

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VI

FRISTBANK PUERTO RICO

Apelado

v.

CARMELO HERNÁNDEZ
BERRÍOS

Apelante

KLAN202100431

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

Caso Núm.
HU2019CV01407

Sobre:
Daños y Perjuicios;
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca

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

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de agosto de 2021.

Comparece ante nos el señor Carmelo Hernández Berríos (señor Hernández Berríos o apelante) mediante recurso de apelación en el que invoca la revocación de una sentencia emitida el 6 de marzo de 2020 y la resolución post sentencia que dispuso denegar su solicitud para declararla nula. Firstbank Puerto Rico, (Firstbank o apelada) presentó su *Alegato en Oposición a Apelación por Falta de Jurisdicción sobre la Materia*.

Contando con la postura de ambas partes, procedemos a adjudicar el recurso que nos ocupa.

I.

El legajo apelativo revela que, el 12 de septiembre de 2019 Firstbank instó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del señor Hernández Berríos. Luego, el apelante compareció el 26 de noviembre de 2019 mediante *Moción Urgente Asumiendo Representación y Paralización de los Procedimientos*.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2021_____

Ante ello, Firstbank presentó *Oposición a Paralización y Solicitud para que Parte Demandada Conteste la Demanda So Pena de Rebeldía*, el 3 de diciembre de 2019. El Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* el 9 de diciembre de 2019, en la cual le concedió veinte (20) días al señor Hernández Berríos para que presentara su alegación responsiva.

Así las cosas, el 20 de febrero de 2020, Firstbank interpuso *Moción en Solicitud de Anotación en Rebeldía y Sentencia*, en la cual solicitó que se anotara a la parte demandada en rebeldía y en consecuencia se dictara sentencia en rebeldía. El 6 de marzo de 2020, el señor Hernández Berríos a través de su representación legal presentó su *Contestación a la Demanda*. En su alegación responsiva expuso, entre otras cosas, que de conformidad con la Ley Núm. 184-2012, *infra*, procedía que se refiriese el caso al proceso de mediación compulsoria. En la misma fecha, con posterioridad a la presentación de la contestación a la demanda, el foro primario emitió *Sentencia* anotando la rebeldía. Así pues, el foro recurrido declaró *Ha Lugar* la demanda instada y condenó al señor Hernández Berríos a satisfacer la cantidad reclamada, por lo cual se ordenó la venta de la propiedad en pública subasta.

Posteriormente, el 1 de julio de 2020, el aquí apelante presentó ante el foro recurrido *Moción para Dejar Sin Efecto Rebeldía Bajo la Regla 45.3, Declaración de Nulidad de Sentencia Bajo la Regla 49.2 e Incumplimiento con la Ley de Mediación Compulsoria y de Paralización de Procedimientos*. El 3 de agosto de 2020, Firstbank presentó su *Oposición* a la antedicha moción. Consecuentemente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución*, notificada el 11 de mayo de 2021, en la cual declaró *No Ha Lugar* la Solicitud de Dejar Sin Efecto la Rebeldía Anotada y la Sentencia dictada.

Inconforme con tal determinación, el señor Hernández Berríos acude ante este foro revisor y solicita que se revoque la *Sentencia* emitida el 6 de marzo de 2020 y en consecuencia la *Resolución* notificada el 11 de mayo de 2021. En su recurso de apelación, el señor Hernández Berríos esbozó los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la solicitud de dejar sin efecto la rebeldía anotada a la parte demandada el 6 de marzo de 2020 posterior a la presentación de la contestación a la demanda.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no declarar nula la sentencia emitida el 6 de marzo de 2020 por no cumplir con el requisito jurisdiccional de la celebración de una vista de mediación contenido en la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no paralizar los procedimientos según establecido en la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario.

II.

-A-

Es norma conocida en nuestro sistema judicial, que una parte se considera en rebeldía cuando no ejerce su derecho a defenderse o deja de cumplir con su deber procesal. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis, 2010, Sec. 2701, pág. 287. En ese sentido, la finalidad del mecanismo de la rebeldía es disuadir la práctica de la dilación en el ejercicio de la litigación. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 587 (2011). En atención a lo anterior, se han establecido varias instancias en las cuales se puede declarar a una parte en rebeldía, estas son: (1) la no comparecencia luego de haber sido debidamente emplazado; (2) negarse a descubrir prueba luego de que le fuese requerido por la parte contraria mediante algún método de descubrimiento de prueba; (3) incumplir con una orden del tribunal; y, (4) no alegar dentro del término concedido por ley. R. Hernández Colón, *Op. Cit.* pág. 287-288.

El aludido mecanismo se encuentra regulado por la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, la cual específicamente establece que: “[c]uando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma, según se dispone en estas reglas” se anotará su rebeldía. 32 LPRA Ap. V. R. 45.1. En relación a ello, nuestro Tribunal Supremo indicó que este remedio opera cuando el demandado no cumple con el requisito de comparecer a contestar la demanda o defenderse en otra forma prescrita por ley, sin presentar alegación alguna contra el remedio solicitado. *Álamo v. Supermercados Grande, Inc.*, 158 DPR 93, 100 (2002). Una vez anotada la rebeldía, se le podrá solicitar al tribunal que de igual modo dicte sentencia en rebeldía en conformidad a lo establecido en la Regla 45.2 de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V. R. 45.2.

Ahora bien, es menester señalar, que el tribunal tiene facultad para dejar sin efecto una sentencia dictada en rebeldía mediante una solicitud de relevo de sentencia de conformidad con la Regla 49.2. Regla 45.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 45.3.; *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop, supra*, pág. 591; Véase, *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, 120 DPR 283, 291, 293 (1988). En lo concerniente, la precitada norma dispone:

Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:

[...]

(d) nulidad de la sentencia;

[...]

Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 49.2. (Énfasis nuestro).

Como se puede apreciar, es necesario que quien solicita el relevo de sentencia justifique su contención al amparo de alguna de las causales mencionadas en el precepto transcrito. No obstante, relevar a una parte de los efectos de una sentencia es una facultad

que atañe a la discreción del foro juzgador, **excepto en los casos de nulidad** o cuando la sentencia ha sido satisfecha. *García Colón v. Scn. González*, 178 DPR 527, 540 (2010); *Rivera v. Algarín*, 159 DPR 482, 490 (2003). (Énfasis nuestro). El ejercicio discrecional que el tribunal lleve a cabo debe circunscribirse a los criterios establecidos en *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, *supra.*¹

No empece lo anterior, la facultad discrecional para conceder un relevo de sentencia no aplica cuando nos enfrentamos a una sentencia nula. Una sentencia es nula cuando la misma es emitida sin jurisdicción o ha surgido un quebrantamiento del debido proceso de ley al dictarse. R. Hernández Colón, *Op. Cit.* sec. 4807, pág. 407. Por consiguiente, se ha indicado que **al identificar que una sentencia adolece de nulidad, procede dejar la misma sin efecto independientemente de los méritos que pueda tener la defensa o la reclamación del perjudicado.** *Íd.* a la pág. 408; *García Colón v. Scn. González*, *supra*, a la pág. 543-544. (Énfasis nuestro). Dicho de otro modo, “ante la certeza de nulidad de una sentencia, resulta mandatorio declarar su inexistencia jurídica”. *García Colón v. Scn. González*, *supra.*; Véase, además, *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, 150 DPR 917, 921-923 (2000); *Bco. Santander P.R. v. Fajardo Farms Corp.*, 141 DPR 237 (1996).

-B-

La Ley Núm. 184-2012, según enmendada, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (Ley de Mediación Compulsoria o Ley Núm. 184-2012, en adelante), 32 LPRA sec. 2881 *et. seq.*, se promulga la inquietud que provocó la

¹ En *Neptune Packing Corp. v. Wackenhut Corp.*, *supra*, págs. 291-293, se establecen los requisitos que el tribunal deberá evaluar al conceder el remedio de relevo de sentencia, a saber: (1) una defensa válida que oponer a la reclamación del peticionario; (2) el perjuicio que sufrirá la otra parte, si alguno, si se concede el remedio; (3) el perjuicio que sufrirá la parte promovente, si no se concede el remedio solicitado; y, (4) si la parte promovente fue diligente en la tramitación del caso.

gran tasa de puertorriqueños que vieron sus derechos propietarios afectados ante la gran cantidad de ejecuciones de hipoteca efectuadas por los institutos bancarios. Véase, Exposición de Motivos, Ley Núm. 184-2012, supra. Por ello, ante la necesidad de proteger los derechos propietarios de los puertorriqueños y a su vez buscar alternativas para disminuir las ejecuciones de hipotecas nace la Ley de Mediación Compulsoria. Mediante el precitado estatuto se crea un proceso de mediación compulsoria² ante los tribunales o foros administrativos con antelación a un proceso de ejecución de hipoteca de la vivienda principal del deudor hipotecario. Íd.

A esos fines, la Ley de Mediación Compulsoria en su artículo 3 dispone:

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 [...], en la cual se le informará de forma[sic] verbal y por escrito al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado de acuerdo al tipo de préstamo e inversionista 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, [...]. 32 LPRA sec. 2882 (Énfasis nuestro).

Mas adelante se indica, que lo anterior constituye un requisito jurisdiccional en los procesos que envuelven ejecuciones de hipoteca sobre la vivienda principal del deudor, “**sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia** o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.” Art.

² Según definido en el Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881: “[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 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.

3, Ley Núm. 184-2012, *supra*, 32 LPRA sec. 2882. (Énfasis nuestro). Así pues, al evaluar el carácter jurisdiccional de tal requisito nuestra más Alta Curia expresó que, de no cumplirse con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, el tribunal no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. Por 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”**. *Banco Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 472 (2016). (Énfasis nuestro). En ese sentido, el incumplimiento de un requisito jurisdiccional tiene como consecuencia la privación de jurisdicción del tribunal para atender el asunto. *Íd.* a la pág. 470. Como resultado, una sentencia dictada sin jurisdicción es nula en derecho, y ante su inexistencia no surtirá efecto legal alguno. *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 123 (2012); *SLG Szendrey Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007); *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, *supra*.

-C-

La Ley Núm. 169-2016, conocida como “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario” (Ley Núm. 169-2016, en adelante), 32 LPRA sec. 2891 *et. seq.*, fue promulgada con el propósito de brindar una mayor protección al deudor hipotecario, utilizando como referencia el marco legal establecido en la esfera federal a estos efectos. Según se desprende de la exposición de motivos de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, en muchas ocasiones, aun cuando el deudor hipotecario se encontraba en el proceso de cualificación del programa de mitigación de pérdidas, la institución bancaria interponía una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en los tribunales. Exposición de Motivos, Ley Núm.169-2016, *supra*. Ello, genera lo que se conoce en la practica federal como el “dual tracking”.

En atención a esta problemática, en la Ley Núm. 169-2016 se dispone de forma categórica, que el acreedor hipotecario está impedido de presentar una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca hasta tanto haya culminado el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas. Según definido en el precitado estatuto, la mitigación de pérdidas es cualquier programa que el acreedor hipotecario tenga disponible bajo las leyes y reglamentos, locales y federales, que le permita al deudor hipotecario realizar un cambio a su préstamo hipotecario. Art. 2 (d), Ley Núm. 169-2016, *supra*. De igual modo, se define lo que constituye una solicitud de mitigación de pérdidas.³

De otro lado, el artículo 3 de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, establece las obligaciones que deberá cumplir todo acreedor hipotecario. Se dispone, que inmediatamente se reciba por escrito una solicitud de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario. Ello, indistintamente de la cantidad que se adeude o el tiempo transcurrido sin que el deudor hipotecario haya remitido pago alguno. 32 LPRA sec. 2893. En caso de que ya hubiese comenzado algún trámite legal, y el deudor hipotecario hubiese entregado la solicitud de mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para evaluar su caso, el proceso legal debe paralizarse, conforme el Reglamento X, *infra*, hasta tanto finalice el proceso de cualificación del deudor hipotecario. *Íd.*

³ Art. 2 (e), Ley Núm. 169-2016, 32 LPRA sec. 2892: Para efectos de esta Ley una solicitud de mitigación de pérdidas será un pedido por escrito que se formalizará completando un formulario que proveerá la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. [...]. Una vez reciba la solicitud debidamente cumplimentada, el acreedor hipotecario deberá solicitar los documentos necesarios e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación, según las exigencias federales. El deudor hipotecario tendrá quince (15) días para entregar los documentos requeridos al acreedor hipotecario, contados a partir del recibo del requerimiento de documentos que haga por escrito dicho acreedor hipotecario. Cumpliéndose estos requisitos se entenderá que una solicitud ha sido debidamente presentada. Lo antes expuesto no le impide al acreedor hipotecario de solicitar los documentos e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación de la solicitud de Mitigación de Pérdidas de la deuda hipotecaria.

De igual modo, dicha legislación establece que el acreedor hipotecario podrá instar una reclamación en cobro de dinero y ejecución de Hipoteca, siempre y cuando: (1) se haya finalizado el proceso de mitigación de pérdidas, observando los parámetros establecidos en la ley, así como el Reglamento X; y, (2) se notifique al deudor hipotecario, de modo que se le garanticen los derechos que le brinda el Reglamento X, *infra*, para apelar cualquier decisión. Art. 5, Ley Núm. 169-2016, *supra*.

Resulta de particular importancia, lo establecido en el artículo 4 de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, en el cual se indica que es responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor hipotecario sobre las alternativas disponibles de mitigación de pérdidas tanto a nivel federal como local. Igualmente, tienen el deber de “asistir al deudor en el proceso de cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas, de buena fe y cumpliendo siempre con los parámetros federales y locales pertinentes”. Art. 4, Ley Núm. 169-2016, *supra*.

Conviene recordar, que parte del propósito de la Ley Núm. 169-2016 es ampliar las garantías que se establecen en el Reglamento X, *infra*. El “Real Estate Settlement Procedures Act (Regulation X) 12 CFR 1024.1 *et seq.*, (Reglamento X, adelante), contiene la normativa aplicable a las solicitudes de mitigación de pérdidas presentadas, así como la evaluación de estas. En lo atinente, el reglamento federal antes mencionado dispone, que se deberá asignar un empleado para trabajar directamente con el deudor hipotecario que se encuentre en incumplimiento. 12 CFR 1024.40 (a)(1). La referida reglamentación le impone a la entidad financiera la responsabilidad de mantener políticas y procedimientos que garanticen que dicho empleado le informe al deudor hipotecario, entre otras cosas: (1) las opciones que tiene disponible dentro del programa de mitigación de pérdidas; y, (2)

acciones que el deudor hipotecario debe realizar para la opción de mitigación de pérdidas seleccionada, lo cual incluye el proceso de someter una solicitud completa al programa y el periodo de tiempo para tal gestión. 12 CFR 1024.40 (b)(1). Todo ello, según establece la regulación federal deberá informarse por escrito. Véase, 12 CFR 1024.41 (c)(ii).

Asimismo, el Reglamento X establece que, si la institución bancaria recibe una solicitud de mitigación de pérdidas cuarenta y cinco (45) días o más antes de la ejecución de una hipoteca, la entidad financiera deberá: **notificar al deudor hipotecario por escrito** dentro de cinco (5) días laborables luego de haber recibido la solicitud, para informar que: (1) el banco tiene conocimiento de la solicitud presentada; y, (2) se ha determinado que la solicitud esta completa o incompleta, según corresponda. 12 CFR 1024.41 (b)(2) (Énfasis nuestro) (Traducción nuestra). En caso de que la determinación de la entidad financiera sea denegar la solicitud sometida por el deudor hipotecario, deberá notificar por escrito las razones específicas para tomar tal determinación. 12 CFR 1024.41 (d).

III.

Un análisis adecuado de este caso requiere aplicar de manera integral las legislaciones antes expuestas a la relación de hechos presentada ante nuestra consideración. Veamos. En su recurso apelativo, el señor Hernández Berríos arguyó, que ha presentado la solicitud para el programa de mitigación de pérdidas en dos ocasiones con anterioridad a la presentación de la demanda de autos. No empece, en ningún momento ha recibido una notificación de Firstbank en la cual se le indique que no cualifica para dicho proceso o que el mismo ha culminado. Alega, que procedía ordenar la paralización de los asuntos de conformidad con la Ley de Medicación Compulsoria, así como la Ley Núm. 169-2016. Según el

argumento esbozado por la parte apelante, la sentencia emitida por el foro primario adolece de nulidad, por lo cual procede revocar la misma.

Según intimado previamente, la Ley de Mediación Compulsoria exige que una vez presentada la demanda y diligenciado el emplazamiento el tribunal tendrá el deber de citar a las partes para una vista o acto de mediación compulsoria. Sobre ello, en varias ocasiones se ha indicado que tal requisito es uno jurisdiccional, y que no deja margen discrecional alguno al foro juzgador al respecto. Se establece, además, que sin la realización de la vista de mediación compulsoria el tribunal está impedido de dictar sentencias u ordenar la venta judicial de la propiedad garantizada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. Por su parte, la Ley Núm. 169-2016 establece que solo luego de terminar el proceso de mitigación de pérdidas; y, ello se le haya comunicado al deudor hipotecario, entonces el acreedor hipotecario podrá instar una reclamación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria.

Según se desprende del caso de autos, el señor Hernández Berríos por conducto de su representación legal solicitó la paralización de los procedimientos mediante moción, en la cual alegó que se encontraba en un proceso extrajudicial de mediación de daños. Por ello, solicitó que se paralizaran los procedimientos de conformidad con la ley aplicable, hasta tanto culminara dicho proceso extrajudicial. Adujo, además, que no se había evidenciado la publicación del emplazamiento por edicto. En contestación a dicha moción, Firstbank presentó su oposición a la paralización de los procesos, y argumentó que no existía ningún tipo de evaluación ante el Departamento de Mitigación de Pérdidas a favor del señor Hernández Berríos. Anejó recibos y documentos acreditativos del

emplazamiento realizado al señor Hernández Berríos para evitar futuras controversias al respecto.

De manera que, conforme nuestro ordenamiento jurídico, una vez fue presentada la demanda y se acreditó el diligenciamiento de los emplazamientos, correspondía que el tribunal refiriera a las partes para una mediación compulsoria. Tal no fue el caso, el foro recurrido optó por emitir una orden concediendo el término de veinte (20) días al señor Hernández Berríos para contestar la demanda y a petición de la parte apelada dictó sentencia a su favor, tras anotar la rebeldía al apelante. Sin embargo, hemos notado que la sentencia recurrida guarda silencio respecto a las protecciones invocadas por el apelante al amparo tanto de la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, como la Ley de Mediación Compulsoria. El foro recurrido únicamente indicó en sus determinaciones de hechos que en este caso no es de aplicación la Ley de Mediación Compulsoria, debido a que la parte se encontraba en rebeldía. Esto a pesar de que tal y como consigna la Ley Núm. 169-2016, procedía en aquel momento paralizar los trámites judiciales y convocar a las partes a un acto de mediación compulsoria conforme a la Ley Núm. 184-2012.

El Tribunal de Primera Instancia, al eludir el requerimiento del acto de mediación compulsoria quedó privado de jurisdicción para atender el asunto. Siendo así, la sentencia emitida por el foro recurrido con antelación al acto de mediación compulsoria es una que adolece de nulidad, ya que fue dictada sin jurisdicción y, por lo tanto, no produce ningún efecto legal. Toda vez, que dicho foro incumplió con el requisito jurisdiccional que exige el artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, la sentencia dictada en rebeldía por el foro recurrido, en la cual se anotó la rebeldía al señor Hernández Berríos, y se emitió la orden de comenzar con el proceso de venta judicial es nula.

En su Alegato en Oposición, Firstbank expuso que la parte apelante no solicitó la reconsideración oportuna de la sentencia y que el recurso fue presentado fuera del término jurisdiccional. No le asiste la razón. El tracto procesal del caso, revela que la moción solicitando el relevo de la sentencia se presentó de manera oportuna. De otra parte, es claro que confirmar la sentencia emitida por el foro primario teniendo conocimiento de que la misma fue evidentemente emitida sin jurisdicción, conllevaría un enorme fracaso a la justicia. Más aun, al considerar que estamos ante un proceso que afecta el hogar del deudor hipotecario. Es preciso, tomar en cuenta lo expresado por nuestro Tribunal Supremo respecto al propósito primordial de la Ley Núm. 184-2012, es decir que:

[E]l acreedor debe notificarle al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado en ánimo de hacer un esfuerzo real para evitar la ejecución de la vivienda principal del deudor. En conclusión, de esta manera la Ley 184, la cual responde al interés del Estado de evitar que miles de ciudadanos sigan perdiendo sus casas en Puerto Rico, puede cumplir con su propósito apremiante. *Scotiabank v. SLG Rosario-Castro*, 2020 TSPR 123, 205 DPR ___ (2020)

En armonía con lo antes señalado, procede revocar la *Sentencia* emitida el 6 de marzo de 2020, así como la *Resolución* notificada el 11 de mayo de 2021. Corresponde devolver el caso al Tribunal de Primera Instancia para que ordene y se paute el acto de mediación compulsoria en cumplimiento con la normativa antes esbozada. Por consiguiente, procede además, que se ordene la paralización de los procedimientos ante el tribunal primario hasta que finalice el proceso de mitigación de pérdidas a tenor con el artículo 3 de la Ley Núm. 169-2016.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se declara nula y se revoca la *Sentencia* emitida el 6 de marzo de 2020, y consecuentemente la *Resolución* notificada el 11 de mayo de 2021.

Se devuelve el caso al foro de origen a los fines de que proceda debidamente conforme a nuestros pronunciamientos.

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