

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

WILMINGTON SAVINGS
FUND SOCIETY, FSB,
D/B/A CHRISTIANA
TRUST, AS INDENTURE
TRUSTEE FOR THE
CSMC 2015-PR2 TRUST,
MORTGAGE-BACKED
NOTES, SERIES 2012-R2

Recurridos

v.

AINA LIZ SANABRIA
SANABRIA

Peticionaria

KLCE202000898

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Humacao

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca

Caso Número:
HU2018CV00893

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Rivera Marchand

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 18 de diciembre de 2020.

La peticionaria, Aina Liz Sanabria Sanabria, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 1 de julio de 2020, notificada en igual fecha. Mediante la misma, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Desestimación por Incumplimiento con la Ley 184 del 17 de agosto de 2012*, promovida por la peticionaria. Ello, dentro de un pleito sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca instado por Wilmington Savings Fund Society, FSB, d/b/a Christiana Trust, As Indenture Trustee, Fot The CSMC 2015-PR2 Trust, Mortgage-Backed Notes, Series 2012-PR2 (en adelante, “parte recurrida”).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida.

I

El 17 de septiembre de 2018, la recurrida instó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra

la peticionaria. En la misma, alegó que el 22 de mayo de 2007, la peticionaria suscribió un pagaré hipotecario en escritura pública a favor de la recurrida sobre un inmueble localizado en Humacao, por la suma principal de \$222,775.00, más intereses. Posteriormente, el 29 de abril de 2011 y 22 de mayo de 2015, el referido pagaré fue modificado y ampliado a las sumas principales de \$247,691.62 y \$264,605.10, respectivamente. Según expresó en el pliego, la peticionaria había incumplido con su obligación de pago sobre las mensualidades vencidas desde el 1 de julio de 2016 hasta la presentación de la demanda, adeudando la suma principal de \$224,251.78, más intereses. Consecuentemente, la recurrida aceleró la hipoteca y declaró la totalidad de la deuda vencida, líquida y exigible, por lo que solicitó al Tribunal de Primera Instancia que declarara Ha Lugar la *Demanda* y ordenara la venta en pública subasta de la propiedad en controversia.

Por su parte, el 6 de noviembre de 2018, la peticionaria presentó la *Contestación a la Demanda*, mediante la cual negó la mayoría de las alegaciones. En lo aquí pertinente, como parte de las defensas afirmativas, sostuvo que la propiedad objeto del litigio constituye su residencia principal por lo que se solicitó referir el caso al proceso de mediación compulsoria a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 184-2012, conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, 32 LPRA sec. 2881-2996.

Así las cosas, el 6 de marzo de 2019, notificada el 7 de marzo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* mediante la cual refirió a las partes para una sesión de mediación compulsoria y decretó la paralización de los procedimientos ante el Tribunal.

Luego de varios trámites procesales, el 17 de junio de 2019, la peticionaria presentó una *Moción Informativa* en la cual comunicó los resultados de la *Vista de Mediación* celebrada el 14 de junio de 2019. Indicó que en la misma, la recurrida informó sobre la alternativa aprobada, la cual consistió en un programa provisional de repago o “trial period” de seis (6) meses. Sin embargo, señaló que la referida alternativa no contemplaba las cifras aproximadas de la modificación final del préstamo hipotecario, una vez se cumpliera con el aludido periodo de prueba. La peticionaria expresó que estaría en una mejor posición para aceptar la alternativa propuesta si se divulgaban los términos aproximados de la modificación. De igual forma, la peticionaria adujo que el Sr. Víctor Ortiz, mediador en el caso de autos, luego de haber consultado con el Negociado de Métodos Alternos, exhortó que tales términos fueran divulgados para que la peticionaria pudiera tomar una decisión informada. No obstante, resaltó que la recurrida no acogió la recomendación de divulgación realizada por el mediador y optó por retirarse del proceso de mediación, sin brindar la orientación requerida según la Ley 184, *supra*. Como consecuencia de ello, la peticionaria solicitó al Tribunal de Primera Instancia que refiriera el caso nuevamente a mediación y se le ordenara a la recurrida divulgar los términos aproximados de la modificación final del préstamo hipotecario.

El 18 de junio de 2019, el CMC presentó *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipotecas*, en la cual se especificó que la recurrida no había brindado a la peticionaria la orientación requerida por la Ley 184, *supra* y dio por terminada su participación antes de completar el proceso de mediación.

Así las cosas, el 21 de junio de 2019, notificada el 24 de junio de 2019, el foro recurrido emitió una *Orden* en la que proveyó para la continuación de los procedimientos.

El 11 de julio de 2019, la parte recurrida presentó una *Moción Informativa* en la cual expresó que a la peticionaria se le había aprobado un programa provisional de repago el cual requería que esta realizara seis (6) pagos mensuales, desde julio de 2019 hasta diciembre del mismo año. Según detalló, de completarse dicho acuerdo, las partes procederían a evaluar la modificación final del préstamo hipotecario y, consecuentemente, desistiría voluntariamente del presente pleito. En el pliego, la recurrida solicitó la paralización de los procedimientos hasta el 31 de diciembre de 2019, para informar si, en efecto, la peticionaria había cumplido con los pagos acordados.

El 24 de julio de 2019, el foro *a quo* emitió una *Orden*, mediante la cual declaró *Ha Lugar* la paralización del presente pleito hasta el 31 de diciembre de 2019. Además, requirió a las partes a informar el curso a seguir, en o antes del 10 de enero de 2020.

Posteriormente, el 14 de agosto de 2019, la peticionaria presentó una *Moción de Desestimación por Incumplimiento con la Ley 184 del 17 de agosto de 2012*. En esta, alegó que procedía la desestimación de la *Demanda*, ya que la recurrida había incumplido con el Artículo 3 de la Ley 184, *supra*, al negarse proveer un aproximado de los términos y condiciones que tendría la modificación final de su préstamo hipotecario una vez concluyera el plan temporero de repago.

De igual modo, la peticionaria sostuvo que la recurrida actuó de mala fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles conforme las exigencias de la referida Ley. Además, expuso que, contrario a lo alegado por la recurrida, las partes no habían llegado a un acuerdo de plan provisional de pago, dada la falta de información para poder tomar una decisión.

En respuesta, el 19 de septiembre de 2019, la recurrida presentó su *Oposición a Moción de Desestimación*. En la misma,

indicó que había cumplido con la Ley 184, *supra*, ya que había provisto orientación e información a la peticionaria sobre la opción del plan temporero de pago. En cuanto a los términos y condiciones de este último, sostuvo que no estaba obligada a proveer datos sobre la modificación del préstamo. Añadió, que la cantidad a financiar y la tasa de interés fluctuaba de mes a mes, por lo que no podía precisar cuáles serían los términos al momento de la modificación final. Finalmente, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* a la *Moción de Desestimación* y se continuara con los procedimientos.

El 21 de octubre de 2019, la peticionaria presentó una *Réplica a Oposición a Moción de Desestimación* mediante la cual reiteró las alegaciones emitidas en la *Moción de Desestimación* y resaltó que, si bien es cierto que las cantidades a ser modificadas podían variar levemente, la recurrida no estaba impedida de revelar un aproximado de las mismas para poder tomar la decisión sobre la alternativa propuesta.

Así las cosas, el 13 de enero de 2020, el foro primario celebró una *Vista Argumentativa*, donde ambas partes discutieron sus posiciones.

Evaluada los planteamientos de las partes, el 1 de julio de 2020, el foro primario emitió la *Resolución* recurrida mediante la cual declaró *No Ha Lugar* a la *Moción de Desestimación por Incumplimiento con la Ley 184 del 17 de agosto de 2012*. El foro *a quo* determinó que la recurrida cumplió con los requerimientos de la Ley 184, *supra*, tras haber provisto orientación e información sobre la opción del plan temporero de pago.

Insatisfecha, el 16 de julio de 2020, la peticionaria presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*. Por su parte, el 24 de agosto de 2020, la recurrida presentó *Moción en Oposición a Moción de Reconsideración*. Evaluadas las mismas, el 25 de agosto de 2020,

notificada en igual fecha, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de la peticionaria.

Inconforme nuevamente con lo resuelto, el 24 de septiembre de 2020, la peticionaria compareció ante nos mediante el presente recurso de *certiorari* y formuló el siguiente planteamiento:

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al determinar que Wilmington Savings cumplió con la Ley Núm. 184 del 2012 conocida como Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal.

Luego de examinar el expediente de autos, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del presente asunto.

II

A

Mediante la presentación de un recurso de *certiorari*, se pretende la revisión de asuntos interlocutorios que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso que atienden. Distinto al ejercicio de sus funciones respecto a un recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante el vehículo procesal del recurso de *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto solicitado o denegándolo. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, Res. 15 de septiembre de 2020, 2020 TSPR 104; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). No obstante, esta discreción no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional. Estos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

Constituye axioma judicial que los tribunales apelativos no “[...] deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, 200 LPRA 724, 736 (2018). La discreción es el más poderoso instrumento reservado al juzgador. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637 (2004). Al precisar su alcance, el estado de derecho lo define como la autoridad judicial para decidir entre uno o varios cursos de acción, sin que ello signifique abstraerse del resto del derecho. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra; *Pueblo v. Hernández Villanueva*, 179 DPR 872 (2010). Su más adecuado ejercicio está inexorablemente atado al concepto de la razonabilidad, de modo que el discernimiento judicial empleado redunde en una conclusión justiciera. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *García v. Asociación*, 165 DPR 311 (2005). En consecuencia, la doctrina establece que un tribunal incurre “[...] en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho

inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra; pág. 736.

B

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA secs. 2881, *et seq.*, (Ley 184), estatuye un mecanismo de intervención, no adjudicativo, de naturaleza jurisdiccional en un procedimiento de ejecución hipotecaria, a fin de que un acreedor hipotecario y su deudor, ausculten las alternativas disponibles para evitar la ejecución de una hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que sirva de residencia principal. El propósito de la precitada ley es crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales, previo a llevar un proceso de ejecución de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico.

Al respecto, el Artículo 2 (b) del referido precepto legal, define “mediación compulsoria” de la siguiente manera:

(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 suplido).

32 LPRA sec. 2881.

Por su parte, el Art. 3 de la referida ley, previo a ser enmendado por la Ley 38-2019, disponía lo 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 que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de medición 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. (Énfasis suplido).

32 LPRA sec. 2882.

Posteriormente, la Ley Núm. 38-2019, enmendó el Artículo 3 de la Ley 184, *supra*, “a los fines de establecer responsabilidades legales adicionales para el acreedor hipotecario que no comparece a la mediación; y para otros fines relacionados.” Véase, Exposición de Motivos de la Ley 38, *supra*. El referido artículo actualmente lee de la siguiente manera:

Será 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 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.**

[...] 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 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. (Énfasis suplido).

En lo concerniente a su vigencia, la Sección 2 de la mencionada Ley 38, *supra*, dispuso que la misma comenzaría a regir inmediatamente después de su aprobación, entendiéndose, desde el 27 de mayo de 2019.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha determinado que de conformidad con el propósito de la Ley 184, *supra*, **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.** *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, res. 13 de octubre de 2020, 2020 TSPR

123, 205 DPR _____, (2020), en la pág. 23. Para actuar de conformidad, el Alto Foro delineó los siguientes parámetros que las partes deben cumplir en el proceso de mediación: primero, que las partes vayan preparadas para negociar y llegar a un acuerdo de ser posible; segundo, que las partes lleven a la vista toda la documentación requerida para el proceso de mediación; tercero, que el representante del acreedor hipotecario tenga autoridad para llegar a un acuerdo y; cuarto, **que los acreedores provean a los deudores todas las alternativas disponibles en el mercado.** *Id.*, en la págs. 23-24. (Énfasis suplido). Algunos ejemplos de tales alternativas son: la modificación de préstamo, los programas federales *Home Affordable Modification Program* (HAMP) y *Home Affordable Refinance Program* (HARP), entre otras. Además, se le debe proveer otras alternativas que no dependan de la capacidad económica del deudor, como la venta corta (short sale), la dación en pago y la entrega voluntaria de título. *Id.*

El incumplimiento con lo anterior priva de jurisdicción a los tribunales de continuar con los procedimientos ante ese foro. Consecuentemente, cuando el acreedor incumpla con el requisito de buena fe en el proceso de mediación, y la sanción de la desestimación no esté disponible, **procede ordenar la celebración de una nueva vista de mediación.** *Scotiabank de Puerto Rico v. Ramos Rosario*, *supra*, en la pág. 25. (Énfasis suplido).

Si bien la Ley 184, *supra*, no poseía una disposición que facultara al tribunal a imponer sanciones específicas para los acreedores que incumplieran con el requisito de buena fe en el proceso de mediación, la Ley 38, *supra*, suplió ese vacío e incluyó la sanción de desestimación de la demanda. Ahora bien, como la referida enmienda es de carácter prospectivo, la desestimación no estará disponible para aquellos casos que se hayan instado al amparo de la Ley 184, *supra*, antes de que entrara en vigor las

enmiendas de la Ley 38, *supra*. *Scotiabank de Puerto Rico v. Ramos Rosario*, *supra*, en la pág. 21.

Sin embargo, debido a que el tribunal retiene su jurisdicción mientras se celebra el proceso de mediación compulsoria, el juez de instancia posee a su disposición otras sanciones a tenor con la Regla 44.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, por conducta constitutiva de demora u obstrucción en perjuicio de la eficiente administración de la justicia. *Scotiabank de Puerto Rico v. Ramos Rosario*, *supra*, en las págs. 21-22.

III

En el presente recurso, la peticionaria aduce que erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la recurrida cumplió con la Ley Núm. 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*. Le asiste la razón.

Según mencionamos, el Art. 2 de la Ley 184, *supra*, establece que el acreedor debe proveer “[t]odas las alternativas disponibles en el mercado durante la vista o acto de mediación”. En ese proceso el acreedor hipotecario debe actuar de buena fe. Art. 3 de la Ley 38, *supra*. Ello, pues el requisito de buena fe es interpretado de manera consistente al requisito jurisdiccional y compulsorio de la Ley 184, *supra*. *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, *supra*, en la pág. 23.

Por otra parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha determinado que si el acreedor hipotecario incumple con realizar un esfuerzo real donde oriente adecuadamente al deudor, su actuación priva de jurisdicción al Tribunal de Primera Instancia de continuar con los procedimientos. *Id*, en la pág. 25.

En el caso de autos, si bien la vista de mediación fue celebrada, lo cierto es que la recurrida no actuó de buena fe. Del

expediente ante nuestra consideración no se desprende que la recurrida haya orientado a la peticionaria adecuadamente en las vistas de mediación. De igual forma, tampoco ha demostrado que le ofreció a la peticionaria todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la pérdida de su hogar. La única opción ofrecida por la recurrida fue un plan temporero de repago condicionado a una futura modificación de préstamo, sin la certeza que ello implicaría la retención de su hogar. La recurrida se negó a ofrecerle a la peticionaria un estimado aproximado de los términos y condiciones que tendría la alternativa propuesta, para que esta última pudiera tomar una decisión informada. Por ello, no podemos coincidir con el foro primario de que la recurrida haya actuado de buena fe o haya realizado un esfuerzo real en llegar a un acuerdo con la peticionaria.

Por otro lado, reiteramos que la Asamblea Legislativa no le impartió carácter retroactivo a la Ley 38, *supra*, la cual enmendó la Ley 184, *supra*, para incluir la sanción de desestimación para los acreedores que incumplan con el requisito de buena fe en el proceso de mediación. Como la *Demanda* de epígrafe fue presentada el 17 de septiembre de 2018, previo a la aprobación de la Ley 38, *supra*, la referida sanción no está disponible para el caso de autos. En virtud de lo anterior, se devuelve el caso al foro primario para que ordene la celebración de una nueva vista de mediación.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el presente recurso de *certiorari* y se revoca la *Resolución* recurrida. El Tribunal de Primera Instancia deberá ordenar la celebración de una vista de mediación que cumpla con las exigencias esbozadas anteriormente.

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

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