

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

ORIENTAL BANK  
Demandante-Apelado

Vs.

SARAH SOTO PÉREZ  
Demandada-Apelante

KLAN202100862

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Aguadilla  
  
Civil. Núm.  
AG2021CV00042  
  
Sobre: EJECUCIÓN  
DE HIPOTECA Y  
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de enero de 2022.

Comparece la señora Sarah Soto Pérez (señora Soto o apelante) mediante recurso de apelación. Nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 28 de septiembre de 2021 y notificada el 29 siguiente. Mediante esta, el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró con lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por Oriental Bank (Oriental o apelado). En consecuencia, declaró con lugar la *Demanda* de ejecución de hipoteca y cobro de dinero presentada por el apelado.

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

**I.**

El 15 de enero de 2021 Oriental presentó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la señora Soto.<sup>1</sup> Sostuvo que esta última era actual tenedora de un pagaré de \$116,800.00 de principal, suscrito a favor de RG PREMIER BANK OF PUERTO RICO, o a su orden, el día 4 de noviembre de 2003, el

---

<sup>1</sup> *Demanda*, págs. 156-158 del apéndice del recurso.

cual devengaba intereses a razón del 6.25% anual.<sup>2</sup> Afirmó que, para garantizar el pago de dicho pagaré, la apelante constituyó una hipoteca voluntaria mediante la escritura 877.<sup>3</sup> Señaló que la referida hipoteca se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de San Sebastián, al folio 145 vuelto del tomo 299 de Moca, finca número 13570; inscripción 6ta.<sup>4</sup> Aseveró que dicha hipoteca fue constituida sobre la siguiente propiedad:

RUSTICA: Solar número tres (#3) radicado en el Barrio Aceituna de Moca, Puerto Rico, con una cabida superficial de QUINIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO CIENTO DOS (581.102) METROS CUADRADOS, equivalentes a cero punto mil cuatrocientos setenta y ocho (0.1478) CUERDA. En lindes por el NORTE, con el solar marcado con el número seis (#6) en el plano de inscripción; por el SUR, con el solar número dos (#2) del plano de inscripción; por el ESTE, con solar dedicado a uso público; y por el OESTE, con José Gabriel Amador.

Por otro lado, alegó que la apelante no cumplió con la forma de pago convenida, por lo que declaró vencida la totalidad de la deuda de conformidad con los términos del pagaré.<sup>5</sup> En consecuencia, solicitó el pago de \$77,151.23, balance de principal del pagaré, los intereses del 6.25% anual devengado sobre dicha suma desde el 1ro de enero de 2020 y los que se devengarán hasta su total y completo pago, los cargos por demora incurridos hasta la fecha de la presentación de la *Demanda* y los que se devengarán hasta el total y completo pago de la deuda, más los adelantos hechos para el pago de primas de seguro, contribuciones sobre la propiedad, contribuciones especiales, y cualquier otro gasto desembolsado, más las costas, gastos y honorarios de abogado, según pactado.<sup>6</sup>

En respuesta, el 18 de febrero de 2021 la señora Nieves –por derecho propio– solicitó que, de conformidad con la Ley Núm. 184-2012, *infra*, el caso fuera referido al proceso de mediación

---

<sup>2</sup> Íd., pág. 156.

<sup>3</sup> Íd.

<sup>4</sup> Íd.

<sup>5</sup> Íd., pág. 157.

<sup>6</sup>

compulsoria.<sup>7</sup> Atendida su solicitud, el 7 de abril de 2021 el TPI refirió el caso a mediación y señaló vista al respecto para el 20 de abril de 2021.<sup>8</sup> Así las cosas, el 3 de junio de 2021 el Centro de Mediación de Conflictos (CMC) solicitó una extensión de término de noventa (90) días para concluir su intervención.<sup>9</sup> En atención a ello, el TPI le concedió hasta el 7 de septiembre de 2021 para la culminación del proceso.<sup>10</sup>

El 4 de agosto de 2021 el CMC presentó *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca mediante videoconferencia*.<sup>11</sup> Mediante esta, detalló que ambas partes habían asistido a la sesión de mediación.<sup>12</sup> **Además, detalló que el acreedor hipotecario no le brindó al deudor la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012 y que el proceso culminó debido a desistimiento.**<sup>13</sup>

Específicamente, el documento consignó que el desistimiento ocurrió debido a que una de las partes dio por terminada su participación o ambas partes dieron por terminada participación, antes de completar la mediación mediante videoconferencia.<sup>14</sup>

Continuados los procedimientos, el 12 de agosto de 2021 Oriental presentó *Solicitud de sentencia sumaria*.<sup>15</sup> En primer lugar, alegó que las partes no llegaron a un acuerdo de mediación debido a que la apelante desistió del proceso.<sup>16</sup> Además, argumentó que no existía controversia sobre los hechos materiales del caso, por lo que

---

<sup>7</sup> *Moción de referido a mediación compulsoria*, págs. 134-135 del apéndice del recurso.

<sup>8</sup> *Orden de referido al centro de mediación de conflictos en casos de ejecución de hipotecas para atenderse mediante videoconferencia*, págs. 129-130 del apéndice del recurso.

<sup>9</sup> *Moción solicitando extensión de termino en casos de ejecución de hipoteca*, págs. 126-127 del apéndice del recurso.

<sup>10</sup> *Notificación*, pág. 125 del apéndice del recurso.

<sup>11</sup> *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca mediante videoconferencia*, pág. 124 del apéndice del recurso.

<sup>12</sup> *Íd.*

<sup>13</sup> *Íd.*

<sup>14</sup> *Íd.*

<sup>15</sup> *Solicitud de sentencia sumaria*, págs. 75-79 del apéndice del recurso.

<sup>16</sup> *Íd.*, pág. 75.

solicitó que se dictara sentencia sumariamente.<sup>17</sup> Específicamente, arguyó que los siguientes hechos no estaban en controversia:

1. La demandada, es mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de Moca, Puerto Rico. Las últimas direcciones conocidas de la parte demandada son: CARR. 110 KM 20.9, BO. ACEITUNAS, MOCA, PR 00676; HC 3 BOX 9551, MOCA, PR 00676-9556; URB UNIVERSITY GARDENS, 1013 CALLE FORDHAM, SAN JUAN PR 00927-4824.
2. La demandante, ORIENTAL BANK, es una institución de financiamiento organizada y existente con arreglo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Su dirección postal es: PO Box 195115, San Juan, Puerto Rico 00919-5115; dirección física: Avenida Muñoz Rivera #254, San Juan, Puerto Rico 00918 y teléfonos (787) 758-2424; (787) 766-8181.
3. La demandante es actual tenedora de un pagaré suscrito solidariamente por la parte demandada, a favor de RG PREMIER BANK OF PUERTO RICO, o a su orden, el día 4 de noviembre de 2003, por la suma de \$116,800.00 de principal, que devenga intereses a razón del 6.25% anual, pagadero mediante un primer plazo a comenzar el día 1ro de diciembre de 2003 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 noviembre de 2033.
4. Mediante la escritura número 877, otorgada en Aguadilla, Puerto Rico, el día 4 de noviembre de 2003, ante el Notario Francisco José Casalduc Delgado, 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 de San Sebastián al folio 145 vuelto del tomo 299 de Moca, finca número 13570; inscripción 6ta. El inmueble sobre el cual dicha hipoteca fue constituida se describe de la siguiente forma: RUSTICA: Solar número tres (#3) radicado en el Barrio Aceituna de Moca, Puerto Rico, con una cabida superficial de QUINIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO CIENTO DOS (581.102) METROS CUADRADOS, equivalentes a cero punto mil cuatrocientos setenta y ocho (0.1478) CUERDA. En lindes por el NORTE, con el solar marcado con el número seis (#6) en el plano de inscripción; por el SUR, con el solar número dos (#2) del plano de inscripción; por el ESTE, con solar dedicado a uso público; y por el OESTE, con José Gabriel Amador.
6. La parte demandada 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 ha declarado vencida la totalidad de la

---

<sup>17</sup> Íd.

deuda de conformidad con los términos del susodicho pagaré y en su consecuencia, la parte demandada adeuda solidariamente a la demandante la suma de \$77,151.23, balance de principal del referido pagaré, los intereses que al tipo convenido del 6.25% anual devengado sobre dicha suma desde el 1ro de enero de 2020 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.

7. 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 a pesar de los múltiples requerimientos que a tales efectos le ha hecho la demandante.<sup>18</sup>

A base de lo anterior, solicitó que se declarara con lugar la *Demanda* en su modalidad de ejecución de hipoteca.<sup>19</sup> Para sostener sus argumentos, el apelado presentó los siguientes documentos:

1. Pagaré.<sup>20</sup>
2. Escritura de hipoteca.<sup>21</sup>
3. Certificación registral.<sup>22</sup>
4. Declaración jurada.<sup>23</sup>
5. Status Report Pursuant to Servicemembers Civil Relief Act.<sup>24</sup>

Luego de varios incidentes procesales, los cuales no son necesarios pormenorizar, la señora Soto presentó *Moción solicitando prórroga* en la que solicitó un término de veinte (20) días para contestar la *Demanda* o para presentar alguna alegación responsiva dispositiva.<sup>25</sup> Además, en esa misma fecha, la apelante presentó *Moción urgente solicitando producción de documentos para oposición a Moción de Sentencia Sumaria*.<sup>26</sup> Mediante su moción, solicitó una prórroga de veinte (20) días para oponerse a la solicitud de sentencia

---

<sup>18</sup> Íd., págs. 76-77 del apéndice del recurso.

<sup>19</sup> Íd., pág. 79.

<sup>20</sup> Véanse págs. 80-83 del apéndice del recurso.

<sup>21</sup> Véanse págs. 84-107 del apéndice del recurso.

<sup>22</sup> Véanse págs. 110-111 del apéndice del recurso.

<sup>23</sup> Véanse págs. 112-114 del apéndice del recurso.

<sup>24</sup> Véase pág. 116 del apéndice del recurso.

<sup>25</sup> *Moción solicitando prórroga*, pág. 28 del apéndice del recurso.

<sup>26</sup> *Moción urgente solicitando producción de documentos para oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, págs. 24-27 del apéndice del recurso.

sumaria, contados desde que Oriental le entregara unos documentos que esta le solicitó mediante varias misivas.<sup>27</sup> Junto con su escrito, adjuntó las tres (3) cartas, fechadas el 29 de abril de 2021, 12 de mayo de 2021<sup>28</sup> y 17 de junio de 2021, en las cuales le solicitó a Oriental los siguientes documentos: (1) copia de la escritura de hipoteca y pagaré; (2) copia de cualquier modificación a la escritura de hipoteca y documentos suplementarios; (3) historial completo de pagos desde la inyección de la hipoteca; (4) todos los acuerdos de cesión de la acreencia a los bancos acreedores subsiguientes, incluyendo su cliente Oriental Bank con las cantidades pagadas por la deuda; (5) todos los demás documentos contenidos en el expediente de crédito de esta hipoteca; y (6) cualquier otro documento que sería objeto de descubrimiento de prueba y en posesión de Oriental una vez celebrada la sesión de mediación.<sup>29</sup>

Respecto a la *Moción solicitando prórroga*, el 20 de septiembre de 2021 el TPI la declaró con lugar.<sup>30</sup> Por otro lado, en esa misma fecha, la *Moción urgente solicitando producción de documentos para oposición a Moción de Sentencia Sumaria* fue declarada no ha lugar.<sup>31</sup> Esto es, el TPI le concedió la prórroga de veinte (20) días para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria, sin embargo, le denegó su petición respecto a que el término comenzara a transcurrir desde que Oriental le entregara los documentos solicitados.<sup>32</sup>

El 22 de septiembre de 2021 Oriental presentó Moción informativa en la que adujo que el 6 de mayo de 2021 envió los

---

<sup>27</sup> Íd.

<sup>28</sup> En la carta enviada el 6 de mayo de 2021 la apelante acusó recibo de los documentos que Oriental le remitió, sin embargo, solicitó una copia menos borrosa de la escritura de hipoteca y pagaré y el historial completo de los pagos desde la inyección de la hipoteca, esto es, desde el 4 de noviembre de 2003.

<sup>29</sup> Íd., págs. 25-27.

<sup>30</sup> *Notificación*, pág. 22 del apéndice del recurso.

<sup>31</sup> *Notificación*, pág. 23 del apéndice del recurso.

<sup>32</sup> Íd.

documentos solicitados por la señora Nieves.<sup>33</sup> Junto con su moción, el apelado presentó copia de un correo electrónico que consigna que envió a la apelante copia del pagaré, escritura y el historial de pagos.<sup>34</sup>

Así las cosas, el 28 de septiembre de 2021 –notificada el 29 siguiente– el TPI emitió *Sentencia*.<sup>35</sup> Mediante su dictamen, el foro primario determinó los siguientes hechos no estaban en controversia:

1. El 4 de noviembre de 2003, la parte demandada [apelante] otorgó un pagaré a favor de RG Premier Bank of Puerto Rico o a su orden, por \$116,800.00 de principal al 6.25% de interés anual.
2. La parte demandada [apelante], para garantizar el pago del referido pagaré, constituyó hipoteca mediante la escritura núm. 877, otorgada en Aguadilla, Puerto Rico, el 4 de noviembre de 2003, ante el notario Francisco José Casalduc Delgado, sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: Solar número tres (#3) radicado en el Barrio Aceituna de Moca, Puerto Rico, con una cabida superficial de QUINIENTOS OCHENTA Y UNO PUNTO CIENTO DOS (581.102) METROS CUADRADOS, equivalentes a cero punto mil cuatrocientos setenta y ocho (0.1478) CUERDA. En lindes por el NORTE, con el solar marcado con el número seis (#6) en el plano de inscripción; por el SUR, con el solar número dos (#2) del plano de inscripción; por el ESTE, con solar dedicado a uso público; y por el OESTE, con José Gabriel Amador.

3. A su vez, surge de la prueba presentada que la referida escritura de hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, sección de San Sebastián, al folio 145 vuelto del tomo 299 de Moca, finca núm. 13570, inscripción sexta.
4. Ahora bien, debido a que la parte demandada [apelante] no ha cumplido con los pagos convenidos para el repago del préstamo evidenciado por el pagaré, la parte demandante [apelado], quien es la actual tenedora del pagaré, declaró la totalidad de la deuda vencida, líquida y exigible.
5. Luego de varios trámites procesales, la parte demandante [apelado] acreditó que, en cumplimiento con la Ley Núm.169-2016, envió varios documentos a la parte demandada [apelante]. Sin embargo, estos no habían sido devueltos por la demandada [apelante].
6. A su vez, el caso fue referido al Centro de Mediación de Conflictos, conforme la Ley Núm. 184-2012, supra, sin

<sup>33</sup> *Moción informativa*, págs. 20-21 del apéndice del recurso.

<sup>34</sup> *Íd.*, pág. 21.

<sup>35</sup> *Sentencia*, págs. 12-19 del apéndice del recurso.

que las partes pudieran llegar a un acuerdo, **debido a que la parte demandada [apelante] desistió del proceso de mediación.**

7. Ante este cuadro fáctico y procesal, es forzoso concluir que la deuda reclamada por la parte demandante [apelado] está vencida, es líquida y es exigible. Por lo cual, procede el pago de lo adeudado, conforme los propios términos del pagaré e hipoteca suscritos por la parte demandada [apelante].<sup>36</sup>

A base de lo anterior, declaró ha lugar la moción de sentencia sumaria presentada por Oriental.<sup>37</sup> En consecuencia, ordenó a la apelante a satisfacer a favor del apelado la suma de \$77,151.23 por concepto de balance principal, los intereses al tipo convenido del 6.25% anual devengados sobre dicha suma desde, el 1ro de enero de 2020 y los que se devengarán 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 apelado para el pago de primas de seguro y contribuciones, las costas, gastos y honorarios de abogado de Oriental, conforme estos fueron pactados en la referida escritura de hipoteca.<sup>38</sup> Finalmente, dispuso que ante la eventualidad de que la señora Nieves no hiciera efectivo el pago, se ordenara al Alguacil a efectuar la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada y para aplicar el importe de la venta al saldo de la deuda.<sup>39</sup>

En desacuerdo, el 14 de octubre de 2021 la apelante presentó *Moción solicitando reconsideración de sentencia*.<sup>40</sup> En primer lugar, alegó que Oriental no cumplió con enviarle todos los documentos solicitados.<sup>41</sup> En específico, adujo que los documentos anejados a la moción de sentencia sumaria estaban borrosos y no era legibles. Además, sostuvo que el historial de pago que recibió estaba incompleto, por lo que estaba imposibilitada de establecer que pagó

---

<sup>36</sup> Íd., págs. 17-18.

<sup>37</sup> Íd., pág. 18.

<sup>38</sup> Íd.

<sup>39</sup> Íd., pág. 19.

<sup>40</sup> *Moción solicitando reconsideración de sentencia*, págs. 5-7 del apéndice del recurso.

<sup>41</sup> Íd., pág. 5.

en exceso de los \$11,860.00 y, a su vez, negar que la deuda era líquida, vencida y exigible.<sup>42</sup> Además, argumentó que el TPI erró al dictar *Sentencia*, a pesar de que el término –concedido mediante prórroga– para presentar su oposición a la solicitud de sentencia sumaria no había transcurrido.<sup>43</sup> Atendida su solicitud, el 17 de octubre de 2021 –notificado el 18 siguiente– fue declarada no ha lugar.<sup>44</sup>

Aun inconforme, el 29 de octubre de 2021 la apelante presentó este recurso y le imputó al foro primario la comisión del siguiente error:

**ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE AGUADILLA, COMO CUESTIÓN DE HECHO Y DE DERECHO, AL DICTAR SENTENCIA DECLARANDO CON LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA DE ORIENTAL SIN CONSIDERAR LA MOCIÓN URGENTE SOLICITANDO DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA DE SOTO NI LA MOCIÓN SOLICITANDO RECONSIDERACIÓN DE SENTENCIA DE SOTO.**

Luego de concederle término para ello, el 24 de noviembre de 2021 Oriental presentó su oposición al recurso. Posteriormente, el 10 de diciembre de 2021 la apelante presentó una moción en auxilio de jurisdicción, debido a que, a pesar de que la *Sentencia* en controversia se encuentra en proceso de apelación, el TPI había expedido una orden de mandamiento de ejecución de sentencia. Por ello, de conformidad con la Regla 18 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, la cual dispone sobre paralización de los efectos de la *Sentencia* apelada, ordenamos la paralización de los procedimientos ante el TPI.

Así, luego de evaluar las posturas de ambas partes, conforme al derecho aplicable, resolvemos.

**II.**

**-A-**

---

<sup>42</sup> Íd., pág. 6.

<sup>43</sup> Íd.

<sup>44</sup> *Notificación*, pág. 1 del apéndice del recurso.

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 LPRA 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”.<sup>45</sup> 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 v. SLG Rosario-Castro*, 205 DPR 537, 547 (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.<sup>46</sup>

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

---

<sup>45</sup> Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*.

<sup>46</sup> *Íd.*

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.<sup>47</sup> A tono con lo anterior, el 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.

[...]

---

<sup>47</sup> Exposición de Motivos de la Ley Núm. 38-2019.

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 v. SLG Rosario-Castro, supra*, pág. 550; *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 473.

Recientemente, en *Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, 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 v. SLG Rosario-Castro, supra*, pág. 553. 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. 553-555.

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 v. SLG Rosario-Castro, supra*, pág. 557. 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. 557-558.

### III.

En este caso, la señora Soto nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 28 de septiembre de 2021 y notificada el 29 siguiente. Argumenta que el TPI se equivocó al dictar sentencia sumariamente, sin antes tomar en consideración la solicitud de descubrimiento de prueba presentada por esta. En particular, plantea que los documentos solicitados eran necesarios para la vista de mediación y para oponerse a la moción de sentencia sumaria presentada por Oriental. Al respecto, aduce que, contrario a lo alegado por el apelante, esta no recibió todos los documentos solicitados y, además, indica que los que recibió no eran legibles.

Por su parte, Oriental alega que no procede la devolución del caso a mediación, ya que el deudor solo tiene derecho a un proceso. Además, indica que el proceso de mediación culminó debido a que la señora Soto decidió no participar en el mismo. Finalmente, aduce que el TPI no se equivocó al dictar sentencia sumariamente, pues no existían hechos materiales en controversia. No les asiste la razón en ninguno de sus planteamientos. Veamos.

Según discutimos en la exposición del derecho, la Ley Núm. 184-2012 se aprobó para crear un proceso de mediación compulsoria, previo al proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda. Lo anterior, tomando en

consideración la crisis económica que enfrenta Puerto Rico. Así, de conformidad con el aludido estatuto, 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.

El requisito jurisdiccional de la mediación compulsoria obliga a que las partes evalúen la posibilidad de llegar a un acuerdo o modificación de pago que evite que el deudor pierda su vivienda principal. **En dicho proceso, el acreedor debe brindarle al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de su vivienda. Es importante destacar, que la Ley Núm. 184-2012 requiere que en el proceso de mediación compulsoria las partes actúen de buena fe.** Incluso, el Tribunal Supremo resolvió que el requisito de buena fe era jurisdiccional, por lo que su omisión privaba de jurisdicción al tribunal para atender la controversia.

En lo pertinente, el Tribunal Supremo explicó que para cumplir con el requisito de buena fe: (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) 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.

De conformidad con dichos postulados, colegimos que el TPI erró al dictar sentencia sumariamente pues de los hechos surge que

Oriental no cumplió con el requisito de buena fe en el proceso de mediación compulsoria. Nos explicamos.

Primeramente, debemos destacar que surge del expediente que la señora Soto solicitó –en varias ocasiones– documentos para poder prepararse para el proceso de mediación. Entre ellos: (1) copia de la escritura de hipoteca y pagaré; (2) copia de cualquier modificación a la escritura de hipoteca y documentos suplementarios; (3) historial completo de pagos desde la inyección de la hipoteca; (4) todos los acuerdos de cesión de la acreencia a los bancos acreedores subsiguientes, incluyendo su cliente Oriental Bank con las cantidades pagadas por la deuda; (5) todos los demás documentos contenidos en el expediente de crédito de esta hipoteca; y (6) cualquier otro documento que sería objeto de descubrimiento de prueba y en posesión de Oriental una vez celebrada la sesión de mediación.

Al respecto, Oriental alega que entregó la escritura de hipoteca, el pagaré y el historial de pagos. Sin embargo, como bien alega la apelante, el contenido de la escritura y el pagaré no son legibles. Por ello, esta última volvió a solicitar los documentos y no surge del expediente que se hayan entregado nuevamente. En cuanto al historial de pagos, la señora Soto aduce que lo recibió incompleto. La escritura de hipoteca, el pagaré y el historial de pago contienen información pertinente y necesaria que la apelante debió recibir antes de culminar el proceso de mediación. Por lo que, la negativa de Oriental en proporcionar dicha documentación legible y completa no constituyó un acto de buena fe y le impidió a la apelante prepararse adecuadamente para la vista de mediación.

Por otro lado, debemos destacar que la *Notificación al tribunal en casos de ejecución de hipoteca mediante video conferencia* presentada por el CMC indica que el apelado no le brindó al deudor la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012 y que el proceso

de mediación culminó debido a desistimiento. Ahora bien, contrario a lo que alega Oriental y a lo resuelto por el TPI, el documento no especifica cuál de las partes dio por terminada su participación antes de culminar el proceso. Asimismo, las alegaciones sobre la falta de comparecencia de la señora Soto no se sustentan con el expediente. Por el contrario, del expediente se desprende que la imposibilidad de celebrar la vista de mediación pudo deberse a la negativa del apelado de proporcionar la documentación solicitada por la señora Soto.

Finalmente, entendemos importante mencionar que el TPI dictó *Sentencia* sin haber transcurrido el término de prórroga concedido el 20 de septiembre de 2021. Al respecto, destacamos que, contrario a lo alegado por Oriental, el TPI sí le concedió una prórroga de veinte (20) días a la señora Soto para exponer su posición en cuanto a la moción de sentencia sumaria.<sup>48</sup> Según resolvió el TPI, la prórroga comenzó a transcurrir el 20 de septiembre de 2021, por lo tanto, el término vencía el **10 de octubre de 2021**. Sin embargo, el foro primario dictó *Sentencia* el 29 de septiembre de 2021, privando a la señora Soto de presentar su postura. No entendemos la premura con la que el TPI atendió el caso, resolviendo una moción de sentencia sumaria sobre ejecución de hipoteca sin permitir que la apelante presentara sus defensas. Ningún caso, mucho menos uno en el que una parte tiene la posibilidad de perder su vivienda principal, debe ser resuelto apresuradamente y sin permitir que una de las partes tenga su día en corte. Peor aún, luego de que la *Sentencia* en controversia se encontraba en proceso de apelación, esto es, sin ser esta final y firme, el TPI expidió una orden de ejecución de sentencia, privando nuevamente a la señora Soto de su derecho a apelar la decisión e ignorando que los procesos ante

---

<sup>48</sup> Véanse págs. 22 y 23 del apéndice del recurso.

su consideración se encuentran paralizados. Dichas actuaciones son contrarias a derecho y transgreden nuestros postulados sobre acceso a la justicia.

En síntesis, resolvemos que el TPI se equivocó al dictar *Sentencia* sumaria, pues: (1) Oriental no cumplió con el requisito de buena fe durante el proceso de mediación; y (2) no había transcurrido el término para que la señora Soto presentara su postura en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria. **En consecuencia, según solicitado por la apelante, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso al Centro de Mediación de Conflictos para que continúe el proceso de mediación. Además, le ordenamos a Oriental a enviar los documentos solicitados por la apelante, incluyendo una copia legible de la escritura de hipoteca y del pagaré y la información completa sobre el historial de pagos.** De esta forma, la señora Soto tendrá la oportunidad de prepararse para la vista mediación. Advertimos que **ambas partes** deben remitir la documentación necesaria para que el proceso de mediación sea efectivo y se puedan brindar las opciones disponibles para que la apelante no pierda su propiedad.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, *revocamos* la *Sentencia* apelada, levantamos la paralización de los procedimientos y devolvemos el caso al CMC para que continúe el proceso de mediación compulsoria, conforme a lo aquí resuelto.

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

El Juez Bonilla Ortiz concurre sin opinión escrita.

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