

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Demandante-Apelado

v.

MAGDALENA RAMOS
ROSARIO

Demandada-Apelante

KLAN20200017

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Civil Núm.
F CD2016-1176

Sobre:
Cobro de
Dinero y
Ejecución (Vía
Ordinaria)

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2020.

Mediante el Recurso de Apelación de título, la señora Magdalena Ramos Rosario (apelante), solicita la revisión de la *Sentencia* dictada el 15 de noviembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. En virtud del referido dictamen, el foro primario declaró Con Lugar la demanda instada contra la apelante.

Luego de discernir el planteamiento traído a nuestra consideración, concedimos a Scotiabank de Puerto Rico (apelada) término para presentar su Alegato en Oposición. Al presente, la apelada no ha comparecido a oponerse, ni ha solicitado prórroga para dar cumplimiento con lo ordenado por este organismo judicial. Por tanto, damos por perfeccionado el recurso y procedemos a su adjudicación. En nuestro análisis, tomaremos en

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN _____

cuenta lo que surge de los escritos y documentos que acompañan al recurso y que conforman el Apéndice de éste. Adelantamos, que tras su evaluación, hemos determinado revocar el dictamen apelado. Veamos a continuación los fundamentos de nuestra determinación.

I.

Se desprende del expediente apelativo que el 26 de octubre de 2016, Scotiabank incoó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra la señora Ramos Rosario. Alegó incumplimiento en el pago del préstamo hipotecario número 14257225 y que la propiedad inmueble objeto de ejecución no era la residencia principal de la apelante. Tras diversos trámites, Scotiabank obtuvo sentencia a su favor.

El 17 de septiembre de 2018, Scotiabank y la apelante presentaron una *Moción en Conjunto*, a fin de que fuese dejada sin efecto la sentencia que había sido dictada en rebeldía. También solicitaron que fuese acogida la alegación responsiva de la señora Ramos Rosario, presentada ese mismo día. En su alegación responsiva, la apelante negó lo alegado por Scotiabank y sostuvo que la propiedad se había convertido en su residencia principal¹. En noviembre de 2018, el caso fue referido al Centro de Mediación de Conflictos.

El 2 de enero de 2019, la señora Dalia Domínguez González, Mediadora de Conflictos, presentó una *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca* y una *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*. En esta última, notificó que Scotiabank, no brindó a la apelante la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012 y que la sesión obligatoria de mediación había

¹ El 19 de septiembre de 2018, la apelante presentó una *Contestación de la Demanda Enmendada*, en la que eliminó la *Reconvención* inicialmente incluida en la contestación original.

concluido por *desistimiento*². Ante ello, el 1 de marzo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia, emitió una *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas*. Dicha reunión tuvo lugar el 19 de junio de 2019.

El 20 de junio de 2019, día posterior a que fuese efectuada la sesión obligatoria, Scotiabank interpuso una *Moción en Cumplimiento de Orden y Otros Extremos*. En esta indicó que la apelante fue debidamente evaluada para una alternativa de pago, pero que el resultado de dicha evaluación reflejó que no cumplía con los requisitos establecidos para que así pudiese cualificar. Apuntó, que evaluó para conceder una alternativa de pago si residía la apelante en la propiedad.

En esa línea, aseveró que la señora Ramos Rosario no residía en la propiedad, por lo que esta no constituía su residencia principal. Punteó que cumplió con los requisitos dispuestos en la Ley Núm. 184-2012. Así, solicitó la continuación de los procedimientos judiciales. En ese mismo escrito, informó que previo a dar inicio el proceso de mediación, había presentado el 18 de enero de 2019, una *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*. Seguidamente, suplicó que fuese dictada sentencia a su favor.

El 26 de junio de 2019, la apelante presentó su escrito en oposición. Sostuvo que Scotiabank notificó consideraciones que ocurrieron dentro del proceso de mediación y que ello violentó el proceso de confidencialidad que exige el *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos* de 2005, la Ley Núm 19 de 22 de septiembre de 1983 y la Ley Núm. 184-2012. Señaló que lo informado por Scotiabank, no coincidía con lo notificado por la Mediadora de Conflictos. En vista de lo anterior, solicitó que el

² Dicho en otras palabras, [u]na de las partes dio por terminada su participación o ambas partes dieron por terminada su participación, antes de completar la mediación.

Tribunal de Primera Instancia ordenara a Scotiabank que compareciera nuevamente al proceso de mediación. Respecto a la solicitud para que se dictase sentencia a favor de Scotiabank, indicó que era improcedente porque la apelada no había cumplido con todas las obligaciones que impone el ordenamiento jurídico.

El 28 de junio de 2019, el tribunal primario notificó mediante Orden en la que hizo constar que el caso permanecería cerrado hasta tanto el Centro de Mediación de Conflictos le informara sobre el proceso de mediación. Varios días después, esto es, el 1 de julio de 2019, la Mediadora de Conflictos, presentó una nueva *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca* y una *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*. Indicó, que Scotiabank, no brindó la orientación requerida por la Ley Núm 184-2012 y que por tanto, la sesión obligatoria había concluido por *desistimiento*. El 10 de julio de 2019, el foro primario concedió a la apelante término para que mostrara causa, por la cual, no debía finalizar con el proceso de mediación y así continuar con los procedimientos judiciales.

El 12 de julio de 2019, la apelante presentó *Moción Solicitando Devolver el Caso al Centro de Mediación de Conflictos y la Paralización de los Procedimientos Judiciales*. Esbozó que ninguna de las excepciones dispuestas en *Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016), para retomar el proceso judicial ordinario se daban en el presente caso. Inquirió que el foro primario ordenara a Scotiabank a que compareciera al proceso de mediación hasta alcanzar un acuerdo entre las partes. El 16 de julio de 2019³, el foro de origen concedió término a Scotiabank para que se expresara respecto a la solicitud de la apelante.

³ Notificada el 24 de julio de 2019.

El 24 de julio de 2019, la apelante compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden*. Reiteró los planteamientos previamente señalados y afirmó que Scotiabank no le había ofrecido todas las opciones habidas en el mercado hipotecario para resolver la controversia. Luego de examinar el escrito, el 8 de agosto de 2019, el foro de primera instancia declaró No Ha Lugar la solicitud de la apelante para que fuese devuelto el caso al proceso de mediación. Al mismo tiempo, le concedió término para que se expresara en torno a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank.

El 21 de agosto de 2019, la apelante presentó una *Moción de Reconsideración*. Apuntó, entre otros argumentos, que Scotiabank no había presentado una solicitud de sentencia sumaria conforme establece la Regla 36 de Procedimiento Civil, sino que había utilizado su escrito de 18 de julio de 2019, para así solicitarlo. El 3 de septiembre de 2019, la apelante presentó *Moción en Cumplimiento a Orden del 8 de agosto de 2019 y Solicitud de Desestimación de la Demanda*. En esta, incorporó sus anteriores argumentos y citó legislación federal dirigida a sustentar su posición. Señaló que Scotiabank unilateralmente desistió del proceso de mediación y/o no ofreció todas las alternativas disponibles en el mercado. En atención a lo anterior, expresó que el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, imponía la desestimación de la demanda.

El 9 de septiembre de 2019, la corte primaria brindó término a Scotiabank para que se expresara. Así lo hizo Scotiabank en su escrito titulado *Moción en Cumplimiento de Orden*. Allí volvió a reiterar que el bien inmueble no era la residencia principal de la apelante. Sobre el particular, adujo que la propiedad se encuentra vacante y que lo ha demostrado mediante evidencia documental.

Señaló que las partes se han sometido en varias ocasiones al proceso de mediación y sostuvo la apelante fue evaluada en tres (3) ocasiones. Apuntó que no existía fundamento legal alguno que lo obligase a aceptar la garantía hipotecaria en dación de pago, tal como lo quiere la apelante. Afirmó que la apelante fue evaluada según el préstamo y su situación económica.

Ese mismo día, 13 de septiembre de 2019, Scotiabank presentó su solicitud de sentencia sumaria. El 27 de septiembre de 2019, el foro de primera instancia concedió veinte (20) días a la apelante para que presentara su escrito en oposición. El 11 de octubre de 2019, Scotiabank presentó *Moción para Unirnos a Representación Legal e Informativa al Honorable Tribunal*. Arguyó, que era innecesaria la celebración de la vista evidenciaria. Expuso que, la posición de la apelada era de fácil refutación. Afirmó que, el testimonio de la apelada en nada cambiaría el tracto procesal del caso. Esto, porque las partes fueron referidas en más de una ocasión a mediación.

El 15 de octubre de 2019, la apelante presentó *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*. Señaló que Scotiabank no incluyó los anejos a los que hacía referencia en la solicitud de sentencia sumaria. Por otro lado, afirmó que existía controversia en torno a qué constituía residencia principal y si la vivienda era la residencia principal de la apelante, así como si Scotiabank actuó de buena fe y conforme establece el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012 en las dos vistas de mediación. Para sustentar su posición, incluyó varios documentos complementarios. Entre estos, una *Notificación y Requerimiento de Pago de la Contribución sobre la Propiedad* del CRIM, cuenta de servicio de la AAA y AEE, una *Declaración Jurada* prestada por la apelante el 19 de agosto de 2019, la carta denegatoria de Scotiabank de 3 de mayo de 2019 y las

notificaciones efectuadas el 19 de diciembre de 2018 y 19 de junio de 2019 por la Mediadora de Conflictos.

El 18 de octubre de 2019, el foro primario emitió Orden requiriendo a Scotiabank proveer los documentos que indicó haber unido a la solicitud de sentencia sumaria. El 28 de octubre de 2019, Scotiabank presentó nuevamente su solicitud, esta vez, con los anejos. El 30 de octubre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió la siguiente Orden:

Traído a mi atención hoy 30 de octubre de 2019:

1. Réplica a Reconsideración:

-Se pauta una vista evidenciaría para el 26 de noviembre de 2019 a las 2:00 PM.

-La demandada deberá acreditar bajo juramento cuál es su residencia principal.

2. Moción en Cumplimiento de Orden:

-Se concede veinte (20) días a la parte demandada para que suplemente su oposición a la solicitud de sentencia sumaria.

El 15 de noviembre de 2019,⁴ antes de que fuese celebrada la audiencia evidenciaría, el Tribunal de Primera Instancia, dictó *Sentencia* declarando Con Lugar la demanda. Luego, el 20 de noviembre de 2019, notificada el 26 de noviembre de 2019, el foro primario emitió Orden dejando sin efecto la vista evidenciaría. El mismo, 26 de noviembre de 2019, la apelante presentó *Moción Solicitando Vista para Ofrecer Testimonio de la Parte Demandada y Otros Asuntos Relacionados o en la Alternativa Moción de Reconsideración*. El 2 de diciembre de 2019, la apelante interpuso un escrito suplementario a dicha moción. El 6 de diciembre de 2019, Scotiabank, entre otros asuntos, presentó escrito señalando que la apelante no presentó su oposición de sentencia sumaria suplementaria. El 13 de diciembre de 2019, Scotiabank apuntó que los argumentos que pretende probar la apelante en la vista son

⁴ Notificada el 9 de diciembre de 2019.

de fácil refutación y lo podía presentar mediante una declaración jurada. El 17 de diciembre de 2019, el foro primario denegó la solicitud de reconsideración de la apelante para que se diese la vista evidenciaria.

Inconforme, el 9 de enero de 2020, la apelante, instó el Recurso de Apelación de título. Apunta, que el foro de primera instancia erró en lo siguiente:

ERROR 1 – Erró el Tribunal de Primera Instancia al Declarar Ha Lugar la Sentencia Sumaria radicada por la Parte Demandante-Apelada el 11 de septiembre de 2019, al no permitirle a la Parte Demandanda-Apelante ofrecer su testimonio en una vista evidenciaria sobre cuál era su residencia principal, esto sosteniendo por múltiples mociones de la parte, solicitando volver a la mediación y/o poder ofrecer su testimonio.

ERROR 2 – Erró el Tribunal de Primera Instancia al no considerar, como parte de su rechazo a que las partes participaran en un proceso de mediación nuevamente, lo que dispone el Artículo 3, de la Ley 184-2012, según enmendado, lo cual incluye la desestimación de la demanda, si el acreedor hipotecario desiste de participar en la mediación o si no participa de buena fe y no proveer todas las opciones en el mercado.

II.

-A-

La Ley Núm. 184-2012, insertó el proceso de mediación compulsoria en los litigios de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades dedicadas a vivienda principal. 32 LPRA sec. 2881 *et seq.* Esta legislación se promulgó con “el propósito de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica”. *Bco. Santander v. Correa García*, supra, pág. 461. A fin de cumplir con su propósito, “concede a las partes una vista de mediación en la que el deudor podrá obtener información sobre los remedios que tiene disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, le provee la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor”. *Íd.*

Sobre la mediación compulsoria, el Artículo 2(b) de esta legislación, provee la siguiente definición:

[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 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 LPRA sec. 2881(b) n.

El proceso de mediación compulsoria se registrará por lo instituido en el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, y se llevará de la siguiente forma:

[s]erá deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria 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, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta ("*short sale*"), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor.

En los casos donde haya deudores solidarios o relacionados a sucesiones, bastará la comparecencia de uno de los deudores o miembros de la sucesión para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, mediando autorización expresa del resto de los deudores solidarios o miembros de la sucesión, a satisfacción del Tribunal. Cuando uno de estos codeudores o coherederos se negare a autorizar dicha representación, quedará obligado a comparecer personalmente al acto de mediación y negociación, so pena de desacato, en cuyo caso el no compareciente se expone a ser declarado en rebeldía, previa solicitud de parte, y que sus alegaciones sean suprimidas o eliminadas. En los casos en que los deudores solidarios o los relacionados a sucesiones hayan autorizado a uno solo de los codeudores a comparecer en su representación para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, y que siendo así se logre un acuerdo, el acuerdo alcanzado con el acreedor será vinculante en derecho para todas las partes una vez sea ratificado. De no ser ratificado, cualquiera de las partes podrá solicitar que se de por terminado el proceso de mediación. Lo aquí dispuesto 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. De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o de no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada. 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 LPRC sec. 2882.

Como podemos observar, la aplicación de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, en los casos que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya vivienda principal del deudor no es discrecional de los magistrados. La celebración de una vista o acto de mediación compulsorio es un requisito jurisdiccional en estos casos. Al ser de carácter jurisdiccional, el tribunal que incumpla “con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble”. *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*, pág. 472. Por lo tanto, “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”. *Íd.*

Hay que puntualizar que el requisito jurisdiccional que impone la Ley Núm. 184-2012, se circunscribe a “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 esta Ley para Mediación Compulsoria”. Íd., pág. 473. Un 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 con 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. Íd.

-B-

De otro lado, la sentencia sumaria es el “mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario”. *González Santiago v. Baxter*, 2019 TSPR 79, 202 DPR ____ (2019); *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 7, 25 (2014). A través de dicho mecanismo, se “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa, rápida y económica de los litigios civiles”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula lo concerniente a la presentación de una moción y la procedencia de la resolución de un pleito sumariamente. Así pues, una parte puede presentar una moción de sentencia sumaria fundada, “en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, supra. En vista de ello, el opositor a que se resuelva por la vía sumaria tiene el peso de presentar prueba que controvierta las alegaciones presentadas por el promovente de la moción. Además,

deberá cumplir con los requisitos reglamentarios establecidos en la 36.3 de Procedimiento Civil, supra.

A tenor con lo anterior, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, instruye que “procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia que acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material y, además si el derecho aplicable así lo justifica”. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015). En síntesis y como cuestión de derecho, procede resolver una contención judicial sumariamente, “en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *González Santiago v. Baxter*, supra; *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, supra.

Conviene subrayar, que el hecho material al que hace referencia la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del Derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. JTS, 2000, T. I, pág. 609. Por lo tanto, la controversia que surja sobre el hecho material tiene que ser real. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213. Es decir, “debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario”. Íd. Consecuentemente, el promovente de “que se dicte sentencia sumaria tiene que establecer su derecho con claridad y demostrar que los hechos materiales se encuentran incontrovertidos”. *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 663 (2017).

Por último, los foros revisores “nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria”. *González Santiago v. Baxter*, supra. En consecuencia, “nuestra revisión es una de *novo*, y el análisis debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y su jurisprudencia interpretativa”. Íd. De esta forma, “si encontramos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos revisar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho”. Íd.; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015). En suma, al realizar nuestra función revisora debemos determinar “si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004).

III.

La señora Ramos Rosario, nos convoca a revocar el dictamen apelado y sostiene que el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia erróneamente y persuadido por los argumentos de Scotiabank sobre que la propiedad objeto de ejecución no constituía su residencia principal. Asevera que presentó evidencia demostrativa de que la propiedad es su residencia principal y que el tribunal entendió lo contrario, sin ofrecer la oportunidad de escucharle.

Amparándose en lo anterior, indica que el foro primario tenía el deber de recibir prueba y aquilatar si la propiedad inmueble constituye su vivienda principal. Entiende, que para eso, era necesario que el foro sentenciador escuchara su testimonio y adjudicara credibilidad. Señala que el foro primario no podía meramente aceptar como prueba irrefutable la documentación presentada por Scotiabank. Sostiene que el juzgado de primera

instancia, obvió el proceso instaurado en el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012. Asevera que el pleito debió ser desestimado, entre otras razones, porque Scotiabank desistió de participar del proceso de mediación.

En los hechos que presenta esta causa, Scotiabank presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca alegando que la propiedad objeto de ejecución no constituía la vivienda principal de la apelante. En la contestación de la demanda, la apelante adujo que si era su residencia principal. Durante el trámite del caso, fue preciso referir a las partes al Centro de Mediación de Conflictos en dos ocasiones. En ambas instancias, la Mediadora de Conflictos notificó que Scotiabank no orientó a la apelada conforme establece la Ley Núm 184-2012. Como resultado de ello, se dio por desistido el trámite sin que hubiese sido completado el proceso compulsorio de mediación. Scotiabank solicitó al Tribunal que dictase sentencia sumaria a su favor. La apelante, se opuso. El foro de primera instancia intervino emitiendo Orden para que fuese celebrada una vista evidenciaría. En ella, pretendía que se aclarase por la apelante si el inmueble que Scotiabank pretende ejecutar, constituye su residencia principal. En el interín, dictó sentencia sin que hubiese sido celebrada la audiencia evidenciaría pautada.

Es menester destacar que, el Tribunal de Primera Instancia en su *Sentencia* indicó que, la apelante fue evaluada y orientada. Incluso, consignó que Scotiabank había demostrado mediante evaluaciones de inspección, que la residencia se encontraba desocupada y que por tanto, no procedía referir el caso nuevamente al Centro de Mediación de Conflictos. De igual forma, concluyó que Scotiabank presentó prueba y estableció su cumplimiento con el Reglamento X, la Ley Núm. 169-2016 y la Ley

Núm. 184-2012. Además, hizo constar que se había cumplido con el requisito jurisdiccional que impone la Ley Núm. 184-2012. Esto es, que el proceso compulsorio de mediación se llevó a cabo según establece el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012.

Así, en esencia, la médula de la controversia planteada ante nos estriba en, si actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia, al dictar sentencia sin antes celebrar la vista evidenciaria, la cual pautó para que fuese resuelto el asunto sobre si el inmueble constituía la vivienda principal de la apelante.

La regulación previamente señalada, conceptualiza *residencia o vivienda principal*, de la siguiente forma:

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. Artículo 2(e) de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881(e) n.

Luego de revisar el tracto procesal del presente caso, es forzoso concluir que el foro primario se excedió en el ejercicio de su discreción al dictar sentencia sumaria. Es de notar que, las notificaciones de la Mediadora de Conflictos revelan que Scotiabank no orientó a la apelante en ninguna de las ocasiones que fue referido el caso al Centro de Mediación de Conflictos, sino que el procedimiento fue culminado por desistimiento. La apelante ha alegado que por razones de seguridad no duerme en la vivienda, pero que esta es su única propiedad. Lo cierto es que, no se desprende de la sentencia el razonamiento sobre ello, y, si esa circunstancia particular, descarta el inmueble como uno que deba ser considerado como su hogar principal.

Como es sabido, en *Bco. Santander v. Correa*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico puntualizó que el requisito jurisdiccional que impone la mencionada legislación es que ocurra un señalamiento o citación, pero que su extensión y resultado dependerá de la conducta de las partes. No obstante, a mediados

del año 2019, la legislatura modificó el lenguaje del Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012. Conforme dicho articulado, el acreedor tiene que orientar de todas las alternativas que hay disponibles en el mercado, incluyendo, aquellas que no dependan de la capacidad económica del deudor, cuando la propiedad constituya la residencia principal.

En el presente caso, consideramos que el deber de auscultar la capacidad jurisdiccional requerida por ley, no ha sido atendido adecuadamente. Ante el hecho de que existen versiones contrapuestas en torno a si la propiedad es o no la residencia principal de la apelante, es imperativo que el Tribunal de Primera Instancia reciba prueba que clarifique ese hecho esencial en controversia. Esto es, que la demandante demuestre su posición presentando prueba sobre el carácter y condición de la vivienda, sobre la base de la alegada inspección realizada; y, por su parte, la apelante demuestre la defensa que levantó de que la propiedad gravada por la hipoteca, en efecto constituye su vivienda principal. Los documentos que obran en autos no despejan esas versiones opuestas.

En suma, la actuación *motu proprio* del foro primario de dejar sin efecto la vista, y dictar sentencia antes de corroborar si la propiedad es la residencia principal de la apelante, es contradictoria al espíritu de la Ley Núm. 184-2012. El Tribunal de Primera Instancia debió cerciorarse mediante prueba testifical si la propiedad en proceso de ejecución es o no la residencia principal de la apelante. De acreditarse que lo es, procedería referir a las partes nuevamente a mediación y detener los procedimientos; y, de no serlo, entonces, habrá que valorar la evidencia documental, las alegaciones y cualquier documento en los autos de forma que pueda evaluarse objetivamente la procedencia o no de la solicitud

de sentencia sumaria interpuesta. Ante la controversia fáctica esencial existente, no resulta procedente que como cuestión de derecho el foro primario concluyera que tenía jurisdicción para adjudicar. Era meritorio que el tribunal primario pospusiera la adjudicación sumaria del caso, así como antes lo había dispuesto, y diera paso a la vista que previamente había entendido necesaria.

IV.

Por los fundamentos antes consignados, se REVOCA la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al foro de origen a los fines de que paute y celebre vista evidenciaria, en la que aclare el hecho material en controversia y se asegure de que posee jurisdicción para entender sobre el caso.

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