

Recurso de Certiorari 2016 TSPR 201¹

En esta Opinión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico se encuentra ante la situación particular de tener ante su consideración dos recursos de *certiorari* presentados por partes peticionarias distintas contra partes recurridas distintas, pero en los que se exponen controversias sustancialmente idénticas sobre la interpretación de la Ley Núm. 184-2012, conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.

Las partes recurridas (acreedores-demandantes) presentaron las respectivas demandas sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra las partes peticionarias (deudores demandados), quienes a su vez presentaron las respectivas alegaciones responsivas. Las partes recurridas presentaron solicitudes para que se dictaran sentencias sumarias en ambos casos, las que fueron acogidas por el Tribunal de Primera Instancia, y dictó sentencias declarando con lugar unas demandas en cobro de dinero y ejecución de hipoteca de inmuebles que servían como residencia principal de las peticionarias.

Por estar en desacuerdo con la determinación del Tribunal de Primera Instancia, las peticionarias presentaron los correspondientes escritos apelativos solicitando la revocación de las sentencias dictadas. En ambos casos, el Tribunal de Apelaciones determinó que no procedía la revocación de las sentencias emitidas, por lo que ambas recurrieron mediante recursos de *certiorari* al Tribunal Supremo.

El Tribunal Supremo determinó que la presentación de estos casos era la coyuntura adecuada para analizar disposiciones que aparentaban ser contradictorias dentro de un mismo estatuto, como es el caso del Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012 (32 LPRA sec. 2882). Dicho artículo dispone 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 al juicio, bajo apercibimiento de desacato, **una vista o acto de mediación compulsorio** que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad

¹ Nota: Este documento es la síntesis de la Opinión emitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el **Recurso de Certiorari 2016 TSPR 201, 196 DPR ___(2016)**.

residencial que constituya una vivienda principal. **Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.** De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. **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.**

Al interpretar el referido estatuto, el Tribunal Supremo concluyó que:

Luego de presentada la contestación a la demanda, la citación para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos que un acreedor solicite la ejecución de la vivienda principal de un deudor, con excepción de los casos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal. El incumplimiento con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, privará al tribunal de jurisdicción para proceder a dictar sentencia u ordenar la venta judicial del inmueble que se utiliza como vivienda principal. En consecuencia, las sentencias dictadas por el tribunal y las ventas judiciales que se ordenen sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno.

Por los fundamentos expuestos, el Tribunal Supremos revocó las sentencias dictadas por el Tribunal de Apelaciones y ordenó la devolución de los casos al Tribunal de Primera Instancia para que se ordenara la vista de mediación en cada uno de estos.