

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

PETICIONARIO

v.

JAVIER RIVERA ROSADO Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA CON VIVIAN
JANNETTE DÁVILA
RODRÍGUEZ Y OTROS

RECURRIDOS

Certiorari procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Caso Número:
CG2021CV03199

Sobre:
Ejecución de hipoteca:
Propiedad residencial

KLCE202300891

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, el Juez Rivera Torres y la Jueza Rivera Pérez

Ortiz Flores, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de septiembre de 2023.

Comparece ante nosotros el Banco Popular de Puerto Rico (Banco; peticionario) por medio del presente recurso de *certiorari* en el que nos solicita que dejemos sin lugar una *Resolución* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. Mediante dicha determinación el foro primario dejó sin efecto una sentencia de ejecución de hipoteca y su adjudicación en venta judicial al razonar que las partes debían ser referidos a mediación compulsoria conforme al Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012.

Por los fundamentos a continuación expedimos el recurso de *certiorari* y revocamos la resolución recurrida.

I

El 9 de diciembre de 2021, el Banco Popular de Puerto Rico presentó una demanda sobre ejecución de hipoteca contra Javier Rivera Rosado, Vivian Jannette Dávila Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por estos. El Tribunal de Primera Instancia expidió los emplazamientos correspondientes; sin embargo, tras múltiples gestiones el peticionario no logró diligenciarlos. Particularmente, el emplazador contratado a esos efectos prestó una declaración jurada en la

que expresó que la propiedad en cuestión estaba abandonada y que los entonces demandados residían fuera de Puerto Rico.¹ Por consiguiente, el Tribunal de Primera Instancia autorizó el emplazamiento por edicto, el cual fue publicado en el periódico el Nuevo Día.

Posteriormente, completado el proceso de emplazamiento por edicto conforme a las Reglas de Procedimiento Civil, el peticionario solicitó que el caso fuera referido a mediación conforme a la Ley Núm. 184-2012.² No obstante, el Tribunal de Primera Instancia determinó que “[n]o es posible celebrar vista de mediación con sólo una parte”.³ Así las cosas, el foro primario anotó rebeldía a los demandados y dictó sentencia.⁴

Transcurrido el término pertinente, el Banco solicitó la ejecución de sentencia, sobre la cual se celebró venta judicial en la cual se adjudicó al mejor postor. Sin embargo, ante una moción solicitando orden de confirmación de la venta judicial, el Tribunal de Primera Instancia emitió la resolución recurrida mediante la cual dejó sin efecto su sentencia y el procedimiento de venta judicial. En cambio, conforme al Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2022, dispuso que el caso debía ser referido a mediación compulsoria aun cuando la parte demandada no hubiera comparecido a los procedimientos.⁵

Inconforme, tras la presentación de una moción de reconsideración que fue denegada, comparece el peticionario mediante el recurso discrecional de *certiorari*. Puntualizó que el Tribunal de Primera Instancia incurrió en los siguientes errores:

- A. Erró el Tribunal al declarar “No Ha Lugar” a la Moción de Reconsideración de la Resolución dictada el 10 de julio de 2023, notificada el 11 de julio de 2023, dejando sin efecto la Sentencia dictada en el caso, así como el procedimiento

¹ El emplazador, Juan F. Rosado Torres declaró bajo juramento lo siguiente: “Que ese mismo día procedí a llamar al número (787)595-7137, el cual fue contestado por la demandada Vivian Jannette Dávila Rodríguez, quien[,] al indicarle la razón de la llamada, esta me indicó que ellos residían en los Estados Unidos. Acto seguido, el demandado Javier Rivera Rosado le quitó el teléfono y me dijo palabras soeces. También indicó que ellos habían radicado una quiebra, capítulo 7; que le habían entregado la propiedad al banco, que residían en los Estados Unidos y que no me darían su dirección ya que no querían que les molestaran en cuanto a la propiedad se refiere”. *Declaración Jurada*, Apéndice de la *Petición de certiorari*, Anejo II, a la pág. 6.

² *Id.*, *Moción informativa*, Anejo V, a las págs. 10-11.

³ *Id.*, *Resolución*, Anejo VI, a la pág. 12.

⁴ *Id.*, *Sentencia*, Anejo VII, a la pág. 13.

⁵ *Id.*, *Resolución*, Anejo XIII, a la pág. 32.

de ejecución de la misma y dictando que se procederá a ordenar el referido del caso al procedimiento de mediación compulsoria. La referida Resolución está basada en la Ley 73-2022, la cual enmienda el Artículo 3 de la Ley 184-2012.

- B. Erró el Tribunal al emitir la Resolución dictada el 10 de julio de 2023, notificada el 11 de julio de 2023, dejando sin efecto la Sentencia dictada en el caso, así como el procedimiento de ejecución de la misma y dictando que se procederá a ordenar el referido del caso al procedimiento de mediación compulsoria, haciendo referencia a que Ley 73-2002, la cual enmienda el Artículo 3 de la Ley 184-2012 y requiere que los casos de ejecución de hipoteca sean referidos a mediación compulsoria, aun cuando la parte demandada no haya comparecido en autos. Sin embargo, obvia considerar que ambas leyes se refieren a procedimientos de ejecución de hipoteca de una vivienda principal.

El 15 de agosto de 2023, concedimos término a la parte recurrida para que presentara su posición en torno al recurso presentado. Sin embargo, transcurrido dicho término sin su comparecencia adjudicaremos el recurso ante nuestra consideración.

II

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario “que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior.” *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Se trata de un recurso caracterizado principalmente por la discreción encomendada al tribunal revisor para decidir si debe expedir o denegar el auto. *Id.* Al respecto, los recursos de *certiorari* sobre resoluciones postsentencia deben evaluarse bajo los parámetros establecidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40 (Regla 40). Como es sabido, debido a que la discreción judicial no opera en el vacío, *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011), la Regla 40 esboza los criterios que este tribunal revisor debe considerar al determinar la expedición o denegación de un auto de *certiorari*. Estos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

III

La *Ley para Mediación Compulsoria y Prevención de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2012, 32 LRPCA secs. 2881 *et seq.* establece una protección a los deudores que enfrentan procesos de ejecución de hipotecas para evitar que estos pierdan sus propiedades por los efectos de la crisis económica. *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537, 547 (2020). Por consiguiente, la Asamblea Legislativa estableció un procedimiento compulsorio de mediación previo al inicio del proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda. Esta ley define *residencia o vivienda principal* como “aquella que se utiliza como el 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 LRPCA sec. 2881 nota (e). Esta disposición expresamente dispone que el deudor tendrá este derecho a mediación compulsoria cuando el procedimiento sea sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal. *Id.* sec. 2882.

Esta protección sobre el hogar que constituye vivienda principal obedece a que este “equivale a ese lugar preciado que usamos como techo, morada o guarida”. *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello*, 209 DPR 555, 567 (2022). Así el Tribunal Supremo, al evaluar la intención legislativa, sostuvo que “la protección va dirigida a ejecutar la

política pública de evitar que los deudores y sus familias pierdan su hogar".

Id. Ausente dicha condición de hogar principal, la mediación no es un requisito jurisdiccional para la ejecución de hipoteca. *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 471 (2016). Además, se ha puntualizado que este requisito jurisdiccional no es de aplicación en casos en que el acreedor se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. *Oriental Bank v. Caballero García*, 2023 TSPR 103, 212 DPR ____ (2023); *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*, pág. 464.

IV

A la luz de los principios establecidos por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, expedimos el *certiorari* y revocamos la resolución recurrida. Encontramos presentes los criterios que guían nuestra discreción para intervenir debido a que el foro recurrido erró al tomar una decisión contraria al derecho aplicable. Así nuestra intervención en esta etapa del procedimiento evita el fracaso de la justicia.

Examinado el expediente ante nuestra consideración, encontramos que el procedimiento de ejecución de hipoteca de autos no se trata sobre la residencia o vivienda principal de los recurridos. Así fue declarado bajo juramento por el emplazador contratado a esos efectos. Surge del recurso ante nuestra consideración que estos residen fuera de Puerto Rico y que fueron emplazados conforme a las Reglas de Procedimiento Civil al publicar un edicto. Según antes esbozado, la mediación es un requisito jurisdiccional en procesos de ejecución de hipoteca sobre la vivienda principal del deudor.

Por consiguiente, debido a que la propiedad objeto de ejecución no es la vivienda principal de los recurridos y quienes se encontraban en rebeldía, la mediación no es un requisito jurisdiccional que impida la venta judicial. Así, declaramos que el Tribunal de Primera Instancia erró al dejar sin efecto la sentencia y la venta judicial. Si bien es cierto que, conforme resolvió el foro primario, el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012 requiere que los casos de ejecución de hipoteca sean referidos a mediación compulsoria,

esta obligación es solo aplicable en casos de ejecución de propiedades que constituyan la vivienda principal.⁶ En consecuencia, revocamos la resolución recurrida y reinstalamos la venta judicial celebrada el 29 de junio de 2023, en la cual se adjudicó la propiedad en cuestión a favor de Ernesto Sánchez Santos.⁷

V

Por los fundamentos descritos, expedimos el recurso de *certiorari*, revocamos la resolución recurrida, reinstalamos la Sentencia dejada sin efecto, y confirmamos la adjudicación de la venta judicial celebrada el 29 de junio de 2023.

Notifíquese

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

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

⁶ Notamos que la Ley Núm. 73-2022, que enmendó la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2017, modificó el lenguaje de la disposición aplicable a este caso. Particularmente, la Exposición de Motivos de esta enmienda demuestra que la intención legislativa fue eliminar referencias a la anotación de rebeldía debido a una tendencia de los tribunales a anotar rebeldía en lugar de referir a mediación compulsoria. Por consiguiente, el legislador quiso aclarar el texto de la *Ley* para que previo a la anotación de rebeldía siempre ocurra un primer esfuerzo de mediación. Sin embargo, esta ley mantuvo como requisito para que la mediación sea compulsoria que el procedimiento sea sobre una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del deudor.

⁷ *Acta de Primera Subasta*, Apéndice de la *Petición de certiorari*, Anejo XI, a las págs. 29-30.