

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN, CAROLINA
Panel VIII**

**BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO**

Demandante-Apelada

V.

**RUBÉN ALICEA
MARRERO y ARLENNE
IVETTE DE LA CRUZ
PÉREZ**

Demandados-Apelantes

KLAN201701071

APELACIÓN

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

Caso Núm:
FBCI201301836

Sobre:
Ejecución de Hipoteca
por la Vía Ordinaria
IN REM

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas, la Jueza Nieves Figueroa¹ y el Juez Rivera Torres.

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de enero de 2018.

Comparecen Rubén Alicea Marrero y Arlene Ivette de la Cruz (los apelantes) y solicitan la revocación de la Sentencia emitida el 12 de abril de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Canóvanas en Río Grande (TPI, tribunal de instancia o foro primario), notificada el 4 de mayo de ese año, en el Caso Núm: FBCI201301836, sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca. Mediante la referida Sentencia, el TPI declaró con lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Banco Popular de Puerto Rico (BPPR); condenó a los apelantes al pago de \$206,583.75 de principal, más los intereses al 5.950% y ordenó la venta y ejecución del inmueble gravado con la hipoteca que garantiza dichas sumas.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, se revoca la sentencia apelada.

¹ La Juez Nieves Figueroa no interviene.

I

El 30 de septiembre de 2004 los apelantes otorgaron la Escritura Número 673 (Hipoteca) ante el Notario Público Luis Fernando Castillo Cruz, en garantía de un pagaré suscrito por éstos por la suma principal de \$231,060.00, con intereses al 5.950% anual, a favor de la entidad bancaria, pagadero dicho principal e intereses en plazos mensuales de \$1,377.90, comenzando el día 1ro. de octubre de 2011, hasta el pago total de principal e intereses. Mediante dicha Escritura Número 673 los apelantes constituyeron hipoteca sobre la siguiente propiedad;

URBANA: Parcela identificada en el plano de inscripción como el solar 10 del bloque N de la Urbanización River Garden, localizada en el barrio Canóvanas del municipio de Canóvanas, con una cabida superficial de 383.4040 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con el solar 9 del bloque N; por el Sur, con el solar 11 del bloque N; por el Este, con la calle Lirio, y por el Oeste, con los solares 30 y 31 del bloque N. Enclava en dicho solar una residencia de concreto de dos plantas.

Inscrita al folio 36 del tomo 428 (ágora) de Canóvanas, finca #17,145, Sección III de Carolina, del Registro de la Propiedad.

La hipoteca se constituyó para garantizar el pago de \$231,060.00 de principal e intereses, entre otras sumas que incluyen gastos, costas y honorarios de abogado. En el pagaré y en la escritura de hipoteca que garantiza su cobro los apelantes acordaron que si cualquiera de los plazos estipulados no fuera satisfecho antes del vencimiento del próximo plazo mensual, la totalidad de la obligación y sus intereses acumulados quedarían vencidos sin aviso alguno.

El 2 de diciembre de 2013, la entidad bancaria Doral Bank, presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra los apelantes, en la que alegó incumplimiento con las obligaciones y condiciones pactadas en la escritura de hipoteca y declaró vencido el pagaré hipotecario que garantizaba su cumplimiento. BPPR acompañó fotocopia del original del pagaré y fotocopia del original de la Escritura de Hipoteca. Los apelantes contestaron la Demanda el 14 de febrero de 2014.

Posteriormente, el 14 de marzo de 2014 la entidad bancaria (Doral Bank) presentó *Moción de Sentencia Sumaria* ante el foro primario. Los apelantes se opusieron a la solicitud de sentencia sumaria.

El 15 de mayo de 2014 el TPI emite Orden en la que concluye que la *Oposición a Sentencia Sumaria* es insuficiente para cumplir los criterios de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil y refiere el caso a Mediación Compulsoria.²

El 17 de julio de 2014 se celebró la sesión obligatoria de mediación a la que asistieron ambas partes. En esa fecha el Negociado de Métodos Alternos a la Solución de Conflictos emitió *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca* en la que hizo constar que las partes asistieron; que **el acreedor hipotecario no brindó a los deudores hipotecarios la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012** y que no hubo aceptación de la sesión obligatoria de mediación.³

En el ínterin, tras varios incidentes procesales, el 27 de febrero de 2015 los casos de Doral Bank fueron objeto de una transferencia del Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC). Así las cosas, el pagaré suscrito por lo apelantes y Doral Bank, objeto de reclamación en la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca en el caso FBCI2013-01836, se transfirió a BPPR.⁴ Dicha institución bancaria presentó *Moción en Sustitución de Parte* ante el TPI y mediante *Orden de 9 de septiembre de 2015* el foro primario **autorizó la sustitución de parte solicitada por BPPR** como cesionario de las facilidades crediticias de Doral Bank.⁵

El 28 de noviembre de 2016 BPPR presentó ante el TPI *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Nuevamente* en la que incorporó por referencia la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada el 14 de marzo de 2014 y a la que acompañó copia del pagaré, de la escritura de hipoteca y una certificación registral del inmueble antes descrito. A dicha moción

² Véase Apéndice 6 de la *Oposición a la Apelación Civil*.

³ Véase pág. 36 del Apéndice de la *Oposición a la Apelación Civil*.

⁴ Véase *Comparecencia Especial*, Apéndice 20 de la *Oposición a la Apelación*.

⁵ Véase pág. 80 del Apéndice de la *Oposición a la Apelación*.

BPPR anejó, además, Declaración Jurada suscrita el 22 de noviembre de 2016 por la Sra. Tania Vázquez Maldonado, Supervisora del Departamento de Ejecuciones de BPPR, en la que ésta afirmó que los apelantes dejaron de pagar las mensualidades vencidas desde el 1ro de octubre de 2011 a pesar de avisos y oportunidades, por lo que se declaraba vencida la deuda de \$206,583.75 de principal, más los intereses al 5.950%.

Mediante Sentencia emitida el 12 de abril de 2017, notificada por correo regular el 4 de mayo de ese año, el TPI declaró Ha Lugar la *Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* y la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, presentadas por BPPR. En la Sentencia emitida sumariamente a favor de BPPR el foro primario ordenó la venta del inmueble gravado con la hipoteca y el pago de la suma de \$206,583.75 de principal, más los intereses al 5.950% anual desde el 1ro de diciembre de 2016 hasta su total pago, más la suma líquida de \$23,106.00 para costas, gastos y honorarios de abogado y los cargos por demora.

Los apelantes presentaron *Moción Solicitando Reconsideración a la Sentencia Notificada por Correo Regular el 4 de mayo de 2017*. Allí esbozaron, entre otros asuntos, que hubo incumplimiento con el procedimiento de mediación compulsoria que exige la *Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecución de Hipotecas de Vivienda Principal*, Ley 184-2012 y que erró el TPI al disponer del caso sumariamente a favor de BPPR.

Mediante *Orden* notificada el 28 de junio de 2017 el TPI declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Reconsideración a la Sentencia presentada* por los apelantes.

Inconformes, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe y sostienen que el foro primario incurrió en los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE DEL EXPEDIENTE SE DESPRENDÍA EL INCUMPLIMIENTO DE LA INSTITUCIÓN FINANCIERA APELADA CON LA LEY 184 DEL 2012

SEGUNDO ERROR: SIENDO ESTE UN CASO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA POR LA VÍA ORDINARIA, EL HONORABLE TRIBUNAL ERRÓ AL NO PROMOVER QUE LA DEMANDADA Y COMPARECIENTE TUVIERA “SU DÍA EN CORTE” O, SIQUIERA, UNA VISTA ARGUMENTATIVA SOBRE LAS CONSTROVERSIAS QUE SURGEN DEL PROPIO EXPEDIENTE Y QUE, DE HABER SIDO ATENDIDAS, HUBIERAN SOSTENIDO LA IMPROCEDENCIA TANTO DE LA SENTENCIA DICTADA SUMARIAMENTE COMO EL PROCESO JUDICIAL QUE NOS OCUPA; INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, LA ENTONCES ALEGADA Y HOY EVIDENTE FALTA DE PARTES INDISPENSABLES.

Por su parte, BPPR compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Oposición a Apelación Civil*. En ajustada síntesis, sostiene que los apelantes no completaron los documentos necesarios para que la institución bancaria evaluara una alternativa y que la reclamación tiene su origen en el incumplimiento de los apelantes con los pagos relacionados al préstamo hipotecario sobre la cual éstos no han aportado evidencia de pago.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

II

A. El Contrato de Préstamo, el Cobro de Dinero, la Ejecución de Hipoteca y la Cláusula de Aceleración.

En materia de contratos especiales, el Artículo 1631 del Código Civil define el contrato de préstamo como “aquel mediante el cual una parte entrega a otra (...) un dinero o cosa fungible con [la] condición volver otro tanto de la misma especie o calidad”. Art. 1631 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4511. El contrato de préstamo se caracteriza por su efecto traslativo, pues el prestatario recibe el título de la cosa que es objeto de préstamo, o sea, el prestamista entrega la cosa desde que queda consumado el contrato y es el prestatario quien permanece obligado a devolver lo pactado en el término que establecieron las partes.⁶ Por su parte, no se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado. Artículo 1646 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4573; Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 457.

⁶ Vélez Torres, J.M., Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos, Rev. Jur. UIPR, San Juan, Ed., 1990, pág. 451.

Nuestro Tribunal Supremo se ha expresado sobre el requisito de que una deuda sea líquida y exigible. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001). Cuando se presenta una demanda en cobro de dinero se debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible. Ello se debe a que únicamente pueden reclamarse por la vía judicial, aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha. Al alegarse que la deuda es líquida y exigible se están exponiendo hechos, a saber: que la cantidad adeudada ha sido aceptada como correcta por el deudor y que está vencida. *Ramos y otros v. Colón y otros, supra*.

De otra parte, la hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriadad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994). El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado. *Id.*

El procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3 *et seq.*, y por los artículos de la Ley Hipotecaria que expresamente el legislador hizo aplicables al procedimiento ordinario. La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). Es decir, un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor, o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto, en estos casos el deudor y el propietario del bien hipotecado son la misma persona, y la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, teniendo entonces el reclamante derecho a un solo remedio. *Id.*, pág. 880.

A menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación. Art. 1123 del código Civil, 31 LPRA sec. 3173. Como parte de la libertad de contratación, las partes pueden pactar cláusulas penales, las cuales, por su naturaleza, tienen una función coercitiva o de garantía adicional para el acreedor, haciendo más gravoso y oneroso para el deudor el incumplimiento de la obligación. *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo*, 112 DPR 344 (1982). Las cláusulas de aceleración de deuda en caso de incumplimiento son cláusulas penales. *Id.*

B. La Ley Mediación Compulsoria

La Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, (Ley para Mediación Compulsoria o Ley 184), tiene como propósito el proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Mediante la misma se establece un procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor. El Artículo 2 de la Ley para Mediación Compulsoria, 32 LPRA sec. 2881, define “mediación compulsoria” de la siguiente manera:

En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar con la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación celebrada en una sala o salón de un Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero 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 e hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas posibles 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 suplido). 32 LPRA sec. 2881(b)

Por su parte, “deudor hipotecario” y “residencia o vivienda principal” se definen de la siguiente manera:

Deudor Hipotecario: persona natural que incurrió **en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal.** Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca. (Énfasis nuestro). 32 LPRA sec. 2881(d).

Residencia o Vivienda Principal: aquella que se utiliza como el hogar principal 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(e).

La **mediación compulsoria** es un **requisito jurisdiccional** en los procedimientos judiciales en que, como señalamos, se esté llevando a cabo un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con la 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. 32 LPRA sec. 2882. El procedimiento a seguir es el 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 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 LPRA sec. 2882. (Énfasis suplido)

El Art. 4 de la Ley 184-2012, dispone expresamente que como parte del proceso para la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal, la entidad prestataria o financiera viene obligada a proveerle al deudor cierta información, sin que ésta sea de carácter taxativo o limitado. 32 LPRA sec. 2883. Particularmente el Artículo 4(g) de la Ley 184-2012, dispone que el acreedor hipotecario viene obligado a proveerle al deudor lo siguiente:

Sección 2883.- *Información del deudor*

(a) ...

(g) **aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.** 32 LPRA sec. 2883(g). (Énfasis suplido).

Es decir, que la mediación compulsoria 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.

En *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016), el Tribunal Supremo determinó que en la Ley 184-2012 prevalece el carácter compulsorio y jurisdiccional de sus disposiciones. Expresamente resuelve que después de presentada la contestación a la demanda, el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus

alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal. Ello, pues esas son las únicas excepciones que estableció el Legislador. Así, concluyó que “*si un tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble.*”

En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. (Énfasis suplido). Particularmente, señaló nuestro Más Alto Foro que su interpretación “es cónsona con el espíritu de la ley y la intención legislativa **de otorgar a los deudores la oportunidad de conocer los remedios que pueden tener disponibles para evitar la pérdida de su hogar.** “*Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García, supra*, a la pág. 472.

III.

Si bien es cierto que aquí el foro primario refirió la reclamación del Banco al proceso de Mediación que ordena la Ley 184, el expediente del caso que hemos examinado demuestra que en dicho proceso no se abordaron todos los renglones que requiere el referido estatuto (Ley 184). Obsérvese que en la Notificación al TPI en casos de ejecución de hipoteca “que se incluye en el Apéndice de la Oposición a la Apelación no se hace pronunciamiento alguno sobre el contenido de las opciones que el Banco ofreció a los apelantes y los fundamentos de los mismos. Dicha “notificación” solo reseña, sin más, que ambas partes asistieron; que la institución bancaria **no brindó a los deudores hipotecarios la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012** y que **no hubo aceptación de la sesión obligatoria de mediación.**

Tampoco surge del Informe sometido al foro primario por el Mediador que el acreedor hipotecario le hubiese advertido o informado a los apelantes sobre **los remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permitieran beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda**

principal, tal y como lo requiere el Artículo 4(g) de la Ley 184-2012, *supra*.

El Informe sometido al TPI está huérfano de todo otro pronunciamiento que demuestre el real cumplimiento del acreedor hipotecario con el mandato del Legislador al promulgar la Ley para Mediación Compulsoria. Puntualizamos, además, que en dicho proceso el Mediador no es un mero observador, sino que está obligado a dirigir los procedimientos y emitir un Informe que en detalle reseñe lo acontecido durante el proceso de mediación y además, el fundamento que sostiene sus conclusiones.

Ante la ausencia de pronunciamiento alguno que demostrara el real cumplimiento del acreedor hipotecario con el mandato del Legislador al promulgar la *Ley para Mediación Compulsoria, supra*, concluimos que el foro primario carecía de jurisdicción para dictar la Sentencia Sumaria objeto del presente recurso y para ordenar la venta judicial del inmueble gravado con la hipoteca.

En el caso que nos ocupa hay ausencia de un real cumplimiento con el **requisito jurisdiccional** de celebración de vista en la que constara la advertencia y/o ofrecimiento de los **remedios o beneficios disponibles para el deudor**, que le permitieran a los apelantes beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. No podemos ignorar que la intención legislativa de la Ley de Mediación Compulsoria, *supra*, es otorgar a los deudores la oportunidad de conocer los remedios que pueden tener disponibles para evitar la pérdida de su hogar y que el incumplimiento con lo requerido por el estatuto, priva de jurisdicción al foro primario para dictar sentencia en estos casos. El hecho de que ese trámite de mediación compulsoria se diera con Doral, ello no libera al Banco Popular de Puerto Rico las consecuencias que el incumplimiento con la Ley 184 generaba. El Tribunal de Primera Instancia debió velar por que se diera cumplimiento a la referida

ley, bien el acreedor original o su sucesor en derecho, en este caso el Banco Popular de Puerto Rico.

La ausencia de jurisdicción es insubsanable y cualquier sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho y, por lo tanto, inexistente. *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García, supra*, a la pág. 470. Consecuentemente, tanto la sentencia sumaria emitida por el foro primario, como la orden de venta del inmueble objeto de ejecución son nulas, toda vez que el tribunal de instancia emitió el dictamen apelado sin que se cumpliera con el requisito jurisdiccional que exige el Artículo 4(g) de la Ley 184-2012, *supra*. En atención a la conclusión a la que hemos llegado, es innecesario abordar el segundo señalamiento de error de los apelantes.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se **REVOCA** la Sentencia Sumaria emitida por el TPI, que declaró con lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca de BPPR. En vista de lo anterior, devolvemos este caso al Tribunal de Primera Instancia para que refiera el caso al proceso de mediación compulsoria y se rinda un **Informe completo** que aborde todos los renglones que requiere la Ley 184, *supra*.

Notifíquese.

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

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