

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

DORAL BANK

RECURRIDOS

v.

JAVIER RAMÍREZ
GONZÁLEZ Y SU ESPOSA
BRENDA BONET VÉLEZ
T/C/C BRENDA
AMARILIS BONET VÉLEZ
Y LA SOCIEDAD DE
BIENES GANANCIALES
CONSTITUIDA POR
ESTOS

PETICIONARIOS

KLCE20150297

CERTIORARI
PROCEDENTE DEL
TRIBUNAL DE PRIMERA
INSTANCIA, SALA
SUPERIOR DE SAN JUAN

CASO NÚM.:
KCD2012-1379

SOBRE: COBRO DE
DINERO Y EJECUCIÓN
DE HIPOTECA POR LA
VÍA ORDINARIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de abril de 2015.

Javier Ramírez González, Brenda A. Bonet Vélez y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos [en adelante esposos Ramírez-Bonet o recurrentes] nos solicitan la revisión de la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan [en adelante TPI]. Mediante la referida resolución el TPI denegó la moción de desestimación presentada por los recurrentes y ordenó la continuación de los procedimientos.

Por los fundamentos que a continuación exponemos expedimos el recurso y modificamos la resolución recurrida. A su vez declaramos sin lugar la moción en auxilio de jurisdicción y solicitud de paralización de procedimientos. Veamos.

El 13 de junio de 2012 Doral Bank presentó una demanda de cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra los esposos

Ramírez-Bonet para el cobro de una acreencia relacionada a la propiedad ubicada en la Urbanización Laderas de San Juan. En cumplimiento a una orden emitida por el TPI, compareció el abogado de Ramírez-Bonet quien informó entre otros asuntos que estaba en espera que la Unidad de Mitigación de Pérdidas de Doral Bank culmine su proceso de evaluación¹. En el trámite procesal, el 31 de julio de 2013 Doral indicó que los demandados no cualificaron para una alternativa de mitigación de pérdida y solicitaron la continuación de los procedimientos.² El 15 de agosto de 2013 los esposos Ramírez-Bonet se opusieron a la continuación del procedimiento de ejecución de hipotecas y solicitaron la paralización del caso hasta tanto culminara el procedimiento bajo la Ley de Mediación Compulsoria.³ Las partes presentaron varias mociones y el 16 de septiembre de 2013 Ramírez-Bonet presentó la "Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención Enmendada". Posteriormente, mediante orden del 21 de octubre de 2013, el TPI refirió el asunto al Centro de Mediación de Conflictos [en adelante "Centro de Mediación"] a tenor con lo dispuesto en la Ley 184-2012 y el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos,⁴ pautándose una reunión para el 2 de diciembre de 2013. A la reunión asistió la abogada de Doral, el abogado de los recurrentes y el codemandado Ramírez. Ese día se reseñó la reunión para el 16 de diciembre de 2013. En esa reunión compareció la oficial de Doral, Cristina Palos, los abogados de ambas partes, el Sr. Ramírez y el mediador Rafael Pabón. Indican los recurrentes que "la señora Palos informó que a raíz

¹ Moción Asumiendo representación legal, solicitud de prórroga y solicitud de convertir vista del 4 de junio en una de estatus. Apéndice 5-6

² Apéndice págs.. 12-13.

³ Ley 184-2012.

⁴ Apéndice pág. 113.

de la información que estos tenían, los esposos Ramírez-Bonet cualificaban para una modificación de hipoteca”, además que se acordó el intercambio de documentación para que el banco actualizara la información.⁵ Se pautó la reunión de seguimiento para el 21 de enero de 2014 la cual se celebró. El 22 de enero de 2014 el Centro de Mediación de conflictos solicitó al tribunal la extensión del término para concluir los trabajos de mediación, petición que fue concedida. Entretanto, el 4 de febrero de 2014 el TPI dictó sentencia parcial desestimando la reconvención enmendada presentada por los recurrentes.⁶ De otro lado, el 11 de marzo de 2014 el Centro de Mediación le informó al TPI que celebró reuniones los días 16 de diciembre de 2013, el 21 de enero de 2014, 7 de marzo de 2014 y además notificó la próxima reunión a celebrarse el 24 de abril de 2014, por ello solicitaron otra extensión para concluir sus trabajos.⁷ Así las cosas, el 28 de abril de 2014 el Centro de Mediación le notificó al TPI el resultado de su intervención en el que indicó que “[e]l acreedor hipotecario no brindó a los acreedores la orientación requerida por la Ley 184-2011”. Concluyó entonces que “el mismo no es adecuado para mediación en este momento”.⁸ Por eso, en orden del 10 de junio de 2014 el TPI le concedió término al demandante para que expusiera el estatus del caso, so pena de decretar el archivo. Doral contestó que el proceso en el Departamento de *Loss Mitigation* no había rendido frutos y en el ámbito procesal presentaría una moción dispositiva. De otro lado, Ramírez-Bonilla solicitó desestimación por falta de jurisdicción, arguyendo que el demandante no cumplió con el

⁵ Certiorari pág. 8

⁶ En la causa KLAN 2014-00675, el 15 de octubre de 2014 un panel de este Tribunal de Apelaciones confirmó la sentencia parcial.

⁷ Apéndice pág. 147

⁸ Moción Informativa en casos de ejecución de hipoteca y Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca del 24 de abril de 2014, presentada el 28 siguiente, Apéndice 158-159

requisito jurisdiccional de brindarle la orientación compulsoria requerida por el Artículo 3 de la Ley de Mediación Compulsoria, Ley 184-2012. En su oposición Doral puntualizó que lo único que requiere la Ley 184-2012 es que se le notifique o informe al deudor sobre todas las alternativas disponibles en el mercado para las cuales cualifique y ese requisito jurisdiccional se cumplió. Los Ramírez-Bonet replicaron y reiteraron sus argumentos iniciales, además solicitaron sanciones para Doral por divulgar información confidencial. Por su parte, Doral presentó una "Dúplica a "Réplica en Oposición a Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción al amparo de la Ley de Mediación Compulsoria". Allí insistió que las partes se reunieron en varias ocasiones por un término en exceso de cinco meses, por lo que difícilmente se podría establecer que no se le notificó a los demandados sobre las alternativas disponibles en el mercado, celebrándose así la reunión compulsoria de mediación requerida en la Ley 184-2012. A petición del tribunal, el Centro de Mediación presentó una moción en la que detalló las particularidades del caso al especificar las fechas en que las partes se reunieron, las extensiones de tiempo solicitadas por el Centro para culminar el proceso y mencionó la reunión del 24 de abril de 2014. Especificó que **el acreedor hipotecario no brindó a los acreedores la orientación requerida por la Ley 184-2011** y el mediador determinó devolver el caso según lo permite la Regla 7.10 del Reglamento de Métodos Alternos sobre la conclusión de la mediación cuando "al juicio del mediador el proceso no está resultando de beneficio."⁹

Atendidos los argumentos de las partes y con el beneficio de la comparecencia del Centro de Mediación, el 15 de enero de

⁹ Apéndice pág. 253-254

2015 TPI instruyó que “a base de las comparecencias del Centro de Mediación...en este caso se realizó la referida reunión de orientación que requiere la Ley 184-2012 sobre las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución”.¹⁰ Consecuentemente declaró *No Ha Lugar* la moción de desestimación y ordenó la continuación de los procedimientos. De esa resolución, Ramírez-Bonet solicitaron reconsideración, que les fue denegada.

Inconforme acudieron ante nos arguyendo que el TPI incurrió en la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: AL CONSERVAR JURISDICCIÓN SOBRE LA MATERIA Y NO DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

SEGUNDO ERROR: AL DETERMINAR QUE LA LEY 184 NO CONCEDE COMO REMEDIO LA DESESTIMACIÓN DE LA CAUSA DE ACCIÓN DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

TERCER ERROR: AL DESCARTAR LA DETERMINACIÓN DEL MEDIADOR SIN LA CELEBRACIÓN DE UNA VISTA EVIDENCIARÍA Y PASAR JUICIO SOBRE LA CREDIBILIDAD O CAPACIDAD DE ÉSTE.

CUARTO ERROR: AL NO CONCEDERLE A LOS ESPOSOS RAMÍREZ-BONET LA OPORTUNIDAD DE EXPRESAR SU POSICIÓN EN TORNO A LO OCURRIDO DURANTE EL PROCESO DE MEDIACIÓN COMPULSORIA.

El 6 de abril de 2015 Doral Bank presentó su alegato en oposición a la expedición del auto de certiorari y en oposición a la “moción en auxilio de jurisdicción y solicitud de paralización de los procedimientos ante el TPI.” Con el beneficio de los escritos de las partes, resolvemos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

El auto de certiorari constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 D.P.R. 307 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 D.P.R. 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 D.P.R. 324, 334

¹⁰ Apéndice pág. 265

(2005). En nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. García v. Asociación, 165 D.P.R. 311 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000) Lluch v. España Service Sta., 117 D.P.R. 729 (1986); Valencia Ex Parte, 116 D.P.R. 909 (1986). Discreción significa tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Asociación, *supra*. Sin embargo, el adecuado ejercicio de la discreción está "inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". García v. Asociación, *supra*.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32A L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1 (2009) define la autoridad del Tribunal de Apelaciones para atender y revisar discrecionalmente las resoluciones y órdenes emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, a saber:

Todo procedimiento de apelación, certiorari, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando 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. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso *Certiorari*, nuestros oficios se encuentran enmarcados en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B que en su Regla 40 señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *Certiorari*. La referida regla dispone lo siguiente:

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.

Reiteramos que la característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*. De ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Lluch v. España Service Sta., *supra*, Zorniak v. Cessna, 132 D.P.R. 170 (1992).

Como sabemos, la jurisdicción es el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias. Shell v. Srio. Hacienda, 187 D.P.R. 109 (2012); Cruz Parrilla v. Departamento de Vivienda, 184 D.P.R. 393 (2012); S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, 182 D.P.R. 675 (2011). Los requisitos jurisdiccionales son "aquellos que deben cumplirse antes de que el tribunal pueda conocer del pleito". I. Rivera García, *Diccionario de Términos Jurídicos*, 3era ed., San Juan, LexisNexis, 2000, pág. 235; Shell v. Srio. Hacienda, *supra*. Es deber ministerial de todo tribunal, cuestionada su jurisdicción, examinar y evaluar con rigurosidad el señalamiento, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia. Souffront Cordero v. A.A.A., 164 D.P.R. 663 (2005); Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc., 158 D.P.R. 345 (2003). La ausencia de jurisdicción es insubsanable. Shell v. Srio. Hacienda, *supra*; S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, *supra*. Cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho y, por lo tanto, inexistente. . Shell v. Srio. Hacienda,

supra; Szendrey v. F. Castillo Family, 169 D.P.R. 873 (2007); Montañez Rivera v. Policía, 150 D.P.R. 917 (2000).

La Ley 184-2012, conocida por *Ley de mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecuciones de hipotecas de vivienda principal*, refiere en su exposición de motivos que “[l]a escasez de recursos económicos en Puerto Rico ha ocasionado que muchos dueños de viviendas, le hayan ejecutado su vivienda por parte de la entidad bancaria o crediticia que ostenta el préstamo hipotecario sobre dicha propiedad.” Ante esta realidad, resultó imprescindible que se promulgara una ley 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 de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.” Exposición de motivos Ley 184-2012.

La Ley Núm. 184-2012, *supra*, define los conceptos *mediación*, *mediación compulsoria*, *acreedor* y *deudor*. En cuanto a la mediación, el estatuto la define como el “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.” Artículo 2 (a) Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2881(b).

A su vez, la mediación compulsoria, se define como:

[e]n 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.

32 L.P.R.A. sec. 2881(b).

La ley tiene el claro objetivo evitar que un deudor pierda su vivienda principal. Con este objetivo, el artículo 3 de dicha ley dispone que:

[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 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 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.

32 L.P.R.A. sec. 2882 (énfasis suplido).

La Oficina de Administración de Tribunales emitió 11 de junio de 2013, la Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013, para pautar las disposiciones que regirá a los jueces de la Rama Judicial para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas. La misiva establece en el acápite (10) que “[e]l carácter compulsorio de la celebración de una sesión inicial de mediación no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso”. También reitera el carácter jurisdiccional de la celebración de la reunión de mediación compulsoria en la que el acreedor notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para las cuales cualifique, de manera que pueda evitar la ejecución de hipoteca de su residencia principal. Acápites 6-8.

Al tomar como norte la antes mencionada normativa atenderemos como asunto prioritario el planteamiento jurisdiccional.

Del trasfondo procesal surge que Doral Bank presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los esposos Ramírez-Bonet. El 21 de octubre de 2013, el TPI refirió el caso al procedimiento de mediación compulsoria que preceptúa la Ley 184-2012. En dicho proceso se llevó a cabo varias reuniones. Finalmente, el 28 de abril de 2014 el supervisor de mediadores le notificó al TPI la conclusión del asunto, por no ser adecuado para mediación en ese momento. Ante ello, los esposos Ramírez-Bonilla solicitaron la desestimación de la demanda por no haberse cumplido con el

requisito jurisdiccional de orientación compulsoria que establece el Artículo 3 de la Ley 184-2012, *supra*. Doral Bank replicó arguyendo que le brindó a los recurrentes la orientación que exigía la Ley 184-2014. En la Dúplica a su réplica Doral Bank informó que si en realidad no hubiese brindado a los demandados la orientación requerida bajo la Ley Núm. 184, 2012, lo cual negaba, lo que procedía no era la desestimación de la demanda, sino que se refiera nuevamente el caso a mediación.¹¹ Trabada la controversia en cuanto a si Doral Bank notificó al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado, según lo requiere el Art. 2 de la Ley 184-2012, el 26 de noviembre de 2014 el TPI le ordenó al Centro de Mediación Compulsoria que especificara “por qué concluye que el caso no es adecuado para mediación”.¹² En cumplimiento a la orden, compareció el Centro de Mediación de Conflictos y particularizó las fechas en que se reunieron las partes. Reafirmó lo suscrito en su moción del 28 de abril de 2014 a los fines de que “el acreedor hipotecario no brindó a los deudores hipotecarios la orientación requerida por la Ley 184-2012” y que devolvía el caso por determinación del mediador. Explicó que la razón para concluir su gestión es por la facultad que le concede la Regla 7.10 (6) del Reglamento de Métodos Alternos sobre la Conclusión de la Mediación “cuando al juicio del mediador el proceso no está resultando en beneficio.”. Atendidos los argumentos de las partes el TPI infirió que a los demandados se les informó y orientó sobre las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de hipoteca, pues de lo contrario “no hubiese habido razón o motivo para celebrarse sesiones de mediación

¹¹ Dúplica a “Réplica a ‘Oposición a moción de desestimación por falta de jurisdicción al amparo de la Ley de Mediación Compulsoria’ y solicitud de imposición de sanciones”, Apéndice pág. 236

¹² Orden del 26 de noviembre de 2014, apéndice pág. 252

adicionales o posteriores a la inicial.”¹³ Concluyó entonces que no procedía la desestimación de la demanda.

Si bien resulta adecuada la determinación del TPI de no desestimar la demanda, modificamos su dictamen en cuanto a que se celebró la reunión compulsoria según lo requiere la Ley 184-2012. Los recurrentes Ramírez-Bonet sostienen que no se les ofreció las alternativas que requiere la Ley 184-2012 y así mismo lo confirmó el mediador al tribunal, razón por la cual el mediador manifestó que el procedimiento no era adecuado en ese momento y concluyó su gestión porque el proceso no estaba resultando en beneficio. Ante esa afirmación del mediador, no podemos acoger la inferencia del TPI de que se cumplió con el Art. 2 (a) de la Ley 184-2012, por el hecho de que las partes se reunieron en varias ocasiones. El expediente consigna lo contrario. El hecho de que se celebre reuniones de por sí no implica que se cumplió con el Art. 2 (a) de la Ley 184-2012.

Como el mediador informó que no pudo completar el procedimiento en ese momento, conforme a nuestra facultad determinamos referir el asunto nuevamente a otro mediador a fin de cumplir con la disposición legal concomitante. Como sabemos, la jurisdicción no puede ser concedida por las partes, existe o no y es insubsanable. Por ser un asunto vital, como indicáramos, el curso de acción razonable en esta etapa es devolver el caso a mediación para que en ese proceso el mediador se asegure que el acreedor hipotecario le ofrezca a los esposos Ramírez-Bonet todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de la propiedad residencial que constituya una vivienda

¹³ Resolución, apéndice pág. 267

principal.¹⁴ Independientemente a que las partes alcancen o no algún acuerdo, lo importante es que se cumpla con el requisito jurisdiccional de ofrecer las alternativas que establece el Art. 2 de la Ley 184-2012, *supra*.

Con lo aquí resuelto, resulta innecesario adentrarnos en los restantes señalamientos de error. Sin embargo señalamos que el tercer error parte de una premisa equivocada, nada hay que juzgar respecto a la credibilidad del mediador. El mediador no es un testigo para adjudicarle credibilidad. El mediador es un interventor neutral que como asistente del Tribunal asiste a las partes en conflictos para lograr acuerdos que ellos mismos determinen mutuamente aceptable.

DICTAMEN

Por los fundamentos aquí expresados modificamos el dictamen del TPI y devolvemos el asunto al foro para que refiera a otro mediador la causa de epígrafe conforme instruido en esta sentencia.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

¹⁴ Dado los cambios en el acreedor ahora debe incluir la orientación sobre la cesión del crédito litigioso y las implicaciones que ello acarrearía en el préstamo cuya creencia se reclama en esta acción de acuerdo al Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3950, que establece lo siguiente:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.