oriental Bank volvió a radicar una *Moción de Sentencia Sumaria*. El 2 de noviembre 2016 Cinco Hermanos, *et al.,* se opusieron nuevamente. El Foro *a quo* ordenó la celebración de una vista argumentativa sobre la moción de sentencia sumaria para el 20 de marzo de 2017. Ese día se concedió la vista de mediación.

El 4 de abril de 2017 Oriental Bank informó al Tribunal que se llevó a cabo la inspección de los documentos originales de la colateral del préstamo en las oficinas de Oriental Bank y se notificó a Cinco Hermanos, *et al.,* el desglose de todos los pagos aplicados al préstamo. El 4 de mayo de 2017 las partes acudieron a reunión de mediación. El 23 de mayo de 2017 el Centro de Mediación notificó al Tribunal de Primera Instancia que Oriental Bank no compareció a dicha reunión.

El 12 de diciembre de 2017 Oriental Bank presentó una moción reiterando su solicitud de sentencia sumaria. El 18 de diciembre de 2017 presentó una *Nueva Solicitud de Sentencia Sumaria*. El 11 de enero de 2018 el Foro *a quo* dictó *Sentencia Sumaria* a favor de Oriental Bank. El 1 de febrero de 2018 Cinco Hermanos, *et al.,* pidieron al Tribunal de Primera Instancia reconsiderar su decisión. El 28 de junio de 2018, el Foro *a quo* declaró no ha lugar la *Reconsideración*.

Inconformes, Cinco Hermanos, *et al.,* acuden ante nos mediante recurso de *Apelación.* Esgrimen los siguientes señalamientos de error:

> ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DICTAR SENTENCIA AL AMPARO DE LA REGLA 36 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, TODA VEZ QUE LA CODEMANDADA NEREIDA LÓPEZ CASAS NO HA TENIDO SU DÍA EN CORTE, Y NUNCA LE GARANTIZÓ A ESTA LA PROTECCIÓN QUE LE COBIJA POR SER LA PROPIEDAD SU HOGAR

SEGURO Y LA PROTECCIÓN DE LA LEY 184 DE 2012 QUE [ORDENA] UN PROCESO DE MEDIACIÓN.

ERRÓ EL HONORABLE TPI AL EMITIR SENTENCIA EN EL PRESENTE CASO, SIN PERMITIR QUE EL DEMANDADO TUVIERA CONOCIMIENTO DE LA TRANSACCIÓN POR LA CUAL ADQUIRIÓ EL CRÉDITO QUE ESTÁ EN LITIGIO INCUMPLIENDO CON NUESTRO ESTADO DE DERECHO Y LO QUE A SU VEZ PROVOCA LA TOTAL AUSENCIA DE JURISDICCIÓN DEL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA.

Contando con la comparecencia de ambas partes y el Derecho y la jurisprudencia aplicables, procedemos a resolver.

II.

A.

En su primer error Cinco Hermanos *et al.,* manifiestan que una de las propiedades dadas en prenda para el préstamo comercial es la residencia principal de la codemandada Sra. López Casas. Alegan que el Tribunal de Primera Instancia no tenía jurisdicción para dictar *Sentencia Sumaria* por no haberse materializado la vista de mediación debido a la obstrucción por parte de Oriental Bank. También aducen que no pudo concretarse nada en la mediación pautada porque Oriental Bank decidió retirarse antes de iniciado el proceso y se rehusó a hacer cita para mediación en una fecha posterior. No le asiste la razón.

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada, (Ley 184) [1] incorporó el proceso de mediación compulsoria en los litigios de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades dedicadas a vivienda principal. Esta legislación se promulgó para proteger la residencia principal de un deudor hipotecario ante la crisis económica.[2]

---

[1] 32 LPRA §§2881 *et seq*.
[2] *Bco. Santander* v. *Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016).

A fin de cumplir con su propósito, la Ley 184 "concede a las partes una vista de mediación en la que el deudor podrá obtener información sobre los remedios que tiene disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, le provee la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor".[3] Entre los remedios para no perder una residencia principal, se encuentran aquellos que no dependen de la capacidad económica del deudor hipotecario. Un deudor hipotecario tiene derecho a un procedimiento de mediación en el pleito para ejecutar la hipoteca sobre una propiedad residencial que sea su vivienda principal, siempre y cuando el deudor no se encuentre en rebeldía o sus alegaciones no hayan sido eliminadas por el tribunal.[4]

La Ley 184 ordena la celebración de una reunión compulsoria de mediación en una sala o salón del tribunal o aquel lugar que las partes seleccionen en acuerdo con el mediador. No podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario, sus abogados o representantes legales o sus asesores. En dicha reunión, el acreedor notificará al deudor todas las alternativas disponibles para evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de su vivienda principal. El propósito será llegar a un acuerdo o una modificación que permita al deudor hipotecario establecer un plan de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.[5]

Esto es un requisito jurisdiccional en los pleitos ante los tribunales de Puerto Rico, mientras involucren la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor.[6] Si el deudor no comparece a la mediación o no cumple con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado de la mediación, la institución financiera

---

[3] Íd.
[4] 32 LPRA §2882.
[5] Íd. §2881(b).
[6] Íd. §2882.

actuará según el contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca.[7]

La aplicación de la Ley 184 no es discrecional de los magistrados. La celebración de una vista o acto de mediación es un requisito jurisdiccional en casos donde se trate de una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor.[8] La Oficina de la Administración de los Tribunales estableció el procedimiento compulsorio que han de observar los tribunales para la mediación.

> En los casos que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184-2012, el Juez o la Jueza, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del (de la) deudor(a) hipotecario(a) demandado(a) y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, deberá pautar una conferencia para coordinar los pormenores relativos al referido a mediación compulsoria. Nada impide que, una vez reciba la alegación responsiva, el Juez o la Jueza paute inmediatamente la conferencia para hacer el referido a mediación, sin necesidad de que transcurra el término máximo antes señalado.
>
> En la mencionada conferencia, el Juez o la Jueza a cargo instruirá a la parte acreedora o su representante para que indique al (a la) deudor(a) hipotecario(a) aquella información o documentación que debe tener disponible en la sesión compulsoria de mediación para poder evaluar para [sic] cuáles alternativas cualifica. Además, ofrecerá a las partes la alternativa del Centro de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial o la de un(a) mediador(a) privado(a) seleccionado(a) por las partes.
>
> En este último caso, las partes dispondrán del *Registro de Interventores Privados Certificados* que administra el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos para hacer su selección. El Juez o la Jueza apercibirá a las partes que en los casos referidos a mediadores(as) privados(as), los gastos a incurrirse en el proceso de mediación se pagarán por partes iguales, salvo pacto en contrario. Cuando las partes seleccionen a un(a) mediador(a) privado(a), éste(a) deberá notificar mediante una moción al Juez o a la Jueza la aceptación del caso para mediarlo.[9]

Como vemos, la Ley 184 advierte que la vista de mediación será un requisito jurisdiccional "**siempre y cuando el deudor**

---

[7] Íd.
[8] Íd.
[9] Circular Núm. 30, Oficina de Administración de los Tribunales, 11 de junio de 2013.

hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía".[10] Esto fue ratificado por el Tribunal Supremo en *Bco. Santander* v. *Correa García*, 196 DPR 452, 472 (2016):

> [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 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. (Énfasis nuestro).[11]

B.

La vista de mediación exigida por la Ley 184 no era un requisito en este caso. Primero, no surge del expediente que se haya levantado la rebeldía anotada a Grupo Cinco Hermanos, Inc., la Sra. Viviana Soto López y el Sr. Ramón S. Soto López.[12] Segundo, la Ley 184 define Deudor Hipotecario de la siguiente forma:

> Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para **propósitos personales** o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca, incluyendo aquellos que suscribieron prestamos de hipoteca inversa ("*reverse mortgage*") sobre su residencia o vivienda principal. (Énfasis nuestro).[13]

Debido a que el préstamo fue suscrito para la adquisición de una franquicia del negocio Martin's BBQ y que los beneficios y resultados del préstamo no se relacionaron en forma alguna con la Sra. López Casas, no podría decirse que estuvo implicado algún propósito personal de ésta. "[La Sra. López Casas] **no disfrutó del producto del préstamo que se tomó en el banco**, ya que fue en garantía para el préstamo comercial otorgado a un hijo suyo para

---

[10] 32 LPRA §2882 (énfasis suplido).
[11] *Banco Santander* v. *Correa García*, supra, pág. 472.
[12] *Apelación*, 17 de agosto de 2018, págs. 5-6; Apéndice, Anejos #14 y #15, págs. 151-156.
[13] 32 LPRA §2881 nota.

obtener una franquicia de Martin[']s BBQ".[14] Consiguientemente, no puede considerársele como deudora hipotecaria conforme a la definición bajo la Ley 184.

Tercero, Cinco Hermanos, *et al.,* no interponen o citan a evidencia alguna de que la vivienda ejecutada es en realidad la residencia principal de la Sra. López Casas.

> Hipoteca: Para efectos de esta Ley significa un préstamo garantizado mediante una propiedad inmueble residencial **que constituya la vivienda principal del deudor**. El término incluye cualquier tipo de préstamo hipotecario, convencional o inverso ("*reverse mortgage*"). (Énfasis nuestro).[15]

III.

A.

Cinco Hermanos, *et al.,* plantean en su segundo error, que la Sra. López Casas nunca recibió una notificación de aceleración de la deuda antes de recibir la *Demanda*. Asimismo, manifiestan que, su alegación sobre crédito litigioso nunca fue atendida a pesar de haber solicitado de Oriental Bank información al respecto desde el inicio del pleito y como parte del descubrimiento de prueba. Por último, expresan que Oriental Bank nunca presentó evidencia de la cantidad que pagó por el crédito en litigio. Tampoco tiene razón.

El Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico regula la figura de retracto de crédito litigioso.[16] Éste dispone lo siguiente:

> Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo. El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

Esta disposición legal faculta al deudor a extinguir el crédito litigioso mediante el pago al cesionario del precio que éste realmente

---

[14] *Apelación*, 17 de agosto de 2018, págs. 19-20 (énfasis nuestro).
[15] 32 LPRA §2881 nota (f).
[16] 31 LPRA §3950.

pagó con los intereses y costas.[17] Su fin es impedir el tráfico inmoral con los créditos litigiosos, los cuales son comprados a bajo precio para así obtener una ganancia sustancial al cobrarlos íntegramente del deudor.[18]

Según establece el precitado Art. 1425, el crédito es litigioso desde que se contesta la demanda relativa al mismo. "No basta la interposición de la demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito".[19] El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió como sigue:

> Se reputa como litigioso aquel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, o sea aquél que está en duda y se disputa, aquél en el que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se repute litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme.[20]

Con relación al plazo para que el deudor ejercite el retracto de crédito litigioso, es de nueve (9) días contados desde que el cesionario le reclame el pago. Este término es de caducidad; es decir, es fatal e improrrogable.[21]

B.

En este caso, no está en controversia la existencia o validez de la acreencia de Oriental Bank. En sus respuestas a la primera y segunda *Demanda Enmendada*, Cinco Hermanos *et al.*, reconocieron tanto el préstamo como la deuda. También lo admitieron en la relación de hechos procesales de su *Apelación*:

> 5. El 18 de abril de 2008, la codemandada **Grupo Cinco Hermanos, Inc. solicitó y obtuvo de la demandante Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico (BBVA), hoy Oriental Bank, un préstamo** a término

---

[17] *Consejo de Titulares* v. *CRUV*, 132 DPR 707, 726 (1993).
[18] Íd. Véase J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1982, Tomo II, Vol. II, pág. 238.
[19] *Consejo de Titulares* v. *CRUV*, supra.
[20] Íd., (citando a *Martínez, Jr.* v. *Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951).
[21] Íd., pág. 727.

por la suma de $250,000.00 de tipo comercial. El préstamo llevó el número 0013-8030816083.[22]

6. **La quinta (5ta) alegación de la Demanda se acepta**, excepto que se levanta o cuestiona la capacidad de la demandante (standing), toda vez que por sus dichos está subrogada en la presente acción.[23]

2. En conformidad con el estado de derecho actual, la demandante procede a levantar dentro del término requerido, el derecho al retracto de crédito litigioso dado que tiene conocimiento que la demandante compró la **deuda** por un valor menor al valor que está siendo cobrado, toda vez que **el préstamo original se realizó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria**, hecho reconocido por la parte demandante en la demanda radicada, información que no ha sido notificada por la demandante conforme lo exige el derecho, lo que a su vez provoca la total ausencia de jurisdicción del tribunal en el **cobro de la deuda**.[24]

El 11 de junio de 2014, o sea 9 días después de haber sido emplazada la codemandada Ástrid López, se contestó la segunda demanda enmendada donde se levantó la defensa sobre el crédito litigioso. En esta contestación se informó que desde que se radicó la contestación a la demanda original se solicitó que el banco proveyera la evidencia del **saldo de la deuda** al momento de la adquisición y se reitera esa petición ya que hasta ese momento esta información no había sido provista.[25]

Aun cuando fuera procedente la figura del retracto de crédito litigioso,[26] del récord no surge que Cinco Hermanos, *et al.,* hubiesen notificado su intención de invocar dicha figura dentro del término aplicable de 9 días desde que Oriental Bank les reclamó el pago. Recordemos que, para ejercer el retracto de crédito litigioso, un deudor cuenta con un término de caducidad, fatal e improrrogable, de 9 días contados desde que el cesionario le reclamó el pago.[27] El Foro *a quo* no cometió el segundo error.

---

[22] *Segunda Demanda Enmendada*, 25 de abril de 2014, Alegación #5 (énfasis nuestro).
[23] *Contestación a Segunda Demanda Enmendada y Moción sobre Crédito Litigioso*, 11 de junio de 2014, Alegación #6 (énfasis nuestro).
[24] Íd., Defensa Afirmativa #2 (énfasis nuestro).
[25] *Apelación*, 17 de agosto de 2018, pág. 8 (énfasis nuestro).
[26] *Quare* si el retracto de crédito litigioso se activa cuando un crédito se transmite de una institución bancaria a otra a raíz de una fusión como la ocurrida aquí.
[27] *Consejo de Titulares*, supra, pág. 727.

IV.

De conformidad con los fundamentos esbozados, se *confirma* la *Sentencia Sumaria*.

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