

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

MMG I PR CR, LLC

Demandante-Apelada

Vs.

HILDA MADERA OLIVER Y
OTRO

Demandados-Apelantes

KLAN202100277

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Núm.:
FCD2015-1407
(403)

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de agosto de 2021.

La Sra. Hilda Madera Oliver (señora Madera Oliver) solicita que este Tribunal revise la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI). En esta, el TPI declaró con lugar la *Demanda* que presentó TRM, LLC, como agente de servicios de RNPM, LLC, ahora MMG I PR CR, LLC (MMG) contra el Sr. Ramón A. González Madera t/c/c Ramón Ángel González Madera (señor González Madera) y la señora Madera Oliver.

Se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

I. Tracto Procesal

El 15 de enero de 2015, MMG,¹ presentó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca *in rem* contra el señor González Madera y la señora Madera Oliver. Alegó

¹ Al origen de la presentación de la *Demanda*, el tenedor del pagaré --y, por ende, la parte demandante-- era RNPM, LLC. Tras varias sustituciones en el pleito, a raíz del cambio en la tenencia del pagaré hipotecario, MMG es quien figura hoy como parte demandante, por ser el actual tenedor del pagaré.

que, el 30 de diciembre de 2003, el señor González Madera suscribió un pagaré a favor de Doral Mortgage Corp. (Doral) o a su orden por la suma principal de 76,150.00, más intereses al 9.50% anual y demás créditos accesorios (pagaré). Añadió que, para garantizar el pagaré, el señor González Madera otorgó la Escritura de Hipoteca Núm. 663 --ese mismo día-- ante la Notario Público Ivonne González Medrano (Escritura de Hipoteca). Dicha hipoteca grava la finca número 16,086 del Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera.

En la *Demanda* se expuso, además, que el señor González Madera adquirió el inmueble de la señora Madera Oliver, su madre, mediante la Escritura de Donación Núm. 23 (Escritura de Donación), la cual otorgaron el 18 de julio de 1997, ante el Notario Público Rafael Rivera Vázquez. Expresó que, posteriormente, la señora Madera Oliver instó una acción sobre nulidad de donación, la cual culminó con una *Sentencia* que se emitió el 11 de diciembre de 2013. Mediante esta se dejó sin efecto la Escritura de Donación. Así, el 13 de mayo de 2015, se presentó un asiento en el Registro de la Propiedad para que se inscribiera, nuevamente, la titularidad a favor de la señora Madera Oliver.

En resumen, MMG sostiene que es la tenedora de buena fe del pagaré, y que el incumplimiento con los pagos del préstamo hipotecario obliga a la ejecución de la hipoteca.

La señora Madera Oliver presentó una *Contestación a Demanda*.² Negó, por falta de información o creencia, que el señor González Madera hubiera otorgado un pagaré

² El señor González Madera nunca compareció al litigio.

y la hipoteca objeto de ejecución; alegó que la donación se anuló y aceptó que la propiedad se encuentra inscrita a su favor; no aceptó --y tampoco negó-- que MMG fuera la tenedora del pagaré, ni que la deuda estuviese vencida, líquida y exigible.

El 15 de octubre de 2019, MMG presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* (Moción de Sentencia Sumaria). Argumentó que, según la evidencia que consta en el expediente, no hay controversia sustancial de hechos materiales. Indica que los documentos comprueban que: el señor González Madera otorgó una Escritura de Donación mediante la cual adquirió el inmueble objeto de ejecución; que mientras era titular de la propiedad, y así constaba en el Registro de la Propiedad, suscribió un pagaré con Doral, cuyo tenedor actualmente es MMG; que posteriormente se declaró nula la Escritura de Donación, inscribiéndose nuevamente el derecho de la señora Madera Oliver sobre la propiedad, por lo cual se le demanda en ejecución de hipoteca; que en la *Sentencia* de nulidad de escritura de donación también se determinó que la hipoteca que grava la propiedad, objeto de ejecución, es válida ya que el acreedor hipotecario original es un tercero registral;³ y que desde el 1 de junio de 2004 no se realizan pagos al préstamo hipotecario.

El 25 de noviembre de 2019, la señora Madera Oliver presentó una *Moción en Oposición a que se Dicte Sentencia Sumaria en Cumplimiento con Regla 36* (Oposición a Sentencia Sumaria). Expuso que: Doral conocía que el señor González Madera no cualificaba para un préstamo

³ *Sentencia* que emitió el TPI el 11 de diciembre de 2013, en el Caso Civil Núm. FAC2006-0763, sobre nulidad de donación. Véase, Apéndice de la *Oposición a Recurso de Apelación*, págs. 33-48.

hipotecario, ya que no cumplía con los requisitos de Doral y aun así lo otorgó; Doral conocía que el valor de la propiedad no era proporcional con el que se establece en la Escritura de Donación, y esto surgía del Registro de la Propiedad; y que surge del propio expediente de Doral que al señor González Madera se le había denunciado por un acto criminal.

El 17 de diciembre de 2020, sin el beneficio de la posición de la señora Madera Oliver,⁴ el TPI resolvió por la vía sumaria y emitió una *Sentencia*. Declaró ha lugar la *Demanda*, y ordenó al alguacil a que, una vez la *Sentencia* adviniera final y firme, ejecutara la hipoteca del bien inmueble.

Inconforme, la señora Madera Oliver presentó una *Moción de Reconsideración*. Argumentó que erró el TPI al no tomar en consideración la Oposición a Sentencia Sumaria que sometió el 25 de noviembre de 2019. Por otra parte, mediante la *Moción de Reconsideración*, el representante legal de la señora Madera Oliver informó al TPI que, conforme a la obligación que impone la Regla 22.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 22.2, advino en conocimiento de que su representada no se encuentra capacitada mentalmente, por lo que no puede entender el proceso legal y ayudar con su defensa. Anejó evidencia médica, la cual acredita que la señora Madera Oliver padece de las siguientes condiciones y recibe los siguientes medicamentos:⁵

Condiciones médicas actuales:

- Mild Cognitive impairment

⁴ El TPI entendió que había vencido el término para que la señora Madera Oliver se opusiera a la *Moción de Sentencia Sumaria*, por lo que la dio por sometida sin oposición.

⁵ El Anejo II (evidencia médica) de la *Moción de Reconsideración* no se incluyó en el apéndice de la *Apelación*, por lo que se obtuvo la página que faltaba a través del TPI. El documento consiste en una carta de la Dra. Melva González Muriel de 14 de enero de 2021.

- DM-2 with nephropathy
- PVD
- Hypertension with diastolic failure
- Major Depression recurrent moderate
- GAD
- Mixed Dyslepidemia

Tratamiento médico:

- Citalopram 20mg QD
- Mirtazepine 30mg QD
- Vit D3 10,000 cap weekly
- Donepezil 10mg QD
- Gabapentin 300mg QHS
- Namenda 5mg BID
- Trental 400mg BID
- Metformin 500mg QD
- Diltiazem 120mg QD
- Losartan 100mg QD

El 10 de marzo de 2021, el TPI emitió una *Resolución*. Entendió que hasta la *Moción de Reconsideración* no había recibido información sobre la alegada incapacidad de la señora Madero Oliver. Además, determinó que, luego de analizar la Oposición a Sentencia Sumaria, reitera la *Sentencia* que había emitido.

Inconforme aun, el 22 de abril de 2021, la señora Madero Oliver presentó una *Apelación*. Señaló la comisión de los errores siguientes:

Erró el TPI al determinar que reitera la Sentencia dictada, a pesar de haber cometido un error manifiesto de no haber evaluado nuestra oposición a sumaria, consumiendo así nuestra oportunidad de Reconsideración de la Sentencia Sumaria *per se*.

Erró y abusó de su discreción el TPI al no tomar en consideración la obligación que nos impone la Regla 22 de Procedimiento Civil, sobre informar al [TPI] que habíamos advenido en conocimiento de que nuestra representada no se encuentra capacitada mentalmente y por tanto no está apta para entender el proceso legal y ayudar con su defensa en un caso donde se trata de una persona de edad avanzada y donde puede perder su única residencia.

Erró el TPI y abusó de su discreción al dictar una Sentencia sumariamente a pesar de no haberse completado el descubrimiento de prueba

toda vez que se solicitó acceso al expediente del caso civil F CD20047-1940 sobre Cobro de dinero y Ejecución de Hipoteca en el [TPI] por los mismos hechos alegados en la demanda de epígrafe y dicho caso se encuentra inactivo y se desconoce el desenlace.

Erró el TPI y abusó de su discreción al dictar Sentencia sumariamente al no considerar las alegaciones que hiciera la [señora Madera Oliver] sobre que [MMG] carecía de buena fe por lo que no puede levantar la defensa de tercero registral, lo que impide que el TPI disponga del caso sumariamente.

MMG presentó su *Oposición a Recurso de Apelación*.

Con el beneficio de ambas comparecencias, se resuelve.

En aras de auscultar la jurisdicción, el 1 de julio de 2021, este Tribunal ordenó a MMG que acreditara el cumplimiento con el procedimiento de mediación compulsoria que exige la Ley para Mediación y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal, *infra*, para lo cual le concedió un término de tres (3) días.

El 8 de julio de 2021, MMG compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden*. Argumentó que el acto o vista de mediación no era un requisito jurisdiccional en el presente caso, ya que: (1) la ejecución de hipoteca se presentó *in rem, i.e.*, contra la propiedad; (2) el deudor hipotecario era el señor González Madera, quien se encontraba en rebeldía; y (3) la señora Madera solo se incluyó en el litigio por ser la titular registral, por lo que no tenía legitimación para negociar los términos de la deuda.

Con el beneficio de las comparecencias, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Jurisdicción

Nuestra jurisdicción dicta que los tribunales deben ser guardianes celosos de su jurisdicción. *Pagán v.*

Alcalde Mun. Cataño, 143 DPR 314, 326 (1997). El Tribunal Supremo define la jurisdicción como el poder o la autoridad de un tribunal para considerar o decidir casos o controversias. *SLG Solá-Morena v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675 (2011).

Ante una situación en la que un tribunal no tiene la autoridad para atender un recurso, sólo tiene jurisdicción para declararlo y desestimar el caso. *Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 355 (2003). Esto debido a que la falta de jurisdicción es un defecto que no puede subsanarse. *Lozada Sánchez v. ELA*, 184 DPR 898, 994 (2012).

B. Ley Núm. 184-2012

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, 32 LPRA secs. 2881 *et. seq.* (Ley Núm. 184), tiene el propósito de salvaguardar la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica que ha enfrentado la Isla en los años pasados. Esta Ley, en esencia, concede a las partes una vista de mediación compulsoria, 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. *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016).

La Ley Núm. 184, *supra*, busca establecer un mecanismo de mediación obligatorio entre el acreedor y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca. El fin es proveer alternativas que permitan disminuir los procesos de ejecución de hipotecas, de

forma tal que se pueda evitar al máximo que las personas pierdan su vivienda principal. Dispone el inciso (b) del Art. 2 de la Ley Núm. 184, 32 LPRA sec. 2881, que:

[...]

(b) Mediación Compulsoria: En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará 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 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.

[...]

(d) Deudor Hipotecario: 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.

Por su parte, el Art. 3 de la Ley Núm. 184, 32 LPRA sec. 2882, regula el proceso para llevar a cabo la "mediación compulsoria" de la manera siguiente:

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. (Énfasis suplido).

Añade el Art. 3 de la Ley Núm. 184, *supra*, en cuanto a quiénes tendrán derecho a una vista de mediación, que:

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.

Si bien al comienzo de la oración del Art. 3 de la Ley Núm. 184, *supra*, se indica que el TPI solo llevará a cabo "en los casos que considere necesario", *Íd.*, el Tribunal Supremo indicó que prevalece el carácter compulsorio y jurisdiccional. *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 471. De esta manera, el Tribunal Supremo indicó lo siguiente:

Ante este escenario, y luego de haber examinado la [Ley Núm. 184], disponemos que prevalece el carácter "compulsorio" y

"jurisdiccional" de sus disposiciones. Reconocemos que al leer aisladamente la frase "Será deber del tribunal, en los casos que considere necesarios" del Art. 3 de la [Ley Núm. 184 se desprende que ésta parece ser contradictoria al resto de la ley porque aparenta otorgar un carácter discrecional al señalamiento de vista de mediación. Sin embargo, esta frase no supone una contradicción real porque, conforme al canon de interpretación armoniosa, la misma se corresponde con las excepciones que proveyó el legislador para el requisito de vista de mediación recogidas al final del citado artículo. De esta forma, la frase "en los casos que considere necesarios" se refiere a que el tribunal deberá ordenar la celebración de una vista de mediación cuando esté ante uno de los casos en los que el deudor no se encuentra en rebeldía ni se han eliminado sus alegaciones. *Íd.*, págs. 471-472.

A la luz de la normativa expuesta, resolvemos.

III. Discusión

La señora Madera Oliver señala que el TPI cometió cuatro errores. Sin embargo, este Tribunal detectó un asunto de umbral que incide --de manera irremediable y dispositiva-- en la jurisdicción.

Esto es, que en el expediente no obra documento alguno que acredite que el TPI haya señalado una vista de mediación compulsoria, conforme exige la Ley Núm. 184. Ello cobra mayor relevancia, dado que la señora Madera Oliver indicó que la propiedad en cuestión constituye su residencia principal.⁶ Nótese, además, que esta compareció al pleito, y no surge que se le hayan eliminado alegaciones. Por otro lado, la *Sentencia* en este pleito se dictó el 17 de diciembre de 2020 por lo cual, para esa fecha, el TPI debió saber la naturaleza

⁶ En la *Contestación a Demanda*, la señora Madera Oliver solicitó al TPI que refiriera el caso a mediación al amparo de la Ley Núm. 184. Véase, Apéndice de la *Apelación*, pág. 35.

jurisdiccional del señalamiento de la vista de mediación compulsoria por tratarse de una vivienda principal.⁷

MMG, por su parte, alega que celebrar una vista de mediación no era un acto compulsorio porque la señora Madera Oliver no era deudora hipotecaria, sino la titular registral del inmueble objeto de la ejecución. Plantea que el único deudor hipotecario es el señor González Madera, quien se encuentra en rebeldía. Por tanto, sostiene que, toda vez que la señora Madera Oliver carece de legitimación para negociar nuevos términos de pago de la deuda, la vista de mediación no era un requisito jurisdiccional en este caso. No tiene razón.

Conforme se expuso, el propósito que persigue la Ley Núm. 184, *supra*, es salvaguardar la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Así, se provee la oportunidad --mediante la celebración de una vista de mediación-- para que los deudores obtengan información sobre los remedios disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal.⁸ A esos fines, la Ley Núm. 184, *supra*, incluye en su definición de deudor hipotecario a toda persona natural que "pudiera advenir responsable

⁷ Para tal fecha, el Tribunal Supremo se había expresado sobre ello. En *Bco. Santander v. Correa García, supra*, se dispone lo siguiente, en cuanto a la aplicabilidad de la norma pautada en dicha opinión:

En cuanto a la aplicabilidad de esta norma, por consideraciones de política pública y orden social resultantes de la confusión que provocaba el texto de la [Ley Núm. 184], disponemos que lo aquí establecido no aplicará a las sentencias que advinieron finales y firmes. Por tal razón, su empleo quedará circunscrito a los procedimientos judiciales que se insten con posterioridad a esta Opinión, a los pleitos que están pendientes ante el [TPI] en los que aún no se ha dictado sentencia, y a las sentencias dictadas por el [TPI] con posterioridad al 1 de julio de 2013 que no ha advenido finales y firmes [...]. *Íd.*, pág. 474. (Énfasis suplido).

⁸ *Bco. Santander v. Correa García, supra*, en la pág. 461.

por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca [...].”⁹

La interpretación que pretende MMG no es sostenible, pues la intención de la ley no puede ser preterir aquello que pretende proteger. El inmueble en cuestión constituye la residencia principal de la señora Madera Oliver. En su día, los efectos de la sentencia que dicte el TPI recaerán en ella. No cabe duda que la señora Madera Oliver es la dueña del inmueble y, por tanto, una persona que pudiera advenir responsable de la obligación.¹⁰ Este Tribunal está convencido, pues, que tenía derecho a la celebración de una vista de mediación, donde se le proveyera información sobre los remedios disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal, *i.e.*, su hogar.

Por ende, toda vez que se incumplió con la Ley Núm. 184, y su jurisprudencia interpretativa --indispensable para asumir jurisdicción-- el TPI no tenía la facultad legal para emitir un dictamen. Es evidente que, en consecuencia, este Tribunal tampoco la tiene. Procede, pues, desestimar el recurso de MMG por prematuro. ¹¹

⁹ 32 LPRA sec. 2881.

¹⁰ Ello, precisamente por tratarse de un gravamen sobre la cosa, en este caso, el inmueble que constituye la residencia principal de la señora Madera Oliver y cuya titularidad esta ostenta.

¹¹ En la *Sentencia* del 2013 --la cual declaró nula la escritura de donación-- el TPI determinó lo siguiente en cuanto a la señora Madera Oliver:

El [TPI] recibió la impresión convincente que la [señora Madera Oliver] es una persona que no solamente tiene poca escolaridad formal, sino también por un lado puede requerir esfuerzo para explicarle asuntos complicados mientras, a la misma vez, puede ser persona susceptible de ser engañada o confundida con facilidad.

Surge, además, que en este pleito la representación legal de la señora Madera Oliver notificó al TPI que advino en conocimiento de que ésta no se encuentra capacitada mentalmente, por lo que no puede entender el proceso legal y ayudar con su defensa. Este Tribunal estima que el TPI debió determinar sobre el estado mental de la señora Madera Oliver, conforme a la Regla 15.2 Regla 15.2 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.2, y por imperativo del debido proceso de ley, en su vertiente procesal. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 160 (2000). Esto no ocurrió.

IV.

Se desestima el recurso por falta de jurisdicción.

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

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