

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandante-Apelado

Vs.

SAHAR DIAB HAMDAN
FIGUEROA

Demandado-Apelante

KLAN202000663

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

Civil. Núm.
TA2019CV00781
(506)

Sobre:
COBRO DE DINERO
Y EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Grana Martínez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2020.

Comparece la señora Sahar Diab Hamdan Figueroa (Apelante), mediante recurso de apelación. Nos solicita la revisión de la *Sentencia* emitida sumariamente el 3 de marzo de 2020 y notificada el 4 del mismo mes y año. Mediante la referida *Sentencia*, el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró con lugar la *Demanda* en cobro dinero y ejecución de hipoteca presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o Apelado).

Por los fundamentos que exponemos y discutimos a continuación, *revocamos* la *Sentencia* apelada.

I.

El 20 de junio de 2019, el BPPR presentó *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la Apelante, Sahar Diab Hamdan Figueroa.¹ Mediante la referida *Demanda*, el BPPR alegó que era el actual tenedor de un pagaré suscrito el 21 de julio de 2011, por la Apelante, a favor de Popular Mortgage, Inc. o a su

¹ *Demanda*, págs. 18-20 del apéndice del recurso.

orden. Sostuvo que el aludido pagaré se suscribió por \$391,600.00 de principal y 2.990% de interés anual, pagadero mediante un primer plazo que comenzaría el 1 de septiembre de 2011 y vencería el 1 de agosto de 2041.² Añadió que, el 21 de julio de 2011, se suscribió la Escritura setecientos noventa (790) en la cual se constituyó una hipoteca voluntaria sobre un inmueble para garantizar el pago de la deuda evidenciada por el aludido pagaré y sus intereses.³ Señaló que la referida hipoteca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Bayamón IV, al folio cuarenta y cuatro (44) del tomo doscientos setenta y tres (273) de Dorado, finca 14667, inscripción primera y se describe de la siguiente forma:

URBANA: Solar catorce guión "O" (14-0) de la Urbanización Paseo Los Corales II, radicado en el Barrio Pueblo e Higuillar de Dorado, Puerto Rico, con un área superficial de QUINIENTOS SENSENTA PUNTO CERO CERO (560.00) METROS CUADRADOS. En lindes: NORTE, en distancia de veintiocho punto cero cero (28.00) metros con el solar número trece guión "O" (#13-O) de la Urbanización: SUR, en distancia de veintiocho punto cero cero (28.00) metros con el solar número quince de la Urbanización; ESTE, en distancia de veinte punto cero cero (20.00) metros con solares número veinte (#20) y número (#21) del bloque "O" de la Urbanización; OESTE, en distancia de veinte punto cero cero (20.00) metros con calle Mar del Norte de la Urbanización. En este solar enclava una casa para propósitos residenciales. En uno de los linderos existe servidumbre de uno punto cincuenta (1.50) metros a favor de Puerto Rico Telephone Company.⁴

De otra parte, aseveró que la Apelante no cumplió con la forma de pago convenida para el repago del préstamo evidenciado por el pagaré garantizado hipotecariamente.⁵ Por tal razón, solicitó al TPI que ordenara a la Apelante a pagarle, entre otras cantidades, \$333,037.57 (balance del principal) y el 6% de intereses devengados desde el 1 de enero de 2019 hasta su pago total.⁶ Además, solicitó

² *Demanda*, pág. 18 del apéndice del recurso.

³ *Íd.*

⁴ *Demanda*, págs. 18-19 del apéndice del recurso.

⁵ *Demanda*, pág. 19 del apéndice del recurso.

⁶ *Íd.*

que, de no efectuarse el referido pago, se vendiera en pública subasta el inmueble que aseguraba la deuda en controversia.⁷

Por su parte, el 5 de septiembre de 2019, la Apelante presentó *Contestación a demanda* en la que señaló que, debido a que enfrentó una situación económica precaria, ha incumplido con los pagos de la deuda en controversia desde enero de 2019.⁸ Sostuvo, además, que BPPR no había cumplido con las disposiciones de la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012 (32 LPRA secs. 2881-2886).⁹ Por ello, solicitó al TPI que ordenara una reunión de mediación compulsoria entre las partes.¹⁰

El 2 de octubre de 2019, notificada el 4 del mismo mes y año, el TPI emitió *Orden de referido al centro de mediación de conflictos en casos de ejecución de hipotecas* a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 184-2012 y el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, según enmendado, 4 LPRA Ap. XXIX.¹¹ Posteriormente, el 6 de diciembre de 2019, el Centro de Mediación de Conflictos presentó *Moción solicitando extensión de término en casos de ejecución de hipoteca* en la que pidió noventa (90) días adicionales para concluir el proceso de mediación ordenado.¹² Atendida su solicitud, el 6 de diciembre del 2019, notificada el 9 del mismo mes y año, el TPI la declaró con lugar.¹³ Así las cosas, el 11 de febrero de 2020, el Centro de Mediación de Conflictos presentó *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca* mediante la cual informó que: **(1) ambas partes asistieron a la sesión de medicación; (2) el acreedor hipotecario no brindó a la Apelante**

⁷ Íd.

⁸ *Contestación a demanda*, pág. 34 del apéndice del recurso.

⁹ Íd.

¹⁰ *Contestación a demanda*, pág. 35 del apéndice del recurso.

¹¹ *Orden de referido al centro de mediación de conflictos en casos de ejecución de hipotecas*, pág. 37 del apéndice del recurso.

¹² *Moción solicitando extensión de término en casos de ejecución de hipoteca*, págs. 41-42 del apéndice del recurso.

¹³ *Notificación*, pág. 43 del apéndice del recurso.

la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012; y (3) la sesión obligatoria de mediación concluyó por desistimiento, es decir, debido a que una de las partes dio por terminada su participación antes de completar la mediación.¹⁴

Subsiguientemente, el 18 de febrero de 2020, el BPPR presentó *Solicitud de sentencia sumaria* en la que argumentó que no existían hechos materiales en controversia por lo que procedía disponer del caso por la vía sumaria.¹⁵ En específico, sostuvo que: (1) la Apelante no compareció a la vista de mediación compulsoria ordenada por el TPI; (2) la Apelante suscribió una obligación mediante pagaré por la cantidad de \$391,600.00; (3) para garantizar dicha obligación se constituyó una hipoteca sobre el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, Sección Bayamón IV, al folio cuarenta y cuatro (44) del tomo doscientos setenta y tres (273) de Dorado, finca 14667, inscripción primera; (4) la Apelante no alegó defensa que la excuse del pago de la deuda; y que (5) no existía controversia en cuanto a que la Apelante incumplió con el pago mensual según fue pactado.¹⁶ Por tal razón, solicitó al TPI que dictara sentencia sumariamente declarando con lugar la *Demanda*.¹⁷ Para sostener sus argumentos, presentó los siguientes documentos:

1. Pagaré suscrito el 21 de julio de 2011 por Sahar Diab Hamdan Figueroa.¹⁸
2. Escritura setecientos noventa (790) de primera hipoteca.¹⁹
3. Certificación de propiedad inmueble.²⁰
4. Declaración jurada suscrita por Rosa Hernández Lugo, supervisora de Mortgage Default Management.²¹

¹⁴ Énfasis nuestro. Véase *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca*, pág. 45 del apéndice del recurso.

¹⁵ *Solicitud de sentencia sumaria*, págs. 47-51 del apéndice del recurso.

¹⁶ *Solicitud de sentencia sumaria*, págs. 48-51 del apéndice del recurso.

¹⁷ *Solicitud de sentencia sumaria*, pág. 51 del apéndice del recurso.

¹⁸ Véanse págs. 52-56 del apéndice del recurso.

¹⁹ Véanse págs. 57-97 del apéndice del recurso.

²⁰ Véanse págs. 103-104 del apéndice del recurso.

²¹ *Declaración jurada*, págs. 105-106 del apéndice del recurso.

5. Status report pursuant to servicemembers civil relief act.²²

En respuesta, el 28 de febrero de 2020, la Apelante se opuso a la solicitud de sentencia sumaria y argumentó, en primer lugar, que, contrario a lo alegado por el BPPR, y según lo expresa el documento emitido por el Centro de Mediación de Conflictos, sí asistió a las primeras dos citas de mediación llevadas a cabo el 29 de octubre de 2019 y el 3 de diciembre de 2019.²³ Sobre el particular, alegó que le solicitaron una serie de documentos los cuales debía entregar en la tercera reunión, la cual se pautó para el 4 de febrero de 2020.²⁴ Sin embargo, aseveró que no pudo recopilarlos por lo que solicitó que la referida reunión se cambiara para una fecha posterior.²⁵ Específicamente, la Apelante informó que le solicitaron unos documentos de índole financiero, sin embargo, confrontó dificultades al intentar recopilarlos ya que no se pudo comunicar con su contador.²⁶ Además, indicó que sus pertenencias se encontraban en Yauco debido a que estaba ofreciendo servicios médicos gratuitos a personas que fueron afectadas por los temblores en esa área, a pesar de que sus pertenencias también se vieron afectadas por las mismas razones.²⁷ No obstante, arguyó que el Apelado se opuso a su solicitud de cambio de fecha y, unilateralmente, dio por concluido el proceso de mediación.²⁸

El 3 de marzo de 2020, notificada el 4 del mismo mes y año, el TPI emitió *Sentencia* mediante la cual resolvió que al no existir controversias de hechos materiales procedía disponer del caso por

²² Véanse págs. 107-108 del apéndice del recurso.

²³ *Moción en cumplimiento de orden y en oposición a sentencia sumaria*, págs. 110-112 del apéndice del recurso.

²⁴ *Moción en cumplimiento de orden y en oposición a sentencia sumaria*, pág. 111 del apéndice del recurso.

²⁵ Íd.

²⁶ Íd.

²⁷ Íd.

²⁸ Íd.

la vía sumaria.²⁹ Así, al evaluar la *Solicitud de sentencia sumaria* presentada por BPPR, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La demandada [Apelante] es mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de Dorado, Puerto Rico. Las últimas direcciones conocidas de la parte demandante son: 14-O Mar Del Norte St, Paseo Los Corales II Dev, Dorado, PR 00646; Escorial Altos, 42 Calle Modesta Apt. 205, San Juan, PR 00924.
2. A su vez la demandante [Apelado] Banco Popular de Puerto Rico es una institución de financiamiento organizada y existente con arreglo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y una subsidiaria propiedad de Popular Inc. Su dirección postal es: PO Box 362708, San Juan, Puerto Rico 00936-2700; dirección física: Edificio Centro Europa, Suite 201 Ave. Ponce de León 1492, Pda. 22, San Juan, Puerto Rico 00917 y teléfono (787) 522-0220.
3. La demandante [Apelado] es actual tenedora de un pagaré suscrito solidariamente por la parte demandada [Apelante], a favor de POPULAR MORTGAGE, INC., o a su orden, el día 21 de julio de 2011, por la suma de \$391,600.00 de principal, que devenga intereses a razón del 2.990% anual, pagadero mediante un primer plazo a comenzar el día 1ro de septiembre de 2011 y subsiguientes plazos en igual día de cada mes consecutivo posterior hasta el pago total de la deuda, la cual de no haber sido satisfecha antes, vencerá el día 1ro de agosto de 2041.
4. Mediante la escritura número 790, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 21 de julio de 2011, ante el Notario Félix R. Vega Fournier, se constituyó hipoteca voluntaria con carácter de primera, sobre el inmueble que más adelante se describirá para garantizar el pago de la deuda evidenciada por el pagaré a que se ha hecho referencia y sus intereses al tipo pactado antes señalado, más créditos adicionales para intereses en adición a los garantizados por ley, costas, gastos y honorarios de abogado en caso de ejecución o reclamación judicial y para otros adelantos que puedan hacerse dentro del contrato.
5. La referida hipoteca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Bayamón IV, al folio 44 del tomo 273 de Dorado, finca número 14667, inscripción 1ra; describiéndose el inmueble de la siguiente forma:

URBANA: Solar catorce guión "O" (14-O) de la Urbanización Paseo Los Corales II, radicado en el Barrio Pueblo e Higuillar de Dorado, Puerto Rico, con un área superficial de QUINIENTOS SESENTA PUNTO CERO CERO (560.00) METROS CUADRADOS. En lindes: NORTE, en distancia de veintiocho punto cero cero

²⁹ *Sentencia*, págs. 2-7 del apéndice del recurso.

(28.00) metros con el solar número trece guión “O” (#13-O) de la Urbanización; SUR, en distancia de veintiocho punto cero cero (28.00) metros con el solar número quince guión “O” (#15-O) de la Urbanización; ESTE, en distancia de veinte punto cero cero (20.00) metros con los solares número veinte (#20) y número veintiuno (#21) del bloque “O” de la Urbanización; OESTE, en distancia de veinte punto cero cero (20.00) metros con calle Mar del Norte de la Urbanización. En este solar enclava una casa para propósitos residenciales. En uno de sus linderos existe servidumbre de uno punto cincuenta (1.50) metros a favor de la Puerto Rico Telephone Company.

6. La parte demandada [Apelante] no ha cumplido con la forma de pago convenida para el repago del préstamo evidenciado por el pagaré garantizado hipotecariamente. Por esta razón, la parte demandante [Apelado] ha declarado vencida la totalidad de la deuda de conformidad con los términos del susodicho pagaré y en su consecuencia, la parte demandada [Apelante] adeuda solidariamente a la demandante [Apelado] la suma de \$333,037.57, balance de principal del referido pagaré, los intereses que al tipo convenido del 6.00% anual devengado sobre dicha suma desde el 1ro de enero de 2019 y los que se devenguen hasta su total y completo pago, los cargos por demora incurridos hasta esta fecha y los que se devenguen hasta el total y completo pago de la deuda, y los adelantos hechos por el demandante para el pago de primas de seguro y contribuciones y las costas, gastos y honorarios de abogado del demandante conforme éstos fueron pactados en la referida escritura de hipoteca. El adeudo a que se contrae la Demanda está vencido, es líquido y exigible y no ha sido satisfecho ni en todo ni en parte por la parte demandada [Apelante] a pesar de los múltiples requerimientos que a tales efectos le ha hecho la demandante.

De acuerdo con las referidas determinaciones, el TPI concluyó, que, según la Ley 210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.* y la Ley Núm. 208-1995, según enmendada, 19 LPRA 401 *et seq.*, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales: (1) el emisor de un pagaré está obligado a pagar el instrumento de acuerdo con sus términos; y que (2) un demandante tiene derecho al pago si prueba que tiene autoridad para exigir el cumplimiento del instrumento a menos que el demandado pruebe una defensa o una reclamación de resarcimiento.³⁰ Conforme a lo anterior, resolvió que el BPPR

³⁰ *Sentencia*, págs. 4-5 del apéndice del recurso.

demonstró, fuera de toda controversia, que: (1) la Apelante suscribió una obligación mediante pagaré por \$391,600.00; (2) para garantizar dicha obligación se constituyó hipoteca sobre el inmueble descrito previamente; (3) la Apelante no alegó defensa o reclamación por resarcimiento de clase alguna que la excuse del pago de la deuda; y (4) la Apelante incumplió con el pago mensual según fue pactado.³¹ Por tal razón, declaró con lugar la demanda y ordenó a la Apelante a pagar: (1) \$333,037.57 principal adeudado; (2) los intereses devengados y los que se devenguen hasta el pago total del principal; (3) los cargos por demora incurridos hasta la fecha en que se dictó la sentencia y los que se devenguen hasta el total y completo pago de la deuda; (4) cualesquiera adelantos hechos por el BPPR para el pago de primas de seguro, contribuciones sobre la propiedad, contribuciones especiales o cualquier otro gasto desembolsado por estos; y (5) \$39,160.00, para costas, gastos y honorarios de abogado del Apelado, según pactados en el pagaré y el contrato de hipoteca.³² Asimismo, ordenó que, de no efectuarse el pago de la deuda, el inmueble hipotecado para garantizarla debía ser vendido en pública subasta, y que, el producto de la venta debía ser utilizado para saldar la cantidad adeudada a BPPR.³³

Inconforme con la determinación del TPI, el 14 de julio de 2020, la Apelante presentó *Moción de reconsideración de sentencia* en la que expuso que, en el momento en que solicitó tiempo para entregar los documentos solicitados en la reunión de mediación, no había expirado el término de noventa (90) días que otorgó el TPI para completar el proceso.³⁴ Además, reiteró que el BPPR no cumplió con las disposiciones jurisdiccionales de la Ley 184-2012 por lo que la *Sentencia* era nula.³⁵ Atendida la solicitud de reconsideración, el 3

³¹ *Sentencia*, pág. 6 del apéndice del recurso.

³² *Sentencia*, pág. 6 del apéndice del recurso.

³³ *Íd.*

³⁴ *Moción de reconsideración de sentencia*, pág. 14 del apéndice del recurso.

³⁵ *Moción de reconsideración de sentencia*, págs. 15-16 del apéndice del recurso.

de agosto de 2020, el TPI la declaró no ha lugar. Aun en desacuerdo, el 3 de septiembre de 2020, la Apelante presentó este recurso e hizo los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR CON LUGAR LA SENTENCIA SUMARIA SOLICITADA POR EL APELADO EN VIOLACIÓN DEL DERECHO DE LA DEUDORA PROTEGIDO POR LA LEY PARA MEDIACIÓN COMPULSORIA Y PRESERVACIÓN DE TU HOGAR EN LOS PROCESOS DE EJECUCIONES DE HIPOTECAS DE UNA VIVIENDA PRINCIPAL, EL REAL STATE SETTLEMENT PROCEDURES ACT (RESPA) Y EL REGLAMENTO X.

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR CON LUGAR LA SENTENCIA SUMARIA SIN HABERSE DADO INICIO AL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA Y EL MANEJO DEL CASO.

ERRÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA A PESAR DE LA EXISTENCIA DE CONTROVERSIAS SUSTANCIALES DE HECHO Y DE DERECHO.

Luego de concederle término para ello, el 30 de septiembre de 2020, el BPPR presentó *Alegato Civil* en el que expuso que el 3 de diciembre de 2019, ambas partes asistieron a la vista de mediación y que, durante la vista, la Apelante recibió orientación sobre las alternativas disponibles en el Departamento de Mitigación de Pérdidas del Banco y se le informó sobre los documentos que debía entregar para ser evaluada.³⁶ Informó, además, que ambas partes fueron citadas para el 4 de febrero de 2020 y que, debido a la incomparecencia de la Apelante, la mediación no se pudo llevar a cabo.³⁷ Por tal razón, razonó que cumplió con el requisito jurisdiccional de mediación compulsoria.³⁸ Finalmente, arguyó que la Apelante no presentó prueba que demostrara la existencia de controversias esenciales sobre los hechos del caso, por lo que procedía dictar sentencia sumaria a su favor.³⁹

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, a la luz del derecho aplicable, procedemos a resolver.

³⁶ *Alegato Civil*, pág. 3.

³⁷ *Íd.*

³⁸ *Alegato Civil*, pág. 10.

³⁹ *Alegato Civil*, pág. 18-19.

II.

A. Sentencia sumaria

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales no es necesario celebrar un juicio. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria “procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra.*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). El mecanismo de sentencia sumaria está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. En particular, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que cualquier parte presente una moción, basada 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 su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

Al solicitar este remedio, “la parte promovente de la moción deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción”. *Municipio de Añasco v. ASES et al.* 188 DPR 307, 326 (2013). *De igual forma*, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que procede una adjudicación de forma sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto con las declaraciones juradas, si las hubiese, y alguna otra evidencia, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho

aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 430. Según nuestro Tribunal Supremo, “un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a estos hechos como “esenciales y pertinentes”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 110.

Conforme a lo anterior, “la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, págs. 213-214, citando a P.E. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, Año 3, Núm. 2, Rev. Forum, pág. 8 (1987). Es decir, la controversia sobre el hecho material que alega la parte promovida tiene que ser real. *Íd.* Ello ya que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. *Íd.* La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la resuelva a través de un juicio plenario. *Íd.*

La parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones, ni tomar una actitud pasiva, sino que tiene que controvertir la prueba presentada por el solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia sustancial sobre los hechos esenciales y pertinentes del caso. *Toro Avilés v. PR Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383 (2009). Es decir, si se presenta una moción solicitando sentencia sumaria apoyada en documentos u otra evidencia, el promovido tiene que, a su vez, presentar prueba para sostener sus alegaciones y no puede descansar en lo que ellas digan para derrotar la sentencia sumaria. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 6ta ed., Puerto Rico, Lexisnexis, 2017, pág. 315. De ahí que, “al considerar una moción de sentencia sumaria, el foro

primario tendrá como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas presentadas por la parte promovente” y si de esos documentos no controvertidos surge que no existe una legítima disputa de hecho a ser dirimida, que sólo resta aplicar el derecho y que no se ponen en peligro los intereses de las partes, se dictara sentencia sin necesidad de que se celebre una vista en los méritos. *Díaz Rivera v. Srio. Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Ahora bien, el Tribunal Supremo ha expresado que “[e]l hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que esta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 215.

En síntesis, no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 217. Además, no se debe adjudicar un caso sumariamente cuando existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa. *Íd.* pág. 219.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte que solicita la sentencia sumaria, así como los que debe cumplir la parte que se opone a ella. La aludida Regla dispone que:

- (a) La moción de sentencia sumaria se notificará a la parte contraria y contendrá lo siguiente: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la

sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

- (b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente: (1) lo indicado en los subincisos (1), (2) y (3) del inciso anterior; (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

[...]

Al interpretar la referida Regla, nuestro Tribunal Supremo discutió, en cuanto al listado de hechos no controvertidos que la parte promovente debe exponer en su solicitud, que esta tiene que “desglosarlos en párrafos debidamente numerados, y para cada uno de ellos especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432. De igual forma, “la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que

pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. Íd. Si quien promueve la moción incumple con estos requisitos, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 111. Por el contrario, si la parte que se opone no cumple con los requisitos de forma, y si procede en derecho, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Íd.

Según *Verá v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004) este Foro Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, el Tribunal Supremo especifica que, al revisar la determinación de primera instancia sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el TPI. Íd. Lo anterior, debido a que “las partes no pueden añadir en apelación *exhibits*, deposiciones o *affidávits* que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo”. Íd. Además, sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Íd. Es decir, no podemos adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esta tarea le corresponde al TPI. Íd.

Por otro lado, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 118, el Tribunal Supremo estableció que al revisar una determinación del foro primario en la que se concedió o denegó una moción de sentencia sumaria debemos: (1) examinar de *novo* el expediente; (2) revisar que la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y con los discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. J. Montalvo, supra*; (3) en el caso de una revisión

de una sentencia dictada sumariamente, debemos revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia, y de haberlos, exponer concretamente cuáles están en controversia y cuáles no; y (4) de encontrar que los hechos materiales no están en controversia, debemos revisar de *novo* si el TPI aplicó correctamente el derecho. Véase, además, *Rivera Matos, et al. v. Estado Libre Asociado, et al.*, 2020 TSPR 89, 204 DPR ____ (2020).

B. La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal, Ley 184-2012

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012 (32 LPRAs secs. 2881-2886) (Ley Núm. 184-2012) se aprobó “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”.⁴⁰ El proceso de mediación compulsoria se implementó para proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica que enfrenta Puerto Rico. *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als.*, 2020 TSPR 123, 205 DPR ____ (2020), op. de 13 de octubre de 2020; *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016). Sobre el particular, el aludido estatuto también expresa que el Gobierno Estatal debe colaborar y buscar alternativas que logren reducir los procesos de ejecución de hipoteca y evitar al máximo que los ciudadanos continúen perdiendo sus propiedades.⁴¹

Conforme a ese propósito legislativo, el Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012 define los conceptos que rigen el procedimiento de

⁴⁰ Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*.

⁴¹ *Íd.*

mediación compulsoria. En lo pertinente, el Art. 2 (a) y (b) establece las siguientes definiciones:

- (a) Mediación: Un 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.

- (b) Mediación Compulsoria: En 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.** (Énfasis nuestro)

[...]

Por otro lado, con el propósito de enmendar el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, se aprobó la Ley Núm. 38-2019, la cual, en su Exposición de Motivos, reitera que, una vez iniciado un procedimiento de ejecución de hipoteca de una residencia principal, se debe dar una reunión de mediación. Asimismo, menciona que, en la reunión de mediación, 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 su vivienda principal y así evaluar la posibilidad de llegar a un acuerdo aceptable para ambas partes.⁴² A tono con lo anterior, el

⁴² Exposición de Motivos de la Ley Núm. 38-2019.

Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, según enmendada, en lo pertinente, preceptúa lo siguiente:

[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.

[...]

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.** (Énfasis y subrayado nuestro).

[...]

Al interpretar el referido artículo, en *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 72, el Tribunal Supremo resolvió que citar a las partes para una vista de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de la vivienda principal. Si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de la vista de mediación, no tendrá jurisdicción para atender el caso. Íd. Es decir, las sentencias que dicte y las ventas judiciales que ordene serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. Íd. Además, el Tribunal Supremo explicó que el requisito jurisdiccional que impone la Ley Núm. 184-2012 “se refiere 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". (Énfasis nuestro y subrayado en el original). *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als., supra*, pág. 14; *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 473.

Recientemente, en *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als., supra*, el Tribunal Supremo discutió el requisito de buena fe en el proceso de mediación compulsoria que impone la Ley Núm. 184-2012. En particular, examinó la siguiente controversia: "si se incumple con el requisito jurisdiccional cuando se celebra la vista o acto de mediación compulsorio y la conducta de una de las partes no es acorde con la buena fe". Íd. pág. 2. Al evaluar la controversia, el Tribunal Supremo consideró varias jurisdicciones estatales que tienen programas de mediación compulsoria y que han adoptado el requisito de buena fe debido a que han enfrentado problemas para crear un programa de mediación efectivo, donde se les provean oportunidades reales a los participantes. *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als., supra*, pág. 18.

Por ejemplo, en Maine, Illinois y New York se requiere que las partes realicen un esfuerzo de buena fe en el proceso de mediación y su incumplimiento acarrea la imposición de sanciones. Íd., págs. 19-21.

De igual forma, Ley Núm. 184-2012 faculta al tribunal a imponer sanciones en los casos en que el acreedor hipotecario no actúa de buena fe. En específico, el Art. 3 de la aludida disposición legal establece que "[...] [d]e 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".

Consonó con lo que antecede, y de conformidad con el propósito de la Ley Núm. 184-2012, el Tribunal Supremo resolvió que **"el requisito de buena fe en la mediación en los procesos de**

ejecuciones de hipoteca de una vivienda principal debe ser definido en armonía con el requisito compulsorio y jurisdiccional” y su incumplimiento priva al tribunal de continuar con los procedimientos. (Énfasis nuestro). *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als., supra*, pág. 23 y 25. En ese contexto, el Tribunal Supremo puntualizó que: (1) las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible; (2) las partes deben llevar a la vista toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier documentación necesaria; (3) el representante del acreedor hipotecario debe tener autoridad para llegar a un acuerdo; (4) los acreedores deben proveer a los deudores toda las alternativas disponibles en el mercado, tales como la modificación del préstamo, un análisis en virtud de los programas federales *Home Affordable Modification Program (HAMP)* y *Home Affordable Refinance Program (HARP)* y, además, alternativas que no dependan de la capacidad económica del deudor, como por ejemplo, la venta corta (*short sale*), dación en pago, entrega voluntaria de título, entre otras. Íd. págs. 23-24.

III.

En este caso, la Apelante sostiene que el TPI erró al dictar sentencia sumariamente debido a que el BPPR no demostró que cumplió con el requisito jurisdiccional de actuar conforme a la buena fe durante el proceso de mediación compulsoria. En particular, señala que, contrario a lo que alegó el Apelado, y según surge de la *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca* presentada por el Centro de Mediación de Conflictos, el BPPR no le orientó sobre las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de hipoteca. Asimismo, sostiene que, luego de que esta informara que le faltaban algunos de los documentos solicitados, el

BPPR se retiró unilateralmente de la vista de mediación pautada para el 4 de febrero de 2020. Además, la Apelante argumenta que, en el momento que solicitó el cambio de fecha no había transcurrido el término de noventa (90) días otorgado por el TPI para culminar el proceso de mediación. Por tales razones, alega que antes de disponer del caso por la vía sumaria, el TPI debió celebrar una vista para evaluar la conducta de las partes en el proceso de mediación. Por su parte, BPPR afirma que cumplió con el requisito de mediación compulsoria ya que ambas partes fueron citadas para el 4 de febrero de 2020 y que, debido a la incomparecencia de la Apelante, la mediación no se pudo llevar a cabo.

Cuando se nos solicita la revisión de una sentencia dictada sumariamente, debemos evaluar, en primer lugar, si al presentar la solicitud de sentencia sumaria y su oposición las partes cumplieron con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, y con los dispuestos en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Al evaluar los escritos presentados por ambas partes, juzgamos que, en esencia, cumplieron con los referidos requisitos. Resuelto lo anterior, nos corresponde evaluar si existen hechos materiales en controversia y de haberlos, exponer concretamente cuáles están en controversia y cuáles no. En cambio, de no existir hechos controvertidos procederemos a evaluar si el TPI aplicó correctamente el derecho.

En su *Sentencia*, el TPI concluyó que los siguientes hechos no estaban en controversia:

1. La demandada [Apelante] es mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de Dorado, Puerto Rico. Las últimas direcciones conocidas de la parte demandante son: 14-O Mar Del Norte St, Paseo Los Corales II Dev, Dorado, PR 00646; Escorial Altos, 42 Calle Modesta Apt. 205, San Juan, PR 00924.
2. A su vez la demandante [Apelado] Banco Popular de Puerto Rico es una institución de financiamiento organizada y existente con arreglo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y una subsidiaria propiedad de Popular Inc. Su dirección

postal es: PO Box 362708, San Juan, Puerto Rico 00936-2700; dirección física: Edificio Centro Europa, Suite 201 Ave. Ponce de León 1492, Pda. 22, San Juan, Puerto Rico 00917 y teléfono (787) 522-0220.

3. La demandante [Apelada] es actual tenedora de un pagaré suscrito solidariamente por la parte demandada [Apelante], a favor de POPULAR MORTGAGE, INC., o a su orden, el día 21 de julio de 2011, por la suma de \$391,600.00 de principal, que devenga intereses a razón del 2.990% anual, pagadero mediante un primer plazo a comenzar el día 1ro de septiembre de 2011 y subsiguientes plazos en igual día de cada mes consecutivo posterior hasta el pago total de la deuda, la cual de no haber sido satisfecha antes, vencerá el día 1ro de agosto de 2041.
4. Mediante la escritura número 790, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 21 de julio de 2011, ante el Notario Félix R. Vega Fournier, se constituyó hipoteca voluntaria con carácter de primera, sobre el inmueble que más adelante se describirá para garantizar el pago de la deuda evidenciada por el pagaré a que se ha hecho referencia y sus intereses al tipo pactado antes señalado, más créditos adicionales para intereses en adición a los garantizados por ley, costas, gastos y honorarios de abogado en caso de ejecución o reclamación judicial y para otros adelantos que puedan hacerse dentro del contrato.
5. La referida hipoteca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Bayamón IV, al folio 44 del tomo 273 de Dorado, finca número 14667, inscripción 1ra; describiéndose el inmueble de la siguiente forma:

URBANA: Solar catorce guión "O" (14-O) de la Urbanización Paseo Los Corales II, radicado en el Barrio Pueblo e Higuillar de Dorado, Puerto Rico, con un área superficial de QUINIENTOS SESENTA PUNTO CERO CERO (560.00) METROS CUADRADOS. En lindes: NORTE, en distancia de veintiocho punto cero cero (28.00) metros con el solar número trece guión "O" (#13-O) de la Urbanización; SUR, en distancia de veintiocho punto cero cero (28.00) metros con el solar número quince guión "O" (#15-O) de la Urbanización; ESTE, en distancia de veinte punto cero cero (20.00) metros con los solares número veinte (#20) y número veintiuno (#21) del bloque "O" de la Urbanización; OESTE, en distancia de veinte punto cero cero (20.00) metros con calle Mar del Norte de la Urbanización. En este solar enclava una casa para propósitos residenciales. En uno de sus linderos existe servidumbre de uno punto cincuenta (1.50) metros a favor de la Puerto Rico Telephone Company.
6. La parte demandada [Apelante] no ha cumplido con la forma de pago convenida para el repago del préstamo evidenciado por el pagaré garantizado hipotecariamente. Por esta razón, la parte demandante [Apelado] ha declarado vencida la totalidad de la deuda de conformidad con los términos del susodicho pagaré y en su consecuencia, la parte demandada [Apelante] adeuda solidariamente a la demandante [Apelado] la suma de \$333,037.57, balance de principal del referido pagaré, los intereses

que al tipo convenido del 6.00% anual devengado sobre dicha suma desde el 1ro de enero de 2019 y los que se devenguen hasta su total y completo pago, los cargos por demora incurridos hasta esta fecha y los que se devenguen hasta el total y completo pago de la deuda, y los adelantos hechos por el demandante para el pago de primas de seguro y contribuciones y las costas, gastos y honorarios de abogado del demandante conforme éstos fueron pactados en la referida escritura de hipoteca. El adeudo a que se contrae la Demanda está vencido, es líquido y exigible y no ha sido satisfecho ni en todo ni en parte por la parte demandada [Apelante] a pesar de los múltiples requerimientos que a tales efectos le ha hecho la demandante.

Ahora bien, el TPI no incluyó hechos procesales que debió tomar en consideración al momento de resolver la sentencia sumaria presentada por el BPPR. Estos son: **(1) el 6 de septiembre de 2019, notificada el 10 del mismo mes y año, el TPI, conforme a la Ley Núm. 184-2012, emitió una orden refiriendo el caso al Centro de Mediación de Conflictos; (2) el 6 de diciembre de 2019, el Centro de Mediación de Conflictos solicitó una extensión de noventa (90) días para concluir su intervención, la cual fue concedida; (3) el 12 de febrero de 2020, el Centro de Mediación de Conflictos presentó *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca* mediante la cual informó que: (1) ambas partes asistieron a la sesión de mediación; (2) el acreedor hipotecario no brindó a la Apelante la orientación requerida de la Ley Núm. 184-2012; y (3) la sesión obligatoria de mediación concluyó por desistimiento, es decir, debido a que una de las partes dio por terminada su participación antes de completar la mediación.**

En su *Solicitud de sentencia sumaria*, BPPR alegó que la Apelante no compareció a la vista de mediación y, posteriormente, en otros escritos, alegó que cumplió con su deber de orientarla adecuadamente. Sin embargo, según expusimos, el Centro de Mediación de Conflictos presentó *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca* mediante la cual informó, contrario a lo

alegado por el Apelado, que: (1) ambas partes asistieron a la sesión de mediación; (2) que el BPPR no orientó a la Apelante; y que (3) la sesión obligatoria de mediación concluyó debido a que una de las partes dio por terminada su participación antes de completar la mediación; determinaciones que no fueron rebatidas con la prueba presentada por el BPPR. Asimismo, surge del expediente ante nuestra consideración que el Centro de Mediación de Conflictos solicitó un término de noventa (90) días para culminar el proceso de mediación compulsoria, el cual fue concedido y no había expirado en el momento en que el BPPR decidió, unilateralmente, concluir con el proceso. Por tal razón, y ante la situación que enfrentó la Apelante al momento de recopilar los documentos solicitados,⁴³ esta tenía derecho a requerir tiempo para entregarlos en una fecha posterior, siempre y cuando los entregara antes de culminar el término concedido por el TPI.

Tal y como se discutió, durante el proceso de mediación compulsoria en los casos de ejecución de hipoteca, **el acreedor hipotecario debe informar 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.** El aludido proceso de mediación es un requisito jurisdiccional que, de incumplirse priva de jurisdicción al tribunal. Asimismo, el incumplimiento del acreedor hipotecario con el requisito de actuar conforme a la buena fe en el proceso de mediación constituye un impedimento jurisdiccional que priva al tribunal de continuar con los procedimientos. Lo anterior significa que, **el tribunal no solo deberá considerar si se llevó a cabo el proceso de mediación,**

⁴³ La Apelante solicitó que la vista mediación pautada para el 4 de febrero de 2020 se pospusiera para una fecha posterior ya que enfrentó problemas recopilando los documentos que le solicitaron debido a que se vio afectada por los temblores ocurridos durante esas fechas y, además, porque que se encontraba brindando atención médica gratuita a las personas que se vieron afectadas por estos.

sino que deberá evaluar la conducta de las partes durante el proceso. Sobre el particular, la Ley Núm. 184-2012 establece que, si el acreedor hipotecario no actúa conforme a la buena fe durante el proceso de mediación compulsoria, procede la desestimación de la demanda.

Al considerar la totalidad de los hechos que surgen del expediente y el derecho aplicable, resolvemos que el BPPR no le proveyó a la Apelante una oportunidad razonable para entregar los documentos que le requirió. No podemos validar la actuación del BPPR, pues hacerlo iría en contra de la intención del legislador al aprobar la Ley Núm. 184-2012. Recordemos que el propósito del proceso de mediación compulsoria es buscar alternativas que logren reducir los procesos de ejecución de hipoteca y evitar al máximo que los ciudadanos continúen perdiendo sus propiedades. A su vez, es menester reseñar que, los acreedores hipotecarios deben actuar conforme a la buena fe y proveer soluciones reales para evitar que el deudor hipotecario sea privado de su propiedad residencial. La actuación del BPPR, al oponerse a que la Apelante entregara los documentos en una fecha posterior – sin haber expirado el término para concluir el proceso – fue contraria el referido propósito legislativo.

En consecuencia, resolvemos que el TPI erró al dictar sentencia sumaria debido que el proceso de mediación compulsoria no había culminado. Por tal razón, procede la reapertura del proceso de mediación ante el Centro de Mediación de Conflictos para que la Apelante, en el término de **treinta (30) días**, entregue los documentos que le fueron solicitados. Se le advierte a esta última que debe ser diligente y entregar los documentos en el término concedido.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *revocamos* la *Sentencia* apelada, ordenamos la reapertura del proceso de mediación ante el Centro de Mediación de Conflictos y, cuando concluya, se le informe al TPI su resultado para que continúe con los procedimientos, conforme a lo allí resuelto.

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