

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGION JUDICIAL DE BAYAMON-CAROLINA  
PANEL VIII

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelado

v.

LINN MANUEL  
ALVARADO CONDE

Apelante

KLAN201700636

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Civil núm.:  
DCD20160833

Sobre: Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Torres.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2017.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. Linn Manuel Alvarado Conde (en adelante el apelante) mediante el escrito de *Apelación* de epígrafe y nos solicita que revoquemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (el TPI) el 27 de marzo de 2017, archivada en autos el 3 de abril siguiente. Mediante dicho dictamen el TPI declaró *Con Lugar*, tanto la moción de sentencia sumaria, como la demanda presentados por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante el BPPR o la apelada).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

**I.**

El 8 de abril de 2016 el BPPR presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el apelante. En esencia, alegó que desde el 1 de noviembre de 2015 el apelante dejó de pagar las mensualidades del préstamo hipotecario por lo que declararon

la totalidad de la deuda vencida, ascendente a \$200,544.25 de principal, más intereses sobre dicha suma al tipo de 2.625%, en adición a los cargos estipulados en el pagaré. El 14 de septiembre de 2016 el apelante contestó la demanda y, entre otros asuntos, aceptó adeudar las mensualidades desde noviembre de 2015 al presente.<sup>1</sup> Indicó, además, que la propiedad inmueble es su residencia principal, negando así la alegación primaria de la demanda.

El 26 de agosto de 2016 el TPI dictó una *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas* conforme dispone la Ley núm. 184-2012. El 29 de noviembre de 2016 la Mediadora, Sra. Vivian M. Ortiz González, emitió el Formulario OAT-1701, *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca* radicado el 1 de diciembre de 2016. En el referido formulario la Mediadora indicó que “[a]mbas partes asistieron” y que el acreedor hipotecario “no brindó al (a la) deudor(a) o deudores(as) hipotecarios(as) la orientación requerida por la Ley núm. 184-2012.”<sup>2</sup> También, indicó que la sesión obligatoria de mediación concluyó por lo siguiente: “**Desistimiento:** Una de las partes dio por terminada su participación o ambas partes dieron por terminada su participación, antes de completar la mediación.”<sup>3</sup>

El 7 de diciembre de 2016, notificada el 13 del mismo mes y año, el TPI dictó una orden a la apelada para que en el término de 20 días indicara el curso a seguir. El 27 de enero de 2017 la apelada presentó una *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*. En la referida moción la apelada señaló, entre otras cosas, lo siguiente:

1. Se celebró vista de mediación ante el Centro de Mediación de Conflictos. **La parte demandante**

<sup>1</sup> Véase Apéndice del Recurso, Alegación 6, pág. 13.

<sup>2</sup> Véase Autos Originales, Formulario OAT-1707.

<sup>3</sup> Énfasis en el original.

**cumplió con su obligación de orientar a la parte demandada, conforme dispone la Ley 184-2012.<sup>4</sup>**

2. Que la parte demandante realizó múltiples gestiones con la parte demandada sin resultado alguno.

La apelada acompañó con su solicitud de sentencia sumaria una copia del pagaré suscrito por las partes el 1ro de febrero de 2007; copia de la Escritura núm. 41 de constitución de Primera Hipoteca suscrita el 1ro de febrero de 2007 ante la Notaria Público Vanessa López Ortíz; copia de la Escritura núm. 295 de Modificación y Ampliación de Pagaré e Hipoteca, suscrita entre las partes el 14 de octubre de 2014 ante la Notaria Público Vianice Cruz De Choudens; copia de Certificación de Propiedad Inmueble del Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección IV, y la Declaración Jurada de Sonia I. Rosado Reyes, Supervisora del Departamento de Ejecuciones del BPPR.

El 3 de marzo de 2017 el apelante presentó la *Oposición a “Moción Solicitando se dicte Sentencia Sumaria a favor de la Parte Demandante”*. En la referida moción este aceptó que no existe controversia en cuanto a los hechos consignados por la apelada en su moción. Sin embargo, señaló que existían hechos en controversia relacionados al cumplimiento con la Ley núm. 184-2012 y Ley núm. 169-2016 que impedían al TPI dictar sentencia. Indicó el apelante que la apelada no realizó las gestiones para intentar llegar a un acuerdo de pago y que abruptamente discontinuó el proceso de mediación. El apelante acompañó con su moción copia de los correos electrónicos cursados entre él y el Sr. Antonio Cuevas del Departamento de *Loss Mitigation* de la apelada.

La apelada presentó la réplica a la oposición alegando que el proceso de evaluación fue uno lento y los retrasos fueron provocados por el propio apelante. Indicó, además, que el apelante no presentó todos los documentos solicitados y que se celebraron tres (3) vistas

---

<sup>4</sup> Énfasis en el original.

de mediación para que el apelante cumpliera con los requerimientos del BPPR.

El 27 de marzo de 2017, archivada en autos el 3 de abril siguiente, el TPI dictó la Sentencia apelada declarando *Con Lugar* la demanda y condenando al apelante al pago de \$200,544.25 de principal, más intereses al tipo convenido al 2.625% anual, desde el 1 de octubre de 2015 hasta su total y completo pago, más la cantidad de \$18,600 para costas, gastos y honorarios de abogado.

Inconforme, el apelante acude ante este foro apelativo imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR SENTENCIA SUMARIA A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE-APELADA, SIN QUE SE COMPLETARA EL PROCESO DE MEDIACIÓN, DEBIDO A QUE LA PARTE DEMANDANTE-APELADA SE RETIRÓ UNILATERALMENTE DE LA MEDIACIÓN, AUN CUANDO UN MES MÁS TARDE CONTINUABA SOLICITANDO DOCUMENTOS A LA PARTE DEMANDADA-APELANTE PARA EL PROCESO DE LOSS MITIGATION.

SEGUNDO ERROR

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE EN EL PRESENTE CASO NO PROCEDE LA MEDIACIÓN, POR EL HECHO QUE EL DEMANDANTE-APELADO NOTIFICÓ QUE NO HABÍA LLEGADO A NINGÚN ACUERDO CON LA PARTE DEMANDADA-APELANTE, Y SIN QUE EL DEMANDANTE-APELADO PRESENTARA EVIDENCIA DE LA DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LOSS MITIGATION.

El 12 de mayo de 2017 dictamos una Resolución concediéndole el término de 30 días a la apelada para presentar su alegato en oposición. Además, ordenamos al TPI elevar, en calidad de préstamo, los autos originales del caso. Luego de concedido un término adicional a petición de la apelada, el 23 de junio de 2017 presentó su alegato en oposición.

El 27 de junio de 2017 dictamos una Resolución dando por perfeccionado el recurso apelativo.

## II.

### A. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal mediante el cual se confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar vista evidenciaria. *Ramos Pérez v. Univisión PR Inc.*, 178 DPR 200 (2010); *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). En el ejercicio de tal discreción el tribunal examinará los documentos admisibles en evidencia que se acompañan con la solicitud y los documentos que se encuentran en el expediente del tribunal. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Una vez el tribunal determine que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá a dictar la sentencia sumaria. *Audio Visual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 575 (1997).

Este mecanismo contribuye en aligerar la tramitación de los casos, permitiendo que se dicte sentencia sin necesidad de celebrar una vista evidenciaria, cuando de los documentos no controvertidos que se acompañan con la solicitud, y de la totalidad de los autos, surge que no existe controversia sobre los hechos materiales, por lo cual solo corresponde aplicar el derecho. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra; *Medina v. M. S. & D. Química P.R. Inc.*, 135 DPR 716, 726 (1994); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279 (1990).

Como es sabido existen dos (2) modalidades de sentencia sumaria: la primera, que se dicta a base de documentos ofrecidos por el promovente que demuestran que no existe controversia real de hechos y procede aplicar el derecho; y la segunda, que se dicta luego de un “descubrimiento de prueba exhaustivo”, donde se determina que la prueba existente no es suficiente para sustentar

las alegaciones de la demanda, y por ende, procede desestimarla. *Ramos Pérez vs. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010); *Medina v. M. S. & D Química de P.R.*, 135 DPR 716, 732 (1994). Cuando el promovido por una moción de sentencia sumaria en la modalidad de insuficiencia de prueba, no ha tenido oportunidad de descubrir prueba para apoyar alguno de los hechos esenciales de su reclamación o de la oposición a que se dicte sentencia sumaria, se debe denegar la misma. El promovente de una moción, bajo tal modalidad, debe probar al tribunal que se llevó a cabo y completó de manera adecuada el descubrimiento de prueba, para que proceda ser considerada en sus méritos. *Pérez Rosado v. El Vocero*, 149 DPR 427 (1999). En *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323, 340 (2001) nuestro más alto foro ha sido enfático al exponer que: ... [...] confrontado el tribunal con una solicitud de sentencia sumaria prematura, este puede, en el ejercicio de su discreción, posponer la evaluación de la moción o denegarla en esa etapa de los procedimientos, amén de que el propósito de las reglas de procedimiento es viabilizar el que los tribunales hagan justicia al resolver las controversias. ... En consecuencia, la modalidad de la sentencia sumaria por insuficiencia de prueba solo puede ser presentada después que las partes hayan realizado un adecuado y apropiado descubrimiento de prueba. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, supra. Si la misma se presenta antes de que se realice un descubrimiento adecuado la moción es prematura. *Id.*

De otra parte, ante la revisión de una sentencia dictada por el TPI concediendo o denegando una moción de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del foro de instancia al momento de revisarla. Por lo tanto, y entre otros aspectos, este foro intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y

cuáles están incontrovertidos. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 193 DPR 100 (2015).

B. Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario y jurisprudencia aplicable

La crisis económica en Puerto Rico ha afectado grandemente a nuestra ciudadanía, quienes se han visto privados de su derecho propietario de poder tener su residencia propia. Los préstamos hipotecarios contienen en su mayoría cláusulas de aceleración y otros procesos para asegurar la acreencia por parte del acreedor hipotecario. La ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y los procesos complejos de todas las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario, requiere de mayor orientación sobre dichos procesos. El Gobierno Estatal, al igual que el Gobierno Federal, debe colaborar y buscar alternativas que logren disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo posible que nuestros ciudadanos sigan perdiendo sus propiedades. La realidad es que estas alternativas existen y el público las desconoce.<sup>5</sup> A tenor con lo antes indicado, se creó 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* 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.

En lo aquí pertinente, el Artículo 3 dispone lo siguiente:

Artículo 3.- 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

---

<sup>5</sup> Véase Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184-2012.

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. [Énfasis Nuestro]

En *Banco Santander v. Correa García*, 2016 TSPR 201 nuestro Tribunal Supremo armonizó las disposiciones de la Ley núm. 184-2012 y dispuso que, después de presentada la contestación a la demanda, la citación para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento el tribunal no podrá dictar sentencia, ni ordenar la venta judicial de un inmueble que se utiliza como residencia principal, salvo en los casos en los que el deudor esté en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. A su vez, señaló a las págs. 22-23 lo siguiente:

“Por último, debemos precisar que el requisito jurisdiccional que impone la Ley para Mediación Compulsoria **es 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 la Ley para Mediación Compulsoria. [nota al calce omitida] Es por ello que el 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 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. [nota al calce omitida] De una vez aclaramos que el proceso judicial **se deberá reanudar en la etapa en que se encontraba previo a que el tribunal ordenará la vista de mediación.**” [Énfasis nuestro]

Por otra parte, nuestra Asamblea Legislativa tomó conocimiento de la existencia del Programa de Mitigación de Pérdidas (*loss mitigation*) diseñado para prevenir y reducir los préstamos en atrasos mediante alternativas de pago y con el propósito de ampliar las garantías que provee dicho programa creó la Ley núm. 169 del 2016, conocida como la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario.<sup>6</sup> El Artículo 2 inciso (e) de la referida ley dispone que:

Para efectos de esta Ley una solicitud de mitigación de pérdidas **será un pedido por escrito que se formalizará completando un formulario que proveerá la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras**. El formulario contendrá la información básica del deudor y expresará que sus circunstancias económicas cambiaron adversamente y que desea ser considerado para una alternativa de mitigación de pérdidas o *loss mitigation*. La solicitud será enviada por correo certificado con acuse de recibo o entregada personalmente y ponchada como recibida en la oficina del Departamento de Mitigación de Pérdidas del acreedor hipotecario. Una vez reciba la solicitud debidamente cumplimentada, **el acreedor hipotecario deberá solicitar los documentos necesarios** e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación, según las exigencias federales. **El deudor hipotecario tendrá quince (15) días para entregar los documentos** requeridos al acreedor hipotecario, contados a partir del recibo del requerimiento de documentos que haga por escrito dicho acreedor hipotecario. **Cumplíndose estos requisitos** se entenderá que una solicitud ha sido debidamente presentada. Lo antes expuesto no le impide al acreedor hipotecario de solicitar los documentos e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación de la solicitud de Mitigación de Pérdidas de la deuda hipotecaria. [Énfasis Nuestro]

Ahora bien, 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. Artículo 3 de la Ley núm. 169–2016. A su vez, en el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los

---

<sup>6</sup> Véase Exposición de Motivos de la Ley núm. 169 – 2016.

documentos requeridos para la evaluación de su caso, el proceso legal deberá detenerse. *Id.* Además, dispone el Artículo 3 de la Ley núm. 169-2016 **que si el acreedor hipotecario cumple con lo dispuesto en 12 CFR 1024.41**, según promulgado por el *Consumer Financial Protection Bureau*, **se entenderá que está en cumplimiento con lo dispuesto en este artículo.**

Dispone la citada ley que **será responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a nivel federal como local.** También debe **asistir al deudor en el proceso** de cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas, **de buena fe y cumpliendo siempre con los parámetros federales y locales pertinentes.** Véase, Artículo 4 de la Ley núm. 169-2016.

De otra parte, la entidad federal, *Consumer Financial Protection Bureau* promulgó varias enmiendas a ciertas reglamentaciones que entraron en vigor el 10 de enero de 2014. Entre ellas, la reglamentación contenida en 12 CFR 1024.38 al 41, que dispone los procedimientos a seguir para el programa de mitigación de pérdida del hogar, los procedimientos internos del banco o la entidad financiera, y la continuidad en la comunicación de los agentes con los deudores hipotecarios. Esta disposición legal, al igual que las anteriores, brinda protección a la residencia principal de los deudores hipotecarios en caso de incumplimiento o atraso en el pago de las mensualidades del préstamo hipotecario.

La referida sección dispone que el acreedor **no puede evadir su responsabilidad de evaluar** en la solicitud debidamente cumplimentada todas las alternativas disponibles para el deudor. 12 CFR 1024.41(c)(1)(i). De igual manera, **el banco pueda ofrecer una opción de mitigación de pérdida**, aunque el deudor haya sometido una solicitud incompleta. 12 CFR 1024.41(c)(2)(i)-(iv).

Por último, toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración a un requerimiento del tenedor del préstamo hipotecario, debe contener la razón específica que motiva el rechazo. 2 CFR 1024.41(d). Además, en dicha determinación el deudor debe ser advertido de su derecho a apelar dicha determinación el término de 14 días. 12 CFR 1024.41(h). El banco está obligado a evaluar la apelación con funcionarios independientes a los que formularon la denegatoria y debe rendir una decisión dentro de treinta (30) días de presentada la apelación. 12 CFR 1024.41(h)(2)-(4).

### III.

En esencia señala el apelante que erró el TPI al dictar Sentencia Sumariamente sin que se hubiese completado el proceso de *Loss Mitigation*. Por estar los errores íntimamente relacionados, los discutiremos en conjunto.

Como ya indicamos, es principio general altamente conocido que la sentencia sumaria es un mecanismo procesal mediante el cual se confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar vista evidenciaria. Una vez el tribunal determine que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá entonces a dictar la sentencia sumaria. Como ya explicamos, ante la revisión de una sentencia dictada sumariamente el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisarla.

Examinada la moción de sentencia sumaria presentada por la apelada surge claramente que la misma está basada en la primera modalidad, antes citada. En ese sentido, la apelada solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor basada en los documentos ofrecidos, los cuales a su entender demostraban que no existía controversia real de hechos y que solo procedía aplicar el derecho.

Basado en dicha normativa es que el TPI examinó las escrituras, los pagarés y la declaración jurada del oficial bancario. Si bien es cierto que ninguno de los hechos consignados por el TPI están en controversia, la oposición presentada por el apelante contiene unas alegaciones, acompañadas con prueba documental, que pone en controversia si efectivamente la apelada dio cumplimiento al procedimiento establecido en la Ley 184-2012 y la Ley núm. 169-2016. Ambas leyes tienen un efecto sobre los casos de cobro de dinero y ejecución de hipoteca de residencias principales, lo cual sin duda alguna tiene un impacto en el trámite de estos casos al amparo de la Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009.

Comenzaremos indicando que en el presente caso está en controversia si el bien inmueble es la propiedad principal o residencial del apelante. No hay duda alguna de que este hecho es medular para así poder determinar el trámite a seguir en la presente causa de acción. La Ley núm. 184-2012 y la jurisprudencia interpretativa claramente disponen que la vista de mediación **es un requisito jurisdiccional** sin cuyo cumplimiento el tribunal no puede dictar sentencia, ni ordenar la venta judicial del inmueble. En la demanda se alegó que la residencia no era la vivienda residencial del apelante. Sin embargo, el apelante en su contestación a la demanda negó tal hecho.

Por otro lado, surge del trámite procesal en el presente caso que, en una *Moción de Reconsideración a la Orden Sobre Descubrimiento* presentada por la apelada, esta solicita al TPI la paralización de dicha orden hasta que el Centro de Mediación de Conflictos culminara su intervención en el caso.<sup>7</sup> En dicha moción la apelada no indicó que la orden de referido al amparo de la Ley Núm. 184-2012 no procede, dado el hecho de que el bien inmueble

---

<sup>7</sup> Véase los Autos Originales del caso.

no es la residencia principal del apelante, según alegó en la demanda y que ahora pretende alegar ante este foro intermedio. Además, el TPI dictó la orden de referido al centro de mediación previo a que el apelante contestara la demanda.<sup>8</sup> Reiteramos que está en controversia el hecho de que si el bien inmueble es la residencia principal del apelante, este hecho es medular y pertinente para poder determinar la aplicabilidad de la Ley núm. 184-2012.

Ahora bien, el caso fue referido a mediación y mediadora emitió la *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*, indicando que el acreedor hipotecario **no brindó** a los apelantes la orientación requerida por la Ley núm. 184-2012. Sin embargo, en la Sentencia el TPI consignó que: “Habiendo culminado el trámite antes indicado sin **que fuese alcanzado un acuerdo satisfactorio para las partes**, fue solicitado por la parte demandante [la apelada] la continuación de los procedimientos, siendo presentada por la misma escrito dispositivo y en solicitud de Sentencia Sumaria.”<sup>9</sup> Ciertamente, estos elementos denotan una controversia medular en cuanto al hecho de si la apelada cumplió con su obligación de orientar y evaluar a los apelantes conforme dispone la ley. Se hace necesario destacar que el Tribunal Supremo en *Banco Santander v. Correa García*, supra, expresó que en la vista de mediación, **el acreedor hipotecario está obligado a informar al deudor todas las alternativas que existen en el mercado**, como lo son, la venta corta (conocida como *short sale*), la dación en pago, la entrega voluntaria del título o cualquier otro remedio que evite que el deudor pierda su hogar, o de perderla se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. *Id.* a las págs. 25-26. Por ello, una vez el

---

<sup>8</sup> La orden se dictó el 26 de agosto de 2016 y la demanda se contestó el 14 de septiembre siguiente. En *Banco Santander v. Correa García*, supra, se señaló que después de presentada la contestación a la demanda, la citación para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento el tribunal no podrá dictar sentencia.

<sup>9</sup> [Énfasis Nuestro]. Véase Apéndice del Recurso, pág. 126.

TPI advino en conocimiento, a través de la notificación que hiciera la mediadora, de que el acreedor falló con la obligación de ofrecer una orientación completa y adecuada debió garantizar, mediante los distintos mecanismos que proveen nuestras reglas de procedimiento civil, el cumplimiento del propósito de la mediación según dispuesto en la Ley 184-2012. Además, es importante resaltar que la mediadora remitió la notificación el 29 de noviembre de 2016; sin embargo, la citación a las partes era para el día siguiente. Por lo tanto, la reunión no se celebró. Dicha reunión era un reseñalamiento de la vista del 15 de noviembre de 2016 por lo que, conforme a los autos originales, solo se celebró una reunión a saber, el 29 de septiembre, y no tres (3) como alegó la apelada.

En cuanto a la aplicabilidad de la Ley núm. 169-2016 y la reglamentación federal regulada en 12 CFR sec. 1024.41, la apelada indicó en su alegato que el apelante nunca completó una solicitud de *Loss Mitigation* y tampoco proveyó la documentación que se le solicitó. Por otro lado, alegó que el proceso de evaluación fue uno lento y que los retrasos fueron provocados por el apelante.

El Artículo 3 de la Ley núm. 169-2016 dispone claramente 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**. A pesar de lo alegado por la apelada, de la moción en oposición a la solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelante, surge que este efectivamente mantenía comunicación con el Sr. Antonio Cuebas del Departamento de *Loss Mitigation* quien le solicitó cierta documentación. Por lo tanto, está en controversia si efectivamente se presentó una solicitud por escrito o, en su defecto, si la apelada asistió en el proceso de cumplimentar la solicitud de buena fe conforme dispone el Artículo 4 de la Ley núm. 169-2016. El TPI no

podía dictar sentencia sumariamente pasando por alto dicha controversia, ya que la Ley Núm. 169-2016 dispone claramente que hasta tanto y en cuanto el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas haya terminado, el proceso ante el TPI se encuentra paralizado. Además, la reglamentación contenida en 12 CFR 1024.41 (d) dispone toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo tiene que ser por escrito y contener la razón específica que motivó el rechazo. En el presente caso no surge que la apelada cumplió con dicha disposición.

Por último, en *Banco Santander v. Correa García*, supra, el Tribunal Supremo resolvió que el TPI **puede 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 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. En el presente caso, según notificó la mediadora al TPI, el acreedor hipotecario incumplió con su obligación de ofrecer todas las alternativas al deudor. En ese sentido, y como ya indicamos, el TPI no podía continuar con el proceso judicial sin antes auscultar las razones por las cuales la apelada incumplió con su obligación dispuesta en la Ley núm. 184-2012. Además, una vez culminado el trámite en mediación el proceso judicial se reanuda en la etapa en que se encontraba previo a que el tribunal ordenara la vista de mediación. *Banco Santander v. Correa García*, supra. En el presente caso, surge de los autos originales que las partes no fueron citadas para la vista inicial, conforme dispone la Regla 37.2 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. R. 37.2, y la orden relacionada al descubrimiento de prueba se paralizó hasta que culminara el proceso de mediación. Por lo tanto, los procedimientos debieron reanudarse en la etapa de manejo de caso, conforme dispone la Regla 37 de Procedimiento Civil

de 2009. El Artículo 3 de la Ley núm. 184-2012 dispone claramente que solo en el caso en que el deudor no se presenta al procedimiento de mediación o no cumple con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario, es que la institución financiera **actuará de la forma acordada en el contrato o pagará** efectuado el día de la transacción original de hipoteca. Por lo tanto, erró el TPI al conceder la Sentencia Sumaria presentada por la apelada sin antes examinar el cumplimiento con la Ley núm. 184-2012.

En conclusión, los hechos en controversia consignados en la presente sentencia son esenciales y pertinentes, entre ellos la aplicabilidad de la Ley 184-2012 y la Ley núm. 169-2016, lo que impedía que el TPI continuara con los procedimientos sin antes atender los mismos. Como ya indicamos, la aplicabilidad de ambos estatus tiene un efecto sobre los casos de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en residencias principales. En consecuencia, se cometieron los errores señalados.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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