

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

FIRSTBANK DE PUERTO
RICO

Peticionario

v.

VAZCOR, INC., ET ALS.

Recurridos

KLCE202000303

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

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

Caso Número:
D CD2013-1372

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Rivera Marchand

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de octubre de 2020.

La parte peticionaria, FirstBank Puerto Rico, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 22 de enero de 2020, debidamente notificado a las partes el 31 de enero de 2020. Mediante la aludida determinación, el foro primario refirió la causa de autos al Centro de Mediación de Conflictos y citó a las partes de epígrafe a una sesión de mediación compulsoria en dicho Centro.

Por los fundamentos expuestos a continuación, expedimos el presente recurso de *certiorari* y revocamos la *Orden* recurrida.

I

El 20 de mayo de 2013, la peticionaria presentó una *Demanda*, posteriormente enmendada,¹ sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria, en contra de Vazcor, Inc.; Miguel Correa Rodríguez, María L. Vigier Pérez y la

¹ La demanda fue enmendada el 28 de abril de 2014 y el 28 de octubre de 2014.

Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos; Miguel E. Correa Vigier, hijo del matrimonio Correa Vigier; Rafael A. Vázquez Ortiz, Lillian Marrero Cajigas y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos.

Según se alegó en la reclamación, Vazcor, Inc., por conducto de su presidente Miguel Correa Rodríguez, suscribió un contrato de préstamo, mediante el cual obtuvo de la peticionaria una línea de crédito no rotativa por la suma principal de \$3,050,000. El préstamo iba destinado al desarrollo de un proyecto de construcción de viviendas. El referido contrato de préstamo se enmendó en cuatro ocasiones para ampliar la facilidad de crédito a \$5,760,000. Para asegurar el cumplimiento de la referida obligación, la peticionaria adquirió en prenda un pagaré hipotecario por la suma principal de \$185,000 suscrito por Miguel E. Correa Vigier. El pagaré dado en prenda quedó garantizado con una hipoteca sobre una propiedad inmueble localizada en el municipio de Guaynabo e inscrita a favor de Correa Vigier.

En esencia, la peticionaria sostuvo que Vazcor, Inc. incumplió con el pago de la obligación antes relacionada, por lo que declaró la deuda acumulada vencida, líquida y exigible. Señaló que las codemandadas le adeudaban solidariamente \$157,372.32 de principal; \$1,017,103 por los intereses acumulados y \$18,500 por concepto de costas, desembolsos y honorarios de abogado. Así, la peticionaria solicitó al Tribunal que condenara a las codemandadas al pago de las cantidades antes reseñadas y la ejecución de la garantía prendaria e hipotecaria.

El 7 de julio de 2014, Miguel Correa Rodríguez, María L. Vigier Pérez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos; y Miguel E. Correa Vigier presentaron su *Contestación a la Demanda Enmendada, Reconvención y Solicitud de Remedio*. Negaron la mayoría de las alegaciones y levantaron múltiples

defensas afirmativas, entre otras, que la presente demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio, que la deuda se había liquidado, falta de parte indispensable e incuria. Asimismo, reclamaron tener derecho a los remedios provistos por la Ley 184-2012 sobre mediación compulsoria, habida cuenta de que la propiedad que se pretendía ejecutar estaba dedicada al uso residencial. Oportunamente, la peticionaria contestó la reconvención.

Luego de múltiples incidencias procesales no relevantes a la controversia ante nuestra consideración, el 22 de octubre de 2019, Miguel Correa Vigier presentó una *Moción Solicitando Prórroga Final y Referido a Mediación*. En lo aquí pertinente, Correa Vigier reclamó que el asunto fuese referido para una mediación compulsoria, en vista de que la propiedad objeto de ejecución era su residencia principal. El 24 de octubre de 2019, la peticionaria presentó su *Oposición*. Arguyó que Correa Vigier no era elegible para el procedimiento de mediación por no ser el deudor. También atestó que la Ley 184-2012 no era de aplicación al presente caso, toda vez que el préstamo cuyo pago se reclama era uno de naturaleza comercial.

Evalutados los argumentos de las partes, el 22 de enero de 2020, el foro primario refirió la causa de autos al Centro de Mediación de Conflictos para la celebración de la correspondiente vista de mediación. En desacuerdo con la referida determinación, el 18 de febrero de 2020, la peticionaria presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración*, la cual fue denegada el 26 de febrero de 2020. Aún inconforme, el 20 de mayo de 2020, la peticionaria acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el TPI al referir el presente caso al proceso de mediación compulsoria al amparo de la Ley 184-2012, cuando el codemandado Correa Vigier no cualifica como deudor hipotecario para beneficiarse de dicho proceso; y el préstamo,

cuyo pago se reclama, es uno comercial expresamente excluido de la ley.

El 29 de julio de 2020, Correa Vigier, la parte recurrida, presentó su *Oposición a la Expedición del Recurso de Certiorari*.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, *et seq*, estatuye un mecanismo de intervención, no adjudicativo, de naturaleza jurisdiccional en un procedimiento sobre ejecución hipotecaria, a fin de que un acreedor hipotecario y su deudor, ausculten las alternativas disponibles para evitar la ejecución de una hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que sirva de residencia principal. El propósito del estatuto es proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als.*, Res. 13 de octubre de 2020, TSPR 123; Exposición de Motivos, Ley 184-2012, *supra*. Según establece el referido esquema legal, el procedimiento de mediación compulsoria, deberá llevarse a cabo dentro de los sesenta (60) días de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio. 32 LPRA sec. 2882.

El estatuto establece que será deber del tribunal ordenar, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio para que se provean 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 la vivienda principal del deudor hipotecario. Ello será un requisito jurisdiccional, sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia.

32 LPRA sec. 2882.

En *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 464 (2016), el Tribunal Supremo estableció que la celebración de una vista o acto de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento no se podrá dictar sentencia o celebrar la venta judicial. Esto, siempre y cuando el deudor hipotecario no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

Ahora bien, para poder determinar cuáles son las partes a las que le aplica el proceso correspondiente, es necesario remitirnos a las definiciones, según expuestas en su Artículo 2. En lo aquí pertinente, el estatuto define al *deudor hipotecario* como:

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.

32 LPRA sec. 2881 (d). (Énfasis nuestro).

B

Por otra parte, sabido es que el Art. 14 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 14, dispone que cuando la ley es clara y libre de toda ambigüedad, la letra de ella no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu. En virtud de dicho mandato, al interpretar un estatuto, hay que remitirse al texto de la ley, pues cuando el legislador se ha manifestado en lenguaje claro e inequívoco, el texto de la ley es la expresión por excelencia de toda intención legislativa. Por eso, cuando una ley es clara y no es

ambigua, no hay necesidad de mirar más allá de la letra en búsqueda de la intención legislativa. Hay que descubrir y darle efecto a la intención expresada mediante la letra de la ley. Véase, además, *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 476-477 (2006).

III

En esencia, la peticionaria arguye que el foro de primera instancia erró al referir el caso de autos al proceso de mediación compulsoria establecido en la Ley 184-2012, *supra*. Sostiene que Correa Vigier no es el deudor hipotecario de la obligación prestataria cuyo pago reclama, sino que su participación se limitó a garantizar el pago, dando como colateral el inmueble que se pretende ejecutar. Además, plantea que por tratarse la controversia sobre un préstamo comercial, queda exento de la exigencia de la mediación compulsoria.

Así pues, nos corresponde dirimir dos asuntos. Primero, si Correa Vigier es un *deudor hipotecario* según la definición que reza en la Ley 184-2012, *supra*. Segundo, si la referida Ley, aplica a préstamos comerciales.

Conforme reseñamos en el Derecho que precede, la Ley 184-2012, *supra*, establece un proceso de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario, previo a llevar a cabo un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico. Tal cual reseñamos, esta Ley define al *deudor hipotecario* como una persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para fines personales o de familia, garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal.

Según la demanda de epígrafe, el 8 de mayo de 2003, Vazcor, Inc., por conducto de su presidente Miguel Correa Rodríguez, y FirstBank Puerto Rico suscribieron un contrato de préstamo (“Loan Agreement”). Mediante el referido préstamo, FirstBank le aprobó a

Vazcor, Inc. una facilidad de crédito (línea de crédito no rotativa). El referido préstamo se utilizaría para la construcción de un proyecto de viviendas de interés social que constaría de 69 apartamentos tipo “walk-up” en una finca ubicada en el Barrio Piedras Blancas en el Municipio de San Sebastián. Para asegurar el cumplimiento de la referida obligación, entre otras, la peticionaria obtuvo en prenda un pagaré hipotecario por la suma principal de \$185,000 suscrito por Correa Vigier y garantizado sobre una propiedad inmueble ubicada en la urbanización Tintillo Gardens de Guaynabo.

Como puede apreciarse, Vazcor, Inc. fue quien suscribió el contrato de préstamo en cuestión. La participación de Correa Vigier se limitó a suscribir el pagaré antes mencionado. Por lo tanto, al no haber otorgado e *incurrido en un préstamo de consumo o para fines personales o de familia*, Correa Vigier no puede ser catalogado como un *deudor hipotecario* cobijado por la Ley 184-2012, *supra*, para propósitos de la mediación compulsoria. Nótese que dicho articulado también define que el deudor hipotecario es aquel que otorga un *préstamo de consumo o para fines personales o de familia*. Del claro e inequívoco lenguaje empleado por el legislador surge que para efectos de la ley de mediación compulsoria se considera un deudor hipotecario quien incurre en un préstamo personal. Esta definición excluye de la ley a los préstamos de naturaleza comercial. De ahí es que concluimos que el propósito del legislador al aprobar dicho estatuto fue que la mediación compulsoria fuera de aplicación únicamente a procesos de otorgación de préstamos personales.

Destacamos el hecho de que el 29 de agosto de 2017, la Cámara de Representantes presentó el Proyecto de la Cámara 1227 con el propósito de enmendar los Arts. 2 y 3 de la Ley 184-2012, *supra*, a los fines de, entre otras cosas, ampliar la mediación compulsoria a préstamos comerciales que son garantizados mediante hipoteca con la residencia principal del deudor. El 8 de

septiembre de 2020, la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros de la Cámara de Representantes, previo estudio y consideración, no recomendó su aprobación al aludido cuerpo legislativo. En esa misma fecha, el proyecto fue referido a la Comisión de Calendarios y Reglas Especiales de Debate. No surge trámite legislativo ulterior. Dicho proyecto no ha sido convertido en ley.

Esta gestión legislativa afianza aún más nuestra postura de que la Ley 184-2012, *supra*, según aprobada, aplica únicamente a préstamos personales. De lo contrario, no hubiera habido necesidad de la cámara baja de presentar el P. de la C. 1227 con el propósito de ampliar la mediación compulsoria a préstamos comerciales. Por tanto, estando aquí ante un préstamo de índole comercial que se utilizó para el desarrollo de viviendas, hecho sobre el cual no existe controversia, y conscientes de que nuestro deber es interpretar la ley y no legislar, concluimos que Correa Vigier no tiene derecho al beneficio de la mediación compulsoria por no ser un *deudor hipotecario* según definido por Ley. En atención a ello, resolvemos que la Ley 184-2012, *supra*, no es de aplicación al presente pleito, por lo que erró en derecho el foro primario al referir a las partes al proceso de mediación.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el presente recurso de *certiorari* y revocamos la *Orden* recurrida.

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

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