

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

ORIENTAL BANK

Apelada

v.

**CARMEN DOLORES  
CRUZ DE LEÓN**, por sí y  
como miembro de la  
SUCESIÓN DE SANTIAGO  
VICENTE GUZMÁN  
compuesta además por  
IVETTE VICENTE CRUZ,  
REYNALDO VICENTE  
CRUZ, MELISSA VICENTE  
SANTOS, LIZMARY  
VICENTE SANTOS y  
JOHAN VICENTE RAMOS,  
JOHN DOE y RICHARD  
ROE; ESTADOS UNIDOS  
DE AMÉRICA; CENTRO  
DE RECAUDACIÓN DE  
INGRESOS MUNICIPALES  
(CRIM)

Apelantes

KLAN202200076

APELACIÓN  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Carolina

Civil Núm.:  
CA2020CV02621  
(407)

Sobre: Cobro de  
Dinero y Ejecución  
de Hipoteca por la  
vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Rivera Torres, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

### SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de febrero de 2023.

Comparece ante nos la señora Carmen Dolores Cruz De León (“señora Cruz De León” o “Apelante”) mediante *Escrito de Apelación*.

Nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 20 de octubre de 2021 y notificada el día siguiente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. En esta, declaró *Ha Lugar* la demanda de ejecución de hipoteca que pesaba contra la Apelante.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **REVOCAMOS** la *Sentencia* apelada.

#### I.

La señora Cruz De León y su esposo Santiago Vicente Guzmán (“señor Vicente Guzmán”), son los titulares registrales de la

propiedad inmueble objeto de la controversia ante nuestra consideración ubicada en el pueblo de Carolina. A través del tiempo, el matrimonio solicitó varios préstamos hipotecarios entre los cuales se destaca el otorgado el 30 de marzo de 2007, a través de la entidad bancaria R-G Premier Bank por la suma principal de \$122,300.00, con una tasa de interés anual de 7.25%. Dicho préstamo se modificó el 11 de enero de 2012, por la suma de \$127,644.44 a una tasa de interés anual de 4.32%. Posteriormente, el préstamo fue modificado nuevamente el 27 de octubre de 2015, por la suma principal de \$112,871.80, más créditos accesorios y la partida correspondiente para gastos, costas y honorarios de abogados en casos de ejecución mediante vía judicial.

Surge del expediente que la Apelante dejó de pagar las mensualidades correspondientes a su obligación hipotecaria desde el 1 de junio de 2020. Entretanto, el 13 de septiembre de 2020, falleció el señor Vicente Guzmán. Durante ese tiempo, la señora Cruz De León alegó que estuvo en la disposición de iniciar el proceso de mitigación de pérdidas, por lo que solicitó y recibió los correspondientes formularios.<sup>1</sup> No obstante, para cumplir con los documentos complementarios requeridos por el programa de mitigación de pérdidas, la señora Cruz De León tenía que someter los documentos relacionados a la Sucesión de su esposo, entre ellos, la petición sobre la declaratoria de herederos, la radicación de planilla de contribución sobre caudal relicto ante el Departamento de Hacienda, así como la inscripción del derecho hereditario en el Registro de la Propiedad.

Así las cosas, el 11 de diciembre de 2020, Oriental Bank (“Oriental” o “Apelado”) presentó una de *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra la Apelante

---

<sup>1</sup> Véase *Escrito de Apelación*, pág. 4.

y su fenecido esposo. La parte Apelada alegó ser el tenedor del pagaré hipotecario suscrito entre la Apelante y su esposo el 30 de marzo de 2007. Arguyó, además, que los demandados habían dejado de pagar las mensualidades de la hipoteca desde el 1 de mayo de 2020. Por tal razón, solicitó el pago de la suma de \$82,102.33 provenientes del principal, más los intereses de dicha suma al 4.320% contados a partir del 1 de mayo de 2020, hasta su completo pago, además de \$12,300.00 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogados.

Posteriormente, Oriental advino en conocimiento de la muerte del señor Vicente Guzmán, en consecuencia, solicitó enmendar la demanda instada a los fines de incluir como codemandada a la Sucesión del señor Vicente Guzmán. Además, solicitó la interpelación judicial de los miembros de la Sucesión Vicente Guzmán. Así, pues, el 23 de abril de 2021, el foro primario autorizó la enmienda a la demanda y se incluyó como codemandados a Ivette Vicente Cruz, Reynaldo Vicente Cruz, Melisa Vicente Santos, Lizmarie Vicente Santos y Joan Vicente Ramos, miembros de la Sucesión del señor Vicente Guzmán. También se añadieron a John Doe, y Richard Roe –como posibles herederos desconocidos de la sucesión Vicente Guzmán–, al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) y a Estados Unidos de América.<sup>2</sup>

Establecido lo anterior, el 16 de julio de 2021, al amparo del Artículo 1578 del Código Civil del 2020,<sup>3</sup> el foro *a quo* emitió la referida orden de interpelación a los miembros de la Sucesión del

---

<sup>2</sup> Se desprende del expediente que todos los demandados fueron debidamente emplazados, incluyendo a la señora Cruz De León la cual fue emplazada personalmente el 15 de enero de 2021.

<sup>3</sup> Artículo 1578- Interpelación.

Transcurridos treinta (30) días desde que se haya producido la delación, cualquier persona interesada puede solicitar al tribunal que le señale al llamado un plazo, para que manifieste si acepta la herencia o si la repudia. Este plazo no excederá de treinta (30) días. El tribunal apercibirá al llamado de que, si transcurrido el plazo señalado no ha manifestado su voluntad de aceptar la herencia o de repudiarla, se dará por aceptada. 31 LPRA sec. 11021.

señor Vicente Guzmán. En cumplimiento con la aludida orden, el 6 de agosto de 2021, el señor Reynaldo Vicente Cruz presentó ante el foro primario un escrito intitulado *Moción Acompañando Copia de Escritura de “Repudiación de Herencia” y Solicitud de Desestimación de Demanda Enmendada*. Acompañó con su escrito copia de la escritura pública sobre Repudiación de Herencia otorgada el 6 de agosto de 2021, ante el notario Sergio Rádinson Caraballo. Asimismo, el 23 de agosto de 2021, las coherederas del causante, Ivette Vicente Cruz, Melissa Vicente Santos, Lizmary Vicente Santos y Joan Vicente Santos, comparecieron por derecho propio, y sometieron declaraciones juradas en las que renunciaron y repudiaron su cuota hereditaria.

Posteriormente, el 23 de septiembre de 2021, el Apelado presentó documento intitulado *Moción Solicitando Sentencia en Rebeldía y Otros*, mediante el cual solicitó la anotación de rebeldía a la Apelante y se procediera a dictar sentencia en su contra conforme a las Reglas 45.1 y 45.2 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1 y R.45.2 (b). En vista de la solicitud presentada por Oriental, el 28 de septiembre de 2021, la Apelante instó *Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitud de Prórroga*, anunció su representación legal. Además, solicitó que se le concediera un término de treinta (30) días para presentar su correspondiente alegación responsiva. Mediante *Orden* emitida y notificada el 28 de septiembre de 2021, el foro recurrido autorizó la nueva representación legal de la Apelante, y le concedió un término improrrogable de 20 días para someter la oposición a la solicitud para que se dictara sentencia en rebeldía.

Luego de varios trámites procesales y tras haberse vencido el término dispuesto, el 20 de octubre de 2021, notificada al próximo día, el foro *a quo* dictó *Sentencia*, mediante la cual desestimó la demanda con respecto a los codemandados que repudiaron la

herencia del señor Vicente Guzmán. También, le anotó la rebeldía a la señora Cruz De León y le condenó al pago de las sumas reclamadas en la *Demanda*.

En desacuerdo, el 3 de noviembre de 2021, la señora Cruz De León presentó *Moción de Reconsideración de Sentencia* ante el foro primario. Arguyó que la *Sentencia* emitida por el foro primario es nula, toda vez que ignora las disposiciones de la *Ley para Medicación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada, 32 LPRA Ap. 2881 *et seq.* y las disposiciones de la *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*, Ley Núm. 169 de 9 de agosto de 2016, 32 LPRA sec. 2891. Por lo cual, solicitó que el tribunal refiriera a las partes al proceso de mediación compulsoria exigida por nuestro ordenamiento. El 4 de enero de 2022, el foro recurrido emitió y notificó *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.

Inconforme aún, el 1 de febrero de 2022, la Apelante acudió ante esta Curia mediante *Escrito de Apelación* y le imputó al foro primario haber incurrido en los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, al anotar la rebeldía a la parte apelante como sanción en ausencia de un comportamiento de dejadez e irresponsabilidad de dicha parte y contra la política pública del Poder Judicial a los fines de que los casos sean resueltos en los méritos.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, al no decretar el relevo por nulidad de la sentencia por falta de jurisdicción ante el incumplimiento del acreedor hipotecario con el proceso de mitigación de pérdidas en violación a la reglamentación federal y estatal aplicable.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, al dictar sentencia sin cumplir con el requisito jurisdiccional bajo la Ley 184-2012, según enmendada, de referir el caso y citar a las partes a mediación compulsoria una vez presentada la demanda y diligenciado los emplazamientos.

Por su parte, el 3 de marzo de 2022, Oriental compareció ante nos mediante *Alegato en Oposición de Apelación*. Con el beneficio de

la comparecencia ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso de autos.

## II.

### A. *Relevo de Sentencia*

La moción de relevo de sentencia tiene como fin el que los tribunales puedan dejar sin efecto alguna sentencia u orden suya por causa justificada. *Piazza Vélez v. Isla del Rio, Inc.*, 158 DPR 440, 448 (2003). Conforme a este principio, la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, faculta a los foros sentenciadores a relevar a una parte o a su representación legal de una sentencia cuando esté presente alguno de los siguientes fundamentos:

- (a) error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;
- (b) descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio de acuerdo con la Regla 48;
- (c) fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado “intrínseco” y el también llamado “extrínseco”), falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;
- (d) nulidad de la sentencia;
- (e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o
- (f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

Esta moción debe presentarse dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden. *López García v. López García*, 200 DPR 50, 60 (2018). Igualmente, nuestro más Alto Foro ha reiterado que la determinación de relevar a una parte de los efectos de una sentencia está supeditada a la discreción del tribunal sentenciador. *Íd.*, pág. 61. Sin embargo, bajo los escenarios de nulidad de la sentencia o cuando la sentencia ha sido satisfecha los

tribunales no tienen la discreción a la que se ha hecho referencia. *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 540 (2010). Específicamente en los casos de nulidad debemos referirnos a la norma reiterada de que “si una sentencia es nula, tiene que dejarse sin efecto independientemente de los méritos que pueda tener la defensa o la reclamación del perjudicado”. *López García v. López García*, *supra*, pág. 61 citando a *García Colón v. Sucn. González*, *supra*, págs. 543-544. Esto responde a que cuando una sentencia es nula, se tiene por inexistente, por lo que no surte efecto alguno. *Piazza v. Isla del Río, Inc.*, *supra*, pág. 453 (2003). Una sentencia se considera nula cuando se haya dictado por un tribunal sin jurisdicción sobre la materia o sobre la persona o se ha ignorado lo preceptos del debido proceso de ley. *García Colón et al. v. Sucn. González*, *supra*, pág. 543. Así pues, “ante la certeza de nulidad de una sentencia, resulta *mandatorio* declarar su inexistencia jurídica...”. *López García v. López García*, *supra*, pág. 62. (Énfasis en original).

### **B. Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario**

En el año 2016 la Asamblea Legislativa aprobó la *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*, Ley Núm. 169 de 9 de agosto de 2016, 32 LPRA sec. 2891 *et seq.* (“Ley 169-2016”). El referido estatuto se diseñó para complementar las disposiciones de la *Real Estate Settlement Procedures Act* 12 U.S.C. secs. 2601 *et seq.* (en adelante, “RESPA”) y del *Reglamento X 78 Fed. Reg. 44686*. La RESPA creó el programa de mitigación de pérdidas o *loss mitigation* el cual está diseñado para prevenir y reducir los préstamos en atrasos mediante alternativas de pago. Cuando un deudor hipotecario opta por esta opción, el acreedor hipotecario debe realizar un análisis cuidadoso con el propósito de cualificar a dicho deudor y explorar si es elegible a los beneficios de la mitigación de pérdidas.

No obstante, la Exposición de Motivos de la Ley 169-2016, *supra*, expone que la Asamblea Legislativa promulgó dicha pieza legislativa en ánimos de evitar que los deudores hipotecarios se expongan a situaciones injustas. Este estatuto tiene como propósito, que el acreedor hipotecario no pueda comenzar ningún proceso de demanda en cobro dinero hasta tanto el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas haya culminado. Sobre esto, el Artículo 3 de esta legislación dispone que:

Tan pronto **el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario**, independientemente la cantidad adeudada o el tiempo que haya transcurrido sin que el deudor hipotecario haya hecho algún pago. (Énfasis nuestro).

De igual manera, el precitado artículo advierte que en caso de que haya comenzado el proceso legal de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando la mitigación de pérdidas y sometido los documentos para la evaluación de su caso, el proceso legal deberá detenerse mientras se determina la cualificación del deudor al programa. Por su parte, el Artículo 4 de la precitada Ley 169-2016, *supra*, le confiere al acreedor hipotecario la responsabilidad de orientar al deudor hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a nivel federal como local.

***C. Ley para Mediación compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal***

La *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas o de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.* (“Ley 184-2012”), fue promulgada “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”. Véase Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*. A su vez, se instituyó con el fin de “proteger la propiedad principal de vivienda en Puerto Rico ante los efectos de la crisis económica”. *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello*, 2022 TSPR 70, 209 DPR \_\_\_, resuelto el 3 de junio de 2022.

Conforme a ese propósito legislativo, el Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, 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.** (Énfasis nuestro). 32 LPRA sec. 2881.

“[E]l objetivo de la mediación compulsoria es llegar a un acuerdo que permita al deudor hipotecario “establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal”. *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello*, *supra*.

Por otro lado, con el propósito de enmendar el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, se aprobó la Ley Núm. 38 de 27 de mayo de 2019 (“Ley 38-2019”), y así evitar que las instituciones bancarias se valieran de tecnicismos para impedir el proceso de mediación compulsoria. Véase Exposición de Motivos de la Ley 38-2019, *supra*. En su Exposición de Motivos, reitera que, una vez iniciado un procedimiento de ejecución de hipoteca de una residencia principal, se debe dar una reunión de mediación. A tono con lo anterior, el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, preceptúa lo siguiente:

[s]erá 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.** (Énfasis y subrayado nuestro).

Al interpretar el referido artículo, en *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 472 (2016), 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.* El requisito jurisdiccional que impone la Ley Núm. 184-2012, *supra*, “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 nuestro). *Scotiabank v. SLG Rosario-Castro*, 205 DPR 537 (2020), citando a *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*, pág. 473.

De igual forma, Ley Núm. 184-2012, *supra*, faculta al tribunal a imponer sanciones en los casos en que el acreedor hipotecario no actúa de buena fe. En específico, el Art. 3 de la aludida disposición legal establece que “[d]e 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”. 32 LPRA sec. 2882.

Consonó con lo que antecede, y de conformidad con el propósito de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, el Tribunal Supremo resolvió que **“el requisito de buena fe en la mediación en los procesos de ejecuciones de hipoteca de una vivienda principal debe ser definido en armonía con el requisito compulsorio y jurisdiccional” y su incumplimiento priva al tribunal de continuar con los procedimientos.** (Énfasis nuestro). *Scotiabank v. SLG Rosario-Castro*, *supra*, pág. 557. En ese contexto, el Tribunal Supremo puntualizó que: (1) las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible; (2) las partes deben llevar a la vista toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier documentación necesaria; (3) el representante del acreedor hipotecario debe tener autoridad para llegar a un acuerdo; (4) los acreedores deben proveer a los deudores

toda las alternativas disponibles en el mercado, y, además, alternativas que no dependan de la capacidad económica del deudor, como por ejemplo, la venta corta (*short sale*), dación en pago, entrega voluntaria de título, entre otras. *Íd*, págs. 557-558. “[E]n aquellos casos en los que el acreedor incumple con el requisito de buena fe en la mediación y la sanción de la desestimación no está disponible, el tribunal deberá ordenar la celebración de una nueva mediación” *Íd*, pág. 558.

Otro requisito importante para que se pueda efectuar la mediación compulsoria establecida en la precitada Ley 184-2012, *supra*, es que la propiedad que puede ser objeto de la ejecución constituya la vivienda principal del deudor. El Artículo 2 (e) de la aludida Ley 184-2012, *supra*, define el término “residencia o vivienda principal” como aquella que se usa como hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal. 32 LPRA sec. 2881. Al interpretar dicha cláusula de la Ley 184-2012, *supra*, nuestro máximo foro expresó lo siguiente:

[...] la mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional y, consecuentemente, si no se cumple con este requisito no podrá dictarse sentencia ni ordenarse la venta judicial de un inmueble que se utiliza como residencia principal. Es decir, una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor. Por ello, el tribunal tiene la obligación de referir el caso a mediación compulsoria en “todos los casos en los que se solicite la ejecución de un inmueble que se utiliza como residencia principal, salvo en aquellos casos en los que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones”. Sobre estas salvedades, hemos expresado que **nada impide que los deudores que estén en rebeldía o a quienes el tribunal les haya eliminado sus alegaciones asistan al proceso de mediación, de así pactarlo**. (Énfasis nuestro). *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello, supra*.

No obstante, hay que recalcar que este estatuto ha sido objeto de varias enmiendas por parte de la Asamblea Legislativa. El texto original del Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, disponía lo 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 a juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de medición compulsorio [...]. Posteriormente, se promulgó la Ley Núm. 38 de 27 de mayo de 2019 (“Ley 38-2019”), la cual enmendó el Art. 3 de la precitada Ley 184-2012, *supra*, y dispuso, en lo pertinente el siguiente texto:

**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. (Énfasis nuestro).

En el año 2020, la Asamblea Legislativa nuevamente enmendó el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, mediante la aprobación de la Ley Núm. 151 de 22 de diciembre de 2020 (“Ley 151-2020”), incluyendo, en lo pertinente, el siguiente texto:

**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.**

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 de formas verbal y por escrito al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado de acuerdo al tipo de préstamo e inversionista 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.

Recientemente la Asamblea Legislativa promulgó la Ley Núm. 73 de 24 de agosto de 2022 (“Ley 73-2022”) a los fines de enmendar nuevamente el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*. Su propósito principal consiste en eliminar cualquier referencia a la anotación de rebeldía. “Su aclaración disipará la confusión creada en su interpretación y aplicación en nuestros tribunales, fortaleciendo así el derecho reconocido del deudor hipotecario que interesa explorar alternativas para evitar la pérdida de su vivienda principal”. Véase Exposición de Motivos de la Ley 73-2022, *supra*. El nuevo texto del Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, lee como sigue:

El deudor tendrá derecho 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. Será deber del Tribunal, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir del diligenciamiento del emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador.

[...]

De no presentarse el deudor hipotecario al procedimiento de mediación en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada; de no entregar al acreedor los documentos solicitados en un tiempo razonable, según lo dispuesto en este Artículo, o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, se presumirá que voluntariamente el deudor hipotecario ha desistido del proceso de mediación compulsoria y dicho acreedor hipotecario procederá con la continuación del proceso de ejecución hipotecaria según corresponda, incluyendo sin limitarse, a solicitar cualquier remedio que en derecho proceda o disponible en las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico y dicho acreedor 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 determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles o la evaluación realizada al deudor y luego de haber dilucidado la controversia en vista evidenciaría, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada.

### III.

Expuesto el marco jurídico, luego de un estudio detenido del expediente bajo consideración, procedemos a resolver la

controversia fáctica ante nuestra consideración. En primer lugar, nos corresponde resolver si la *Sentencia* que aquí se apela fue dictada sin jurisdicción, por incumplir con las disposiciones de la Ley 184-2012, *supra*, vigente a la fecha de los hechos. A esos fines, procedemos a atender, en primera instancia, el tercer señalamiento de error.

En su tercer señalamiento de error, la parte Apelante arguye que el foro recurrido debió haber referido a las partes al proceso de mediación compulsoria instituido en la Ley 184-2012, *supra*, por lo cual violó un requisito jurisdiccional que impone nuestro ordenamiento en estos procesos. En el caso ante nos, la Apelante fue emplazada el 12 de julio de 2021, mediante diligenciamiento personal. Al momento de presentarse la *Demanda* el **11 de diciembre de 2020**, el texto de la Ley 184-2012, *supra*, había sido enmendado en virtud de la Ley 38-2019, *supra*. El texto vigente del Artículo 3 de la Ley 184-2012, *supra*, a dicha fecha disponía que “[s]erá deber del tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria...”<sup>4</sup> Este lenguaje contrasta con el contenido análogo de la versión original de la Ley 184-2012, *supra*, el cual establecía lo siguiente: “[s]erá 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

---

<sup>4</sup> Cabe destacar que a la fecha de la presentación de la demanda (11 de diciembre de 2020) no se había promulgado la Ley Núm. 151 de 22 de diciembre de 2020 (“Ley 151-2020”), la cual enmendó la Ley 184-2012, *supra*. La precitada Ley 151-2020 añadió el siguiente texto al Artículo 3 de la Ley 184-2012, *supra*:

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.

desacato, una vista o acto de mediación compulsorio...”. (Énfasis nuestro).

Como se puede apreciar, el texto vigente de la Ley 184-2012, *supra*, al momento de la presentación de la demanda había sido enmendado y como consecuencia de ello, se eliminó la exigencia de que la parte demanda debía presentar alegación responsiva para que el tribunal procediera a citar a las partes al proceso de mediación compulsoria. Así, de un análisis de la disposición en cuestión, surge que el orden procesal en los procedimientos de ejecución de hipoteca es el siguiente: primero, el acreedor hipotecario debe emplazar al deudor hipotecario, conforme a lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil. Una vez emplazado y, **sin necesidad de una alegación responsiva**, el Tribunal Primera Instancia debe ordenar la vista o acto de mediación compulsoria. Si luego de haber diligenciado debidamente la citación, el deudor hipotecario no comparece a la vista, se le anota la rebeldía y entonces pierde su derecho al único procedimiento de mediación que provee la aludida Ley. Si esto ocurre, se continúan con los procedimientos de manera ordinaria. Por lo tanto, debido a que la Ley 184-2012, *supra*, exige que se ordene una citación a mediación compulsoria para satisfacer las exigencias jurisdiccionales del estatuto, los tribunales que omiten este paso carecen de jurisdicción para dictar sentencia. Por lo tanto, cualquier sentencia o venta judicial que se ordene “*sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno*”. *Bco Santander v. Correa García, supra*, pág. 472.

En el caso de marras, se logró diligenciar el emplazamiento a la señora Cruz De León y los demás codemandados. Inmediatamente al haber advenido en conocimiento de que todos los demandados fueron emplazados, el foro recurrido debió referir a las partes a un proceso de mediación compulsoria, para satisfacer los

requerimientos jurisdiccionales que imponen nuestro ordenamiento. No obstante, el foro de instancia omitió el cumplimiento de este requisito, por tanto, estaba impedido a emitir cualquier tipo de sentencia por encontrarse sin jurisdicción. En consecuencia, concluimos que la *Sentencia* apelada es nula por dictarse sin jurisdicción. Recordemos que “si una sentencia es nula, tiene que dejarse sin efecto independientemente de los méritos que pueda tener la defensa o la reclamación del perjudicado”. *López García v. López García, supra*. En consecuencia, decretamos la nulidad de la Sentencia dictada por el foro primario.

En vista de que el análisis anterior dispone de la totalidad de la controversia ante nos, prescindimos de atender los señalamientos primero y segundo.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, **revocamos** el dictamen apelado. En consecuencia, devolvemos el caso ante el foro primario para que envíe a las partes al proceso de mediación dispuesto en la Ley 184-2012, *supra*.

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