

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

FIRSTBANK DE PUERTO RICO Apelada-Demandante Vs. FRANCISCO DÍAZ CASTILLO, SU ESPOSA MARÍA DE LOURDE RIVERA OTERO T/C/C MARÍA DE LOURDES RIVERA OTERO Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelante-Demandado	KLAN202100383	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil. Núm. K CD2015-0417 Sobre: EJECUCIÓN DE HIPOTECA
--	---------------	---

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Grana Martínez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de julio de 2021.

Comparecen el señor Francisco Díaz Castillo (señor Díaz), su esposa María de Lourdes Rivera y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Díaz-Rivera o apelantes) mediante recurso de apelación. Nos solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida y notificada el 27 de abril de 2021. Mediante esta, el TPI declaró con lugar la *Demanda* de ejecución de hipoteca presentada por FirstBank de Puerto Rico (FirstBank o apelado).

Por los fundamentos que exponemos y discutimos a continuación, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

I.

El 20 de febrero de 2015, FirstBank presentó *Demanda* de ejecución de hipoteca y cobro de dinero en contra de los apelantes.¹ Alegó que era tenedora de buena fe de un pagaré de \$250,000.00

¹ *Demanda*, págs. 17-19 del apéndice del recurso.

suscrito por el matrimonio Díaz-Rivera a favor de New York Mortgage Bankers, o a su orden, con intereses al 8.95% anual, más el pago de costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes al 10% de la obligación original del pagaré en caso de reclamación judicial, más una suma equivalente al 5% de cualquier pago que estuviera en mora por más de quince (15) días desde la fecha de su vencimiento.² Sostuvo que para garantizar el principal, los intereses, los cargos por mora, las costas, gastos y honorarios de abogado y los anticipos que pudo haber hecho FirstBank, los apelantes constituyeron, mediante escritura pública, una hipoteca voluntaria sobre una propiedad que adquirieron mediante la Escritura 25, otorgada el 8 de junio de 1984.³ Indicó que la referida hipoteca estaba inscrita en el folio 197 del tomo 271, Río Piedras Sur, finca 4,319, inscripción 8va y que la descripción de la propiedad hipotecada, según el Registro de la Propiedad, era la siguiente:

RUSTICA: finca de dos punto cero cero (2.00) cuerdas radicada en el Barrio Cupey Bajo del término municipal de Río Piedras, Puerto Rico. En lindes por el NORTE, con la Sucesión de Arturo Betancourt, por el SUR, con Ángel Castillo; por el ESTE, con sitio denominado Emajagual y parcelas Carraízo; y por el OESTE, con Asunción Figueroa antes, hoy Víctor Figueroa.

Enclava un edificio de concreto de dos (2) plantas, dedicadas a fines residenciales y otro edificio de concreto de una planta dedicada a comercio.

CONSTA inscrito al folio 51 del tomo 121 de Río Piedras Sur, finca número 4,319 del Registro de la Propiedad, Sección IV de San Juan.⁴

En cuanto al aludido contrato de hipoteca, alegó que el matrimonio Díaz-Rivera acordó que la falta de pago de una o más mensualidades le daría derecho al tenedor del pagaré a declarar vencida la deuda en su totalidad y cobrarla por la vía judicial.⁵ Al respecto, indicó que los apelantes incumplieron con los términos del pagaré al dejar de pagar las mensualidades vencidas,

² Íd., pág. 17.

³ Íd., págs. 17-18.

⁴ Íd., pág. 18.

⁵ Íd.

correspondientes a los días primero del mes de junio de 2014 hasta la radicación de la *Demanda*.⁶ Especificó que al momento de la radicación de la *Demanda*, los apelantes le adeudaban \$161,390.70, más intereses a razón de 8.95% anual, los cargos por mora, los adelantos para el pago de seguros y contribuciones, más una \$25,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.⁷ Finalmente, informó que presentaría –en el Registro de la Propiedad– un aviso de pleito pendiente sobre la propiedad objeto de la hipoteca.⁸ Por las razones que anteceden, solicitó el pago de las sumas mencionadas, y además, pidió que el TPI ordenara la ejecución de la hipoteca y la venta de la propiedad en pública subasta, para que el producto de la venta se abonara a los créditos correspondientes.⁹

En respuesta, el 30 de abril de 2015, el matrimonio Rivera-Díaz presentó su alegación responsiva.¹⁰ En síntesis, aceptó que suscribió el pagaré aludido en la *Demanda* y, además, que constituyó la hipoteca en controversia.¹¹ Sin embargo, negó haber incumplido con los términos del pagaré y la hipoteca.¹² Sobre el particular, aseveró que realizó pagos parciales y fuera de término, los cuales se debían descontar del principal adeudado.¹³ Por otro lado, argumentó que la propiedad objeto de la hipoteca era su vivienda principal, por lo que, antes de ejecutarla, se debía ordenar un proceso de mediación.¹⁴

El 7 de mayo de 2015, en virtud de la Ley Núm. 184-2012, el TPI refirió el asunto al Centro de Mediación de Conflictos.¹⁵

⁶ Íd.

⁷ Íd.

⁸ Íd.

⁹ Íd., pág. 19.

¹⁰ *Moción asumiendo representación legal y en contestación a demanda*, págs. 20-22 del apéndice del recurso.

¹¹ Íd., pág. 20.

¹² Íd.

¹³ Íd.

¹⁴ Íd., pág. 21.

¹⁵ *Sentencia*, pág. 2 del apéndice del recurso.

Por ello, el 22 de mayo de 2015, dictó *Sentencia* y archivó administrativamente el caso, en lo que culminaba el proceso de mediación.¹⁶ Así, luego de celebrar varias reuniones, el proceso de mediación concluyó el 6 de octubre de 2015.¹⁷ En esta última fecha, el Centro de Mediación de Conflictos presentó *Moción informativa en casos de ejecución de hipoteca y Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca*.¹⁸ **Mediante estas, informó que ambas partes asistieron al proceso de mediación y que el acreedor hipotecario brindó la orientación requerida por le Ley Núm. 184-2012.**¹⁹ Sin embargo, notificó que las partes no lograron un acuerdo.²⁰

Continuados los procedimientos, el TPI tomó conocimiento judicial de que los apelantes se habían acogido a la protección del Capítulo 13 de la Ley de Quiebras, por lo que ordenó el archivo del caso.²¹ Sin embargo, se reservó la jurisdicción para decretar su reapertura si la petición de quiebra era denegada.²² En ese caso, informó que el apelado tenía treinta (30) días, contados desde el decreto final y firme de la Corte de Quiebras, para solicitar la reapertura.²³ Así las cosas, el 8 de enero de 2019, FirtBank presentó *Moción asumiendo representación legal y solicitando reapertura de los procedimientos in rem*.²⁴ Mediante esta, informó que el matrimonio Díaz-Rivera autorizó a que se levantara la paralización automática, por lo que solicitó continuar con el procedimiento de ejecución de hipoteca.²⁵ Además, desistió de la reclamación de cobro de dinero.²⁶

¹⁶ *Alegato en oposición a recurso de apelación*, pág. 3 del apéndice.

¹⁷ *Sentencia*, pág. 2 del apéndice de recurso.

¹⁸ *Alegato en oposición a recurso de apelación*, págs. 1-2 del apéndice.

¹⁹ *Íd.*, pág. 2.

²⁰ *Íd.*

²¹ *Íd.*, pág. 4.

²² *Íd.*

²³ *Íd.*

²⁴ *Íd.*, pág. 10.

²⁵ *Íd.* Véase, además, pág. 12.

²⁶ *Íd.*

Posteriormente, el 12 de marzo de 2019, FirstBank presentó *Moción solicitando permiso para presentar demanda enmendada en virtud de la Regla 13.1 de Procedimiento Civil.*²⁷ Junto con su moción, presentó *Demanda enmendada*, a los únicos fines de actualizar las sumas adeudadas, ya que los apelantes realizaron pagos durante el procedimiento de Quiebras bajo el caso 15-08359.²⁸ Así, alegaron que la deuda ascendía a \$149,108.01, más los intereses, a razón de 8.95%, desde 1 de julio de 2018 hasta el momento de la presentación de la *Demanda enmendada*, los cargos por demora, los adelantos para el pago de seguro y contribuciones, más \$25,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.²⁹

Por su parte, el 17 de abril de 2019, los apelantes presentaron *Contestación a demanda enmendada.*³⁰ Mediante esta, reiteró los argumentos esbozados en su primera contestación a la demanda.³¹ En esa misma fecha, los apelantes presentaron *Moción reiterando solicitud de mediación compulsoria.*³² Argumentó que la propiedad objeto de la ejecución era su residencia principal, por lo que antes de realizar un proceso de ejecución de hipoteca se debía realizar un proceso de mediación compulsoria.³³ Al respecto, señaló que deseaba conocer las alternativas disponibles para no perder su residencia.³⁴ Finalmente, informó que, en ánimo de acelerar el proceso de mediación, se encontraba recopilando la documentación necesaria para que el apelado evaluara el caso.³⁵

²⁷ *Moción solicitando permiso para presentar demanda enmendada en virtud de la Regla 13.1 de Procedimiento Civil*, pág. 23 del apéndice del recurso.

²⁸ *Demanda enmendada*, págs. 24-26 del apéndice del recurso. Véase, además, pág. 23 del apéndice del recurso.

²⁹ *Demanda enmendada*, pág. 26 del apéndice del recurso.

³⁰ *Contestación a demanda enmendada*, págs. 27-29 del apéndice del recurso.

³¹ *Íd.*

³² *Moción reiterando solicitud de mediación compulsoria*, págs. 30-31 del apéndice del recurso.

³³ *Íd.*, pág. 30.

³⁴ *Íd.*

³⁵ *Íd.*

Atendida su solicitud, el 21 de junio de 2019, el TPI, por segunda ocasión, refirió el caso al Centro de Mediación.³⁶ En atención a ello, el 30 de julio de 2019, el Centro de Mediación de Conflictos informó que, celebrada la sesión de mediación, el acreedor hipotecario no brindó la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012.³⁷ Además, notificó que el caso concluyó debido por desistimiento.³⁸ Es decir, porque una de las partes dio por terminada su participación antes de completar la mediación.³⁹

Continuados los procedimientos, el 5 de septiembre de 2019, el apelado presentó *Moción solicitud de sentencia sumaria*.⁴⁰ En esencia, alegó que cumplió con el requisito jurisdiccional establecido en la Ley Núm. 184-2012.⁴¹ Sin embargo, sostuvo que no se logró un acuerdo debido a que los apelantes se encontraban en un proceso de quiebra.⁴² En cuanto a la ejecución de hipoteca, argumentó que los apelantes consintieron a que se levantara la paralización automática, lo cual tuvo el efecto de autorizarlos a ejecutar el colateral (propiedad objeto de ejecución) dado en garantía del préstamo hipotecario.⁴³ Así, reiteró las alegaciones expuestas en la demanda y solicitó que se dictara sentencia sumariamente ordenando la venta –en pública subasta– de la propiedad hipotecada y que del producto de la venta se le pagara la suma de \$1,186,333.33, más los intereses, cargos por mora y \$25,000.00 en concepto de honorarios de abogado.⁴⁴

En respuesta, el 31 de octubre de 2019, el matrimonio Díaz-Rivera presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria.⁴⁵

³⁶ *Alegato en oposición a recurso de apelación*, pág. 16 del apéndice.

³⁷ *Íd.*, pág. 17.

³⁸ *Íd.*

³⁹ *Íd.*

⁴⁰ *Moción solicitud de sentencia sumaria*, págs. 35-44 del apéndice del recurso.

⁴¹ *Íd.*, pág. 35.

⁴² *Íd.*

⁴³ *Íd.*, pág. 36.

⁴⁴ *Íd.*, pág. 44.

⁴⁵ *Moción oposición a sentencia sumaria y solicitando paralización de los procedimientos*, págs. 47-57 del apéndice del recurso.

En síntesis, alegó que FirstBank no había cumplido con la Ley Núm. 210-2015 debido a que no le permitió la inspección del original de pagaré.⁴⁶ Además, argumentó que el apelado no había cumplido con el procedimiento de mediación compulsoria exigido en la Ley Núm. 184-2012.⁴⁷ Junto con su moción, presentó una declaración jurada en la que, entre otras cosas, consignó que la propiedad objeto de la hipoteca era su residencia principal y, además, tenía un negocio que estaba operando con todos los permisos.⁴⁸

Así las cosas, el 14 de noviembre de 2019, el TPI celebró una vista a la que comparecieron ambas partes, representadas por sus abogados.⁴⁹ Allí, el foro primario determinó que a la propiedad objeto de la hipoteca no le aplicaba la Ley Núm. 184-2012.⁵⁰ Sin embargo, le concedió treinta (30) días a las partes para que se reunieran y auscultaran la posibilidad de llegar a un acuerdo.⁵¹ En atención a ello, el 31 de enero de 2020, FirstBank presentó una moción informando que se había reunido con los apelantes y que le concedieron veinte (20) días, contados desde el 27 de enero de 2020, para que proveyeran la documentación solicitada.⁵² Posteriormente, el 24 de febrero de 2020, el apelado presentó *Moción reiterando sentencia sumaria*.⁵³ Mediante esta, informó que los apelantes no se comunicaron ni entregaron los documentos solicitados para la posible negociación.⁵⁴

Por su parte, el 29 de julio de 2020, el matrimonio Díaz-Rivera presentó una segunda oposición a sentencia sumaria en la que reiteraron los argumentos de la primera.⁵⁵ Además, en esa misma fecha, presentó *Moción de desestimación al amparo de la Ley 184-*

⁴⁶ Íd., pág. 56.

⁴⁷ Íd.

⁴⁸ Íd.

⁴⁹ *Minuta*, págs. 62-64 del apéndice del recurso.

⁵⁰ Íd., pág. 64.

⁵¹ Íd.

⁵² *Alegato en oposición a recurso de apelación*, págs. 20-21 del apéndice.

⁵³ Íd., pág. 22.

⁵⁴ Íd.

⁵⁵ *Oposición a sentencia sumaria*, págs. 66-82 del apéndice del recurso.

2012, según enmendada y por falta de legitimación activa por pagaré de endoso.⁵⁶ El 10 de septiembre de 2020, FirstBank replicó y, en esencia, sostuvo que la alegación sobre la aplicación de la Ley Núm. 184-2012 no procedía, debido a que la determinación del TPI, emitida en corte abierta y notificada el 27 de noviembre de 2019, no fue cuestionada, por lo que se convirtió en la ley del caso.⁵⁷

Por otro lado, el 27 de octubre de 2020, el apelado informó que los abogados de las partes realizaron una inspección ocular del pagaré original.⁵⁸ Por ello, el 16 de noviembre de 2020 –notificada el 18 siguiente– el TPI les ordenó a los apelantes a mostrar causa por la cual no debía dictar la sentencia sumaria solicitada.⁵⁹ En cumplimiento, el 8 de diciembre de 2020, estos últimos presentaron *Moción en cumplimiento de orden para mostrar causa*.⁶⁰ Mediante su escrito, reiteró que el TPI carecía de jurisdicción, pues conforme a la Ley Núm. 184-2012 procedía referir el caso a mediación.⁶¹ Al respecto, señaló que, según el Registro de la Propiedad, la propiedad objeto de la controversia contenía una nota marginal que la designaba como hogar seguro.⁶²

Atendida la moción de sentencia sumaria presentada por FirstBank, así como las mociones dispositivas y la oposición a la solicitud de sentencia sumaria, el 27 de abril de 2021, el TPI emitió y notificó *Sentencia*.⁶³ Mediante su dictamen, el tribunal de instancia realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 4 de agosto de 2006, por valor recibido, Francisco Díaz Castillo y María de Lourde Rivera Otero t/c/c María de Lourdes Rivera Otero suscribieron un pagaré por la suma principal de \$250,000.00, a favor de New York Mortgage Bankers o a su orden, con intereses al 8.95% por ciento

⁵⁶ *Moción de desestimación al amparo de la Ley 184-2012, según enmendada y por falta de legitimación activa por pagaré de endoso*, págs. 93-105 del apéndice del recurso.

⁵⁷ *Réplica a oposición a sentencia sumaria*, págs. 84-91 del apéndice del recurso.

⁵⁸ *Sentencia*, pág. 4 de apéndice del recurso.

⁵⁹ *Alegato en oposición a recurso de apelación*, pág. 23 del apéndice.

⁶⁰ *Moción en cumplimiento de orden para mostrar causa*, págs. 114-126 del apéndice del recurso.

⁶¹ *Íd.*, pág. 116.

⁶² *Íd.*

⁶³ *Sentencia*, págs. 1-16 del apéndice del recurso.

anual, pactando el pago de una suma igual al 10% de la obligación principal para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, más una suma equivalente al 5% de cualquier pago que esté en mora por más de quince (15) días desde la fecha de su vencimiento.

2. La parte demandante Firstbank Puerto Rico es la legítima tenedora del pagaré anteriormente descrito.
3. Para garantizar el pago del anterior pagaré, tanto en cuanto a su principal como en cuanto a sus intereses, los cargos por concepto de mora, la suma estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado y las sumas adicionales necesarias para cubrir intereses, además de los garantizados por ley, así como aquellos anticipos que pueda haber hecho la demandante, ambas iguales al 10% del principal de la obligación; la parte demandada constituyó hipoteca voluntaria sobre la propiedad más adelante descrita, según consta en la escritura número #258, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 4 de agosto de 2006, ante el notario Miguel A. Rivera Rosendo, e inscrita al folio 197 del tomo 271 de Río Piedras Sur, finca #4,319.
4. Para garantizar el pago del anterior pagaré, tanto en cuanto a su principal como en cuanto a sus intereses, los cargos por concepto de mora, la suma estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado y las sumas adicionales necesarias para cubrir intereses, además de los garantizados por ley, así como aquellos anticipos que pueda haber hecho la demandante, ambas iguales al 10% del principal de la obligación; la parte demandada constituyó hipoteca voluntaria sobre la propiedad más adelante descrita, según consta en la escritura número 922, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 29 de diciembre de 2004, ante el notario Mario A. Quiles Rosado.
5. La propiedad motivo de ejecución se describe a continuación según consta descrita en el referido Registro de la Propiedad:

RUSTICA: finca de dos punto cero cero (2.00) cuerdas radicada en el Barrio Cupey Bajo del término municipal de Río Piedras, Puerto Rico. En lindes por el NORTE, con la Sucesión de Arturo Betancourt, por el SUR, con Ángel Castillo; por el ESTE, con sitio denominado Emajagal y parcelas Carraízo; y por el OESTE, con Asunción Figueroa antes, hoy Víctor Figueroa.

Enclava un edificio de concreto de dos (2) plantas, dedicadas a fines residenciales y otro edificio de concreto de una planta dedicada a comercio.

Inscrito al folio 51 del tomo 121 de Río Piedras Sur, finca número 4,319 del Registro de la Propiedad, Sección IV de San Juan.

6. La escritura de hipoteca de ejecución consta debidamente inscrita al folio 197 del tomo 271 de Río Piedras Sur, Finca #4,319.
7. Según el Registro de la Propiedad, la parte demandada es la titular registral de la propiedad, quien la adquirió por escritura de compraventa número 25, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 8 de junio de 1984, ante el

[notario] José A. Marrero Burgos e inscrita al folio 56 del tomo 121 de Rio Piedras Sur, finca número 4,319, Registro de la Propiedad, Sección IV de San Juan.

8. En el referido contrato de hipoteca se convino expresamente que la falta de pago de una o más mensualidades de la referida hipoteca daría derecho a que el tenedor del pagaré considere vencida en su totalidad la deuda y proceda a su cobro de dinero por la vía judicial.
9. La parte demandante es tenedora, por valor recibido y de buena fe, del pagaré hipotecario que garantiza la hipoteca que es objeto de la presente reclamación. Por ende, es la entidad con derecho a exigir el cumplimiento de la obligación evidenciada por el instrumento negociable reclamado en el pagaré.
10. La parte demandada ha incumplido con los términos del pagaré y de la hipoteca que la garantiza, al dejar de pagar las mensualidades vencidas correspondientes a los días primero del mes de marzo de 2015 hasta el presente, todo esto a pesar de requerimientos de pago que le ha hecho la parte demandante, por lo que la misma ha declarado la totalidad de la deuda vencida y exigible.
11. La parte demandada, por ser la deudora original, o por haber asumido el pago de dicha deuda, adeuda el día de hoy, la suma principal de \$149,108.01, más intereses acumulados a razón del 8.5% porciento anual, desde el día primero de febrero de 2015 hasta el presente y los que se continúen acumulando a base de tu (sic) aplicable tasa hasta su total y total pago, más los adelantos hechos por la parte demandante ascendientes a \$12,618.49, más una suma equivalente al cinco porciento (5%) de toda mensualidad que esté en mora por más de quince (15) días desde la fecha de su vencimiento, así como todos aquellos créditos y sumas que surjan de la faz de la anterior obligación y de la hipoteca que la garantiza incluyendo la suma de \$25,000.00 para costas, gastos y honorarios de abogado, condenándola además, al pago de cualquier adelanto que haya hecho la parte demandante.
12. Según los términos del contrato de hipoteca, la parte demandante, como tenedora del crédito hipotecario, podía declarar la totalidad de la deuda vencida, si se dejaba de satisfacer algún plazo dentro del término convenido, como efectivamente sucedió en este caso.
- 13. En el caso de autos la parte demandante cumplió con el requisito jurisdiccional impuesto por la Ley 184-2012, según informó el propio Centro de Mediación mediante Informe del 10 de junio de 2015. (Énfasis nuestro).**
14. La parte demandada se acogió a los beneficios de la Ley de Quiebras ante el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico con número 15-08359-ESL13. Durante los procedimientos de la quiebra, la parte demandada consintió en corte abierta a que se levantara la paralización automática (automatic stay) a favor de la parte demandante el 14 de agosto de 2018. Dicho consentimiento a levantar la paralización automática sobre la propiedad objeto de ejecución fue como condición para que se aprobara el Chapter 13 Plan. Por tal razón,

la parte demandante solicitó continuación de los procedimientos “In Rem” o “contra la cosa” el 13 de marzo de 2019.

15. El Plan Capítulo 13 fue contemplado en su totalidad, lo cual llevó a que se emitiera el descargo (“discharge”) el 8 de diciembre de 2020 por el Tribunal Federal.

16. En el caso de autos no aplica el Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) ya que en la Sección 1024.5, 12 C.F.R. sec. 1024.5, se establece que las disposiciones del Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA) no aplica a préstamos comerciales: (b) Exemptions (2) business purpose loans.

A base de las referidas determinaciones de hechos, el TPI declaró con lugar la *Demanda enmendada* y ordenó al Alguacil el Tribunal a que, luego de publicar el edicto correspondiente, procediera a vender la propiedad objeto de la controversia y que el producto de dicha venta se utilizara para pagar los gastos del Alguacil y, en segundo término, los gastos y honorarios de abogado hasta la suma convenida de \$25,000.00.⁶⁴ En tercer término, ordenó a que el producto de la venta se utilizara para pagar la suma principal de \$149,108.01, con intereses a razón del 8.95% anual, desde el 1 de febrero de 2015 hasta el presente y los que se continuaran acumulando hasta su total y completo pago, más los adelantos hechos por el apelado, ascendientes a \$12,618.49, hasta la fecha de la subasta y así cubrir la deuda, disponiendo, además, que si quedaba algún remanente luego de que se pagaran las sumas mencionadas, este debía depositarse en la Secretaría del Tribunal y retirarse previa solicitud.⁶⁵ Finalmente, ordenó el pago del 5% de cualquier pago que estuviera en mora por más de quince (15) días desde la fecha de su vencimiento.⁶⁶ En cuanto al valor pactado como tipo mínimo para ser licitado en la primera subasta, y el procedimiento de la venta en pública subasta, ordenó el cumplimiento de las disposiciones de la Ley Núm. 210-2015.⁶⁷

⁶⁴ Íd., pág. 15.

⁶⁵ Íd.

⁶⁶ Íd.

⁶⁷ Íd., págs. 15-16.

Inconforme con el dictamen emitido, el 27 de mayo de 2021, el matrimonio Díaz-Rivera presentó este recurso y le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA PROPIEDAD OBJETO DEL LITIGIO NO LES (SIC) DE APLICACIÓN LA “LEY PARA MEDIACIÓN COMPULSORIA Y PREVENCIÓN DE TU HOGAR EN LOS PROCESOS DE EJECUCIONES DE HIPOTECAS DE UNA VIVIENDA PRINCIPAL. (LEY NÚM. 14-2012).

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO APLICAR EL REQUISITO DE BUENA FE EN EL PROCESO DE MEDIACIÓN CONFORME AL CASO 2020 TSPR 123 SCOTIABANK DE PUERTO RICO V. ROSARIO RAMOS Y OTROS.

Luego de concederle término para ello, el 25 de junio de 2021, FirstBank presentó *Oposición a recurso de apelación*. En esencia, alegó que sí cumplió con el proceso de mediación compulsoria. En específico, señaló que los apelantes sólo tenían derecho a un proceso de mediación, el cual se llevó a cabo entre el 24 de agosto de 2015 y el 6 de octubre del mismo año. Así, con el beneficio de la comparecencia de las partes, a la luz del derecho aplicable, resolvemos.

II.

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012 (32 LPRA secs. 2881-2886) (Ley Núm. 184-2012) se aprobó “con el propósito de crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria”.⁶⁸ El proceso de mediación compulsoria se implementó para proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica que enfrenta Puerto Rico.

⁶⁸ Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*.

Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als., 2020 TSPR 123, 205 DPR ____ (2020), op. de 13 de octubre de 2020; Bco. *Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016).

Conforme a ese propósito legislativo, el Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012 define los conceptos que rigen el procedimiento de mediación compulsoria. En lo pertinente, el Art. 2 (a) y (b) establece las siguientes definiciones:

- (a) Mediación: Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia.

- (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.

[...]

Asimismo, el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, según enmendada, en lo pertinente, preceptúa lo siguiente:

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 y subrayado nuestro).

Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria 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.

[...]

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. De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o de no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada.

[...]

Al interpretar el referido artículo, en *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 72, el Tribunal Supremo resolvió que citar a las partes para una vista de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de la vivienda principal. Si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de la vista de mediación, no tendrá jurisdicción para atender el caso. Íd. Es decir, las sentencias que dicte y las ventas judiciales que ordene serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. Íd. Además, el Tribunal Supremo explicó que el requisito jurisdiccional que impone la Ley Núm. 184-2012 **“se refiere a que ocurra un señalamiento o citación para una vista de mediación, pero la extensión de dicho procedimiento y su resultado dependerán de la conducta de las partes”**. (Énfasis y subrayado nuestro). *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 473. **Es por eso que, “el tribunal podrá**

continuar con el proceso judicial cuando: (1) el acreedor acudió a la vista de mediación, pero el deudor no se presentó; (2) las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley pero no llegaron a un acuerdo, o (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación”.

(Énfasis y subrayado nuestro). Íd.

III.

En este caso, los apelantes plantean que el foro primario se equivocó al determinar que no procedía aplicar la Ley Núm. 184-2012. Además, argumentan que el TPI erró al no aplicar el requisito de buena fe en el proceso de mediación, conforme al caso *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als.* Por su parte, FirstBank sostiene que, contrario a lo alegado por los apelantes, conforme a la determinación trece (13) de la *Sentencia*, el TPI sí aplicó la Ley Núm. 184-2012. Al respecto, señala que las alegaciones del recurso de apelación de epígrafe versan únicamente en cuanto al segundo proceso de mediación que se llevó a cabo en julio de 2019. No obstante, aduce que las partes realizaron un proceso de mediación durante agosto y octubre de 2015 que, según el informe realizado por el Centro de Mediación de Conflictos, cumplió con la Ley Núm. 184-2012. Tienen razón.

Según discutimos en la exposición del derecho, la Ley Núm. 184-2012 requiere que, una vez se presente un caso de ejecución de hipoteca de una vivienda principal, este se refiera a un procedimiento de mediación compulsoria. **En lo pertinente, el Art. 3 del referido estatuto dispone que el deudor tiene derecho a un sólo procedimiento de mediación.** En este caso, aunque bien es cierto que el 14 de noviembre de 2019 el TPI determinó –en corte abierta– que la Ley Núm. 184-2012 no aplicaba, antes de eso ya las partes habían cumplido con el requisito jurisdiccional requerido por ley. Como bien alega el apelado, y según surge de los documentos

que presentó, el 22 de mayo de 2015, el TPI emitió una *Sentencia* en la que ordenó el archivo administrativo del caso, ya que las partes se encontraban en el procedimiento de mediación.⁶⁹ Además, surge de los autos que, el 6 de octubre de 2015, el Centro de Mediación de Conflictos le notificó al tribunal de instancia que FirstBank le brindó a los apelantes la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012, sin embargo, no lograron un acuerdo.⁷⁰ Al respecto, debemos mencionar que, una vez se celebra el proceso de mediación compulsoria, el TPI puede continuar los procedimientos si ambas partes acudieron a la vista, cumplieron los requisitos de la ley, pero no llegaron a un acuerdo. Eso fue precisamente lo que ocurrió en este caso. Así, al cumplirse el aludido requisito jurisdiccional, procedía la continuación de los procedimientos.

Ante tales circunstancias, resolvemos que, a pesar de que los apelantes alegan que el TPI erró al no aplicar la Ley Núm. 184-2012, en su *Sentencia*, el TPI correctamente determinó que el requisito jurisdiccional de la mediación se cumplió mediante el proceso llevado a cabo en octubre de 2015. Por lo tanto, es forzoso concluir que sí tomó en consideración la aplicación de la Ley Núm. 84-2012 al adjudicar la controversia. **En consecuencia, resolvemos que el primer señalamiento de error no se cometió.**

En cuanto al segundo señalamiento de error, debemos mencionar que los apelantes no nos informaron sobre el procedimiento de mediación realizado en octubre de 2015. Por el contrario, se limitaron a alegar que el TPI erró al no aplicar el requisito de buena fe en el segundo proceso de mediación. Esto es, el proceso de mediación celebrado en julio de 2019. Sin embargo, como bien determinó el TPI, y según surge de la notificación del Centro de Mediación de Conflictos, el procedimiento de mediación

⁶⁹ Véase *Oposición a recurso de apelación*, pág. 3 del apéndice.

⁷⁰ *Íd.*, pág. 2.

celebrado en junio de 2015 cumplió con los requisitos de la Ley Núm. 184-2012. Lo anterior, ya que, según el referido documento, FirstBank brindó la orientación requerida. Dicha notificación no fue cuestionada por los apelantes. Es decir, la buena fe que surge de la notificación del Centro de Mediación de Conflictos presentada el 6 de octubre de 2015 no fue impugnada en el TPI ni en este Tribunal. Por último, reiteramos que, según el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, el deudor hipotecario tiene derecho a un sólo procedimiento de mediación, el cual, en este caso, se celebró en octubre de 2015. **Por lo tanto, resolvemos que el segundo y último señalamiento de error tampoco se cometió.**

Nos parece prudente destacar, además, que el 14 de noviembre de 2019, el TPI le concedió treinta (30) días a las partes para que, por tercera vez, intentaran llegar a un acuerdo.⁷¹ En esa ocasión, celebrada la reunión entre las partes, el apelado le solicitó a los apelantes ciertos documentos para la correspondiente evaluación de negociación.⁷² Sin embargo, estos últimos no se comunicaron ni proveyeron la documentación requerida.⁷³ Dichas alegaciones no fueron cuestionadas por el matrimonio Díaz-Rivera. Por lo tanto, de tales alegaciones se desprende que los apelantes tuvieron otra oportunidad para negociar la controversia, no obstante, no mostraron interés ni pusieron en posición al apelado para que, en esta tercera ocasión, se le brindaran nuevamente las opciones que tenían para no perder su propiedad.

En vista de que los dos (2) señalamientos de errores presentados por los apelantes no se cometieron, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

⁷¹ Véase pág. 64 del apéndice del recurso.

⁷² Véase *Oposición a recurso de apelación*, pág. 20 del apéndice.

⁷³ *Íd.*, pág. 22.

IV.

Por los fundamentos esbozados, *confirmamos* la Sentencia apelada.

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