

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

LA CORPORACIÓN
AGUADILLA LUXURY,
LLC.

Recurrido

v.

JOSÉ CRESPO LORENZO
Y OTROS

Peticionario

KLCE202200942

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala Superior de
Aguada

Civil Núm.:
AU2020CV00315

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 21 de octubre de 2022.

Comparece ante este foro el Sr. José Crespo Lorenzo (señor Crespo o "el peticionario") y solicita que revisemos una *Resolución* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada, la cual fue emitida el 24 de junio de 2022 y notificada el 27 de junio de 2022. Mediante esta, el foro primario declaró *No Ha Lugar* una solicitud de desestimación instada por el peticionario.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **DENEGAMOS** el *certiorari* de epígrafe.

I.

El 1 de octubre de 2020, La Corporación Aguadilla Luxury, LLC. (Aguadilla Luxury o "parte recurrida"), presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca.¹ Mediante esta, adujo que el señor Crespo le adeuda \$125,000.00 por concepto de principal, más los

¹ *Demanda*, anejo 6, págs. 19-21 del apéndice del recurso.

intereses correspondientes a razón del 13% pactado, así como \$12,500.00 correspondientes a costas, gastos y honorarios de abogado. Asimismo, que el gravamen hipotecario de primera hipoteca que garantiza la referida deuda asciende a \$190,000.00. De este modo, además de solicitarle al foro primario que le ordene al señor Crespo satisfacer las sumas adeudadas, reclamó se ordene y decrete la venta y ejecución de cualesquiera otros bienes del peticionario para satisfacer cualquier deficiencia que no sea cubierta con la venta y ejecución del inmueble objeto del mencionado gravamen hipotecario.

Tras una serie de incidencias procesales que incluyeron el diligenciamiento de los emplazamientos, el señor Crespo solicitó en varias ocasiones la desestimación de las causas de acción instadas en su contra. La primera de estas solicitudes fue presentada el 6 de mayo de 2022.² En esencia, en virtud de esta, el señor Crespo adujo que procedía la desestimación de la *Demanda* de autos, debido a que no se habían satisfecho los requerimientos de la Ley Núm. 184-2021, según enmendada,³ 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*, sobre el requisito de mediación compulsoria en casos de ejecución de hipoteca, cuando el inmueble objeto del gravamen es una vivienda principal. Por su parte, el 18 de mayo de 2022, Aguadilla Luxury presentó un escrito de oposición.⁴

Así las cosas, el 9 de junio de 2022, el foro primario llevó a cabo una vista, que contó con la comparecencia de las partes litigantes, por conducto de

² *Moción de Desestimación al Amparo de la Regla 39.2*, anejo 8, págs. 24-27 del apéndice del recurso.

³ *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal*.

⁴ *Moción en Cumplimiento de Orden*, anejo 9, págs. 28-30 del apéndice del recurso.

sus respectivas representaciones legales. Respecto al proceso de mediación compulsoria, el peticionario planteó que la parte recurrida dio por terminado el proceso, tras haberse realizado una sola oferta, en la cual no se contemplaba que el señor Crespo retuviese el inmueble objeto de la hipoteca en cuestión. De este modo, el señor Crespo se sostuvo en que se incumplieron los requerimientos de la mediación compulsoria.

Sin embargo, durante la referida vista, Agudilla Luxury expresó que, durante la primera reunión de mediación, le cursó al peticionario varias ofertas transaccionales; a saber, la concesión de un término para vender la propiedad y pagar la deuda, la rebaja de \$10,000.00 a la suma total de la deuda, o una dación en pago, mientras que el señor Crespo solo ofreció satisfacer la deuda dentro de un término de seis (6) años. Asimismo, la parte recurrida expresó que tuvo lugar una segunda reunión de mediación, en la que le ofreció al peticionario la cancelación de la hipoteca y el otorgamiento de una nueva, mas este rechazó las ofertas, tras lo cual concluyó el proceso de mediación.

El 16 de junio de 2022, el señor Crespo solicitó nuevamente la desestimación de la *Demanda* de autos.⁵ En virtud de la referida solicitud, el peticionario expresó que la oferta que Agudilla Luxury le cursó resultaba contraria a los principios de la Ley Núm. 184-2012, toda vez que no tomaba en consideración su deseo de retener el inmueble.

⁵ *Moción en Solicitud de Desestimación*, anejo 4, págs. 14-17 del apéndice del recurso.

Tras evaluar dicha moción dispositiva, el foro primario la declaró *No ha Lugar*, mediante una *Resolución* que fue notificada el 27 de junio de 2022.⁶

No obstante, el 1 de julio de 2022, el peticionario presentó una nueva solicitud de desestimación, en la que reiteró que, a su juicio, el proceso de mediación compulsoria no fue llevado a cabo conforme a Derecho.⁷ Además, en esta ocasión añadió que la tasa de interés a pagar por la cantidad prestada resultaba excesiva y usurera. Tras evaluar la referida solicitud de desestimación, el foro primario la declaró *No ha Lugar*, mediante una *Resolución* que fue emitida y notificada el 8 de julio de 2022.⁸

En desacuerdo con la *Resolución* del 8 de julio de 2022, el 11 de julio de 2022, el señor Crespo solicitó reconsideración.⁹ Por su parte, el 13 de julio de 2022, Agudilla Luxury presentó un escrito de oposición a la reconsideración.¹⁰

Tras evaluar la solicitud de reconsideración instada, así como su correspondiente escrito de oposición, el 1 de agosto de 2022, el foro primario emitió y notificó una *Resolución*.¹¹ Mediante esta, la declaró *No Ha Lugar*.

En específico, el foro primario manifestó que, en la moción de reconsideración presentada, el señor Crespo no expuso con suficiente particularidad y especificidad los asuntos respecto a los cuales solicitaba

⁶ *Notificación*, anejo 3, pág. 13 del apéndice del recurso.

⁷ *Moción Solicitud de Desestimación*, anejo 10, págs. 31-33 del apéndice del recurso.

⁸ *Notificación*, anejo 11, pág. 34 del apéndice del recurso.

⁹ *Solicitud de Reconsideración a Solicitud de Desestimación*, anejo 2, págs. 8-12 del apéndice del recurso.

¹⁰ *Moción en Réplica a Reconsideración de Parte Demandada*, anejo 12, págs. 35-36 del apéndice del recurso.

¹¹ *Resolución*, anejo 1, págs. 1-7 del apéndice del recurso. *Notificación*, anejo 5, pág. 18 del apéndice del recurso.

reconsideración. Además, que se había limitado a exponer los fundamentos previamente esbozados en la moción dispositiva del 16 de junio de 2022, que ya había sido adjudicada por el tribunal. Por tanto, el foro primario concluyó que la moción de reconsideración no satisfizo los requerimientos de la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 47.

Así, en cuanto a los méritos de la solicitud, concluyó que, en este caso, se satisfizo el mandato de mediación compulsoria, en la medida que el requisito de buena fe en el proceso de mediación no implica que la parte demandante esté obligada a llegar a un acuerdo con el demandado. Por el contrario, consiste en un esfuerzo cuyo objetivo es evitar la ejecución de la vivienda principal de este.

Todavía inconforme, el 26 de agosto de 2022, el señor Crespo presentó el *Certiorari* de epígrafe. En virtud de este, adujo que el foro primario cometió los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar, la moción de desestimación del 16 de junio de 2022, por el hecho de no llevarse a cabo, conforme a derecho, el proceso de reunión sobre mediación compulsoria.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar, la moción de desestimación del 16 de junio de 2022, por el hecho de no llevarse a cabo dicho préstamo hipotecario a una tasa del 13%, siendo esta, claramente usurera.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no tomar en consideración que la Corporación aquí demandante, no tiene la debida licencia para poder realizar préstamos ni para poder operar en Puerto Rico.

Por su parte, el 28 de septiembre de 2022, Aguadilla Luxury presentó un escrito que tituló *Moción Solicitando Desestimación por Falta de Jurisdicción y Otros*

Extremos. En esencia, apuntó que hubo una primera moción de reconsideración cuya denegatoria fue notificada por el foro primario el 27 de junio de 2022, y de la cual el peticionario no recurrió oportunamente.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso de epígrafe.

II.

-A-

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Es decir, cuando "se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo". Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Asimismo, dispone los supuestos en que este foro intermedio podrá revisarlas, con carácter discrecional y a manera de excepción, en las siguientes instancias:

[C]uando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional; a saber, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho. Así también, debemos tomar en consideración si ha mediado perjuicio,

parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del foro primario.

También examinaremos si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un fracaso de la justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

-B-

Una persona contra quien se haya presentado una reclamación judicial puede solicitar su desestimación cuando, de la faz de las alegaciones de la demanda, surja que alguna defensa afirmativa puede derrotar la pretensión del demandante. Véase, *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043, 1077-1078 (2020); *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 701 (2012).

A tales efectos, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, dispone lo siguiente:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

- (1) Falta de jurisdicción sobre la materia;
- (2) Falta de jurisdicción sobre la persona;
- (3) Insuficiencia del emplazamiento;
- (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;
- (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;
- (6) Dejar de acumular una parte indispensable;

Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

La citada regla establece los fundamentos para que una parte en un pleito pueda solicitar la desestimación de una demanda en su contra, mediante la presentación de

una moción fundamentada en cualquiera de los motivos en ella expuestos. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 820-821 (2013); *Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz*, 180 DPR 920, 935 (2011). En particular, la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que el demandado puede fundamentar su solicitud en que la demanda no expone "una reclamación que justifique la concesión de un remedio". En tales casos, la desestimación solicitada se dirige a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96 (2002).

En fin, la desestimación de la reclamación judicial procede cuando surja de los hechos bien alegados en la demanda que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010). Para alcanzar dicha conclusión, es necesario que el tribunal considere ciertas todas las alegaciones fácticas que hayan sido aseveradas de manera clara en la demanda. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado en diversas ocasiones que, ante una moción de desestimación, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Colón v. Lotería*, *supra*, a la pág. 649; *Dorante v. Wrangler of P.R.*, 145 DPR 408, 414 (1998).

-C-

La Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*,¹² insertó el proceso de mediación compulsoria en los litigios de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades dedicadas a vivienda principal. Esta legislación se promulgó con "el propósito de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica". *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016). A fin de cumplir con su propósito, esta ley "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". *Íd.*

Sobre la mediación compulsoria, el Artículo 2(b) de la Ley Núm. 184-2012, provee la siguiente definición:

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 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.

32 LPRA sec. 2881(b) nota.

¹² Conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.

Así, el proceso de mediación compulsoria se registrará por lo instituido en el Artículo 3 de la referida ley, el cual dispone que esta se llevará de la siguiente forma:

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.

En los casos donde haya deudores solidarios o relacionados a sucesiones, bastará la comparecencia de uno de los deudores o miembros de la sucesión para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, mediando autorización expresa del resto de los deudores solidarios o miembros de la sucesión, a satisfacción del Tribunal. Cuando uno de estos codeudores o coherederos se negare a autorizar dicha representación, quedará obligado a comparecer personalmente al acto de mediación y negociación, so pena de desacato, en cuyo caso el no compareciente se expone a ser declarado en rebeldía, previa solicitud de parte, y que sus alegaciones sean suprimidas o eliminadas. En los casos en que los deudores solidarios o los relacionados a sucesiones hayan autorizado a uno solo de los codeudores a comparecer en su representación para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, y que siendo así se logre un acuerdo, el acuerdo alcanzado con el acreedor será vinculante en derecho para todas las partes una vez sea ratificado. De no ser ratificado, cualquiera de las partes podrá solicitar que se dé por terminado el proceso de mediación. Lo aquí dispuesto 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. 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. 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.

32 LPRA sec. 2882.

Como podemos observar, la aplicación de la Ley Núm. 184-2012 en aquellos casos que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya vivienda principal del deudor, no es discrecional de los magistrados. La celebración de una vista o acto de mediación compulsorio es un requisito jurisdiccional en estos casos. Es decir, que, si el tribunal incumple "con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble". *Bco. Santander v. Correa García*, supra, a la pág. 472. Por lo tanto, "las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno". *Íd.*

En fin, es preciso puntualizar que el requisito jurisdiccional dispuesto en la Ley Núm. 184-2012 se circunscribe 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, según lo dispuesto en esta Ley para Mediación Compulsoria". *Íd.*, a la pág. 473. Así, un 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 con 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.

Íd. (Negrillas suplidas).

III.

Es preciso comenzar por destacar que la *Resolución* recurrida, a pesar de tratarse de un dictamen interlocutorio, es susceptible de revisión por parte de este foro, en virtud de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Ello, por tratarse de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; a saber, una moción de desestimación. Sin embargo, a la luz de los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, rechazamos intervenir en los méritos del dictamen recurrido, para variar la determinación del foro primario.

En virtud del primer señalamiento de error formulado, el peticionario adujo que el foro primario erró al declarar *No Ha Lugar* la moción de desestimación del 16 de junio de 2022, tras negarse a reconocer que el proceso de reunión sobre mediación compulsoria no fue llevado a cabo conforme a derecho. Tras un análisis del referido señalamiento de error, no nos encontramos en

posición de concluir que se justifique nuestra intervención para variar el dictamen recurrido.

Si bien el proceso de mediación compulsoria en casos de ejecución de hipoteca de una vivienda principal es un requisito que debe satisfacerse previo a que el tribunal pueda ejercer su jurisdicción, de conformidad con la Ley Núm. 184-2012, no es requisito que las partes alcancen un acuerdo o incluso que las alternativas propuestas le resulten enteramente satisfactorias para la parte demandada. En el caso de autos, y según surge de un análisis del legajo apelativo ante nuestra consideración, no existe controversia respecto a que las partes litigantes participaron de -al menos- dos reuniones, como parte del proceso de mediación compulsoria. Asimismo, que, tras plantear varias alternativas y no alcanzar algún acuerdo, dieron por terminado el proceso de mediación. Así las cosas, de conformidad con la Ley Núm. 184-2012 y su jurisprudencia aplicable, es forzoso concluir que el requisito de mediación compulsoria quedó satisfecho, por lo que el foro primario puede dar curso al proceso de ejecución de hipoteca.

Mediante los señalamientos de error segundo y tercero, el señor Crespo adujo que el foro primario erró al no reconocer que la tasa de interés al 13% que ambas partes pactaron, constituye usura, así como al no tomar en consideración que la corporación demandante carece de la debida licencia para poder realizar préstamos y para operar en Puerto Rico. Comenzamos por destacar que, si bien el foro primario no acogió estos argumentos como fundamentos válidos para declarar con lugar la solicitud de desestimación instada por el peticionario, tampoco

consignó los fundamentos por los que rehusó dar paso a tales planteamientos. Sin embargo, coincidimos en que, en esta etapa de los procedimientos, resulta improcedente acoger dichos planteamientos. Veamos.

En cuanto a estos planteamientos, procede acoger la solicitud de desestimación instada por el peticionario, como una moción de sentencia sumaria. Ello, en la medida que lo señalado en los errores segundo y tercero plantea materia extrínseca a las alegaciones de la demanda, lo cual imposibilita aplicar el estándar de derecho aplicable a la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, *supra*. De este modo, tras un análisis de la moción dispositiva en cuestión, a la luz de la totalidad del expediente, consideramos que, tanto el foro primario, como tampoco este foro, no nos encontramos en posición de adjudicar tales asuntos, en esta etapa de los procedimientos.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **DENIEGA** el auto discrecional solicitado.

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

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