

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel II

COOPERATIVA DE AHORRO y
CRÉDITO DE ISABELA
Apelada

v.

EVA LYDIA PELLOT PELLOT
Apelante

KLAN202200471

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Aguadilla

Caso Núm.
AG2020CV00714

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca (por la
Vía Ordinaria)

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de septiembre de 2022.

Comparece la señora Eva Lydia Pellot Pellot (señora Pellot Pellot o apelante), a través de recurso de apelación, solicitando la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla, (TPI), el 4 de abril de 2022. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *con lugar* la *Demanda* presentada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela (Cooperativa o apelada) contra la apelante, en consecuencia, ordenándole a esta última el pago de \$96,413.58. Además, el mismo foro dispuso que, una vez advenido final y firme su dictamen, se proceda a vender en pública subasta la propiedad hipotecada, utilizándose el producto de la venta para el referido pago.

Entre los señalamientos de error sobre los cuales la apelante solicita nuestra intervención, el segundo refiere sobre un asunto jurisdiccional, correspondiente a la alegación de que hubo ausencia de buena fe en la vista de mediación que requiere celebrarse antes de una

acción de ejecución de hipoteca, para que el foro primario adquiriera jurisdicción sobre la causa de acción. Siendo que las cuestiones jurisdiccionales son materia privilegiada y deben resolverse con preferencia a los demás asuntos, *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652, 660 (2014), conviene atender dicho error primero que los demás.

I. Resumen del tracto procesal

El 24 de octubre de 2018, la Cooperativa presentó demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la señora Pelot Pelot. Alegó que esta mantenía una deuda, reconocida mediante pagaré hipotecario, por la suma de \$87,366.03, grabada con una propiedad residencial. Aduciendo que la apelante se encontraba en incumplimiento del pago de lo debido, solicitó al tribunal que la condenara al pago de las sumas reclamadas, declarara a la Cooperativa como la legítima tenedora del pagaré hipotecario objeto de la ejecución y, de no satisfacerse el total adeudado, ordenara de inmediato la ejecución de la hipoteca.

Sin embargo, posteriormente la Cooperativa desistió de la reclamación de la ejecución de hipoteca, debido a que a la fecha en que se presentó la *Demanda*, la propiedad no se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad. Es decir, solo continuó la causa de acción en cobro de dinero, sin que a ese momento se considerara una solicitud de ejecución de hipoteca.

Como secuela, el 27 de noviembre de 2018, el TPI dictó *Sentencia* declarando *ha lugar* la *Demanda en Cobro de Dinero*.

Entonces, pasados unos dos años, el 21 de septiembre de 2020, la Cooperativa instó *Demanda de Ejecución de Hipoteca*. En esta, la apelada hizo referencia a la *Sentencia* aludida en el párrafo que antecede, e informó que la Escritura de Constitución de Hipoteca había sido inscrita en el Registro de la Propiedad, con lo cual quedaba en posición de solicitar la ejecución de la hipoteca. Señaló que la señora Pelot Pelot le

adeudaba las siguientes sumas: \$69,657.32 por el principal; \$24,879.00 de intereses; \$1,258.68 por recargos y \$18.58 de seguros. La misma parte también alegó, que la apelante le adeudaba la cantidad líquida y exigible del quince por ciento (15%) del principal reconocido en el pagaré por costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, es decir, \$10,800.00. Finalmente, argumentó que la señora Pelot Pelot había incumplido con los términos de la obligación, en consecuencia, reclamó que pagara la suma de lo debido, \$106,643.58 y, en caso de no satisfacer el total adeudado por la *Sentencia* de 27 de noviembre de 2018, se ordenara la ejecución de la hipoteca que garantizaba dicha obligación.

En consecuencia, el 9 de diciembre de 2020, la apelante presentó *Contestación a Demanda*. En síntesis, adujo que desconocía si la Cooperativa era la tenedora de buena fe del alegado pagaré. Además, sostuvo que la apelante no había provisto documento alguno de donde surgiera un desglose detallado de las partidas reclamadas. Por último, solicitó que el caso fuera referido al proceso de mediación compulsoria, conforme lo mandaba la Ley 182-2012, 32 LPRA 2881.

Por su parte, el 19 de mayo de 2021, la Cooperativa presentó moción solicitando que se calendarizara una vista de mediación. La solicitud fue acogida por el TPI, quien citó a las partes para una vista a ser conducida de manera remota, el 22 de julio de 2021.

Luego de celebrada una primera reunión de mediación, se llevó a cabo una segunda reunión a esos fines el 5 de agosto de 2021, en el Centro de Mediación de Conflictos (CMC), en la cual la Cooperativa presentó dos propuestas a la señora Pelot Pelot.¹ En específico, la Cooperativa ofreció la restructuración de la deuda, o una dación en pago y, para ambas alternativas, indicó que la apelante debía aportar \$6,025.38 de gastos legales.

¹ Ap. Anejo VI, pág. 25.

A los pocos días, el 12 de agosto de 2021, la Cooperativa presentó una *Moción Informativa* en la que adujo que la señora apelante no había aceptado sus propuestas y, por lo tanto, había decidido retirarse de la mediación por entender que no había ninguna solución. En correspondencia, solicitó que el TPI continuara con el proceso de ejecución de hipoteca.

Al próximo día, el 13 de agosto de 2021, también compareció el CMC ante el tribunal para informar que las partes habían participado del proceso de mediación, pero no lograron acuerdos.

En vista de lo anterior, la apelante presentó *Solicitud de orden al Amparo de la Ley 151 del 2020*. En esencia, sostuvo que la información provista por el CMC conlía con la información provista por la Cooperativa. Expresó que la mediación compulsoria culminó porque la Cooperativa decidió retirarse del proceso. Por tal razón, la apelante indicó que el CMC debió informar que el proceso de mediación terminó por el desistimiento de una de las partes. También argumentó, que el acreedor hipotecario no cumplió con los requisitos establecidos en la Ley 151-2020, 32 LPRA 2882, entre los cuales se encuentra: entregar al deudor evidencia escrita que certificara la capacidad representativa de su representante; proveerle al deudor una lista de los documentos necesarios y pendientes, si alguno, para evaluar las alternativas que podían ser aplicables al caso del deudor y; notificar las alternativas para las que cualifica, así como explicarle las razones por las cuales no estaban disponibles las alternativas para las que no cualificó.

Añadió la apelante que, de acuerdo con la Ley 151-2020, *supra*, el mediador debía completar un informe al tribunal haciendo constar incidentes procesales que de alguna forma afectaron el proceso, pero no se había hecho. Por esto, la apelante solicitó que la Cooperativa cumpliera con la responsabilidad que le impone la Ley 151-2020, y que

el CMC emitiera un informe de las incidencias procesales que afectaron el caso.

Mientras, el 24 de agosto de 2021, la Cooperativa presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria* peticionando que se declarara con lugar la *Solicitud de ejecución de hipoteca* pendiente.

En respuesta, el TPI emitió sendas órdenes el 10 de septiembre de 2021:² (i) concediéndole a la Cooperativa un término de diez (10) días para exponer su posición sobre la *Solicitud de orden al amparo de la Ley 151 de 2020* y; (ii) declarando *no ha lugar en ese momento* la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la apelada.

A raíz de lo cual, la Cooperativa presentó *Réplica a Moción Presentada por la Demandada y en Cumplimiento de Orden*. En esta la Cooperativa se limitó a sostener que el CMC cumplió con los requisitos de la Ley, y se había presentado un documento que acreditaba que el representante de la Cooperativa tenía plena autoridad para llegar a un acuerdo.

De otra parte, el 28 de noviembre de 2021,³ el TPI emitió Orden, concediéndole veinte (20) días a la señora Pellot Pellot para expresarse con relación a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* de la Cooperativa.

A tales efectos, el 17 de diciembre de 2021, la apelante presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*. La señora Pellot Pellot señaló que la apelada no había atendido ninguno de los planteamientos que expuso en la *Solicitud de orden al amparo de la Ley 151 del 2020*, —mencionada aquí en párrafos anteriores—. También mencionó que el CMC no se había expresado sobre dicha solicitud, y el TPI tampoco había tomado alguna determinación al respecto. En cuanto a la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, la apelante expuso que los siguientes asuntos estaban en controversia: (1) si la parte apelada le proveyó todas las alternativas en la

² Notificadas el 13 de septiembre de 2021.

³ Notificada el 29 de noviembre de 2021.

mediación compulsoria; (2) si la Cooperativa cumplió con las disposiciones de la Ley de Ayuda al Deudor hipotecario, Ley 196-2016, según enmendada; (3) si la alegada deuda era líquida, vencida y exigible, y (4) si el proceso de mediación había concluido, cuando no se ha sometido al TPI el informe sobre las incidencias procesales allí ocurridas.

En consecuencia, el 21 de enero de 2022,⁴ el TPI emitió una Orden en la que le requirió a la Cooperativa a que, en un término de diez (10) días, acreditara haber cumplido con informar a la apelante sobre todas las alternativas de pago para las cuales cualificaba. De igual forma, dispuso que esta misma parte debía indicar las razones por las cuales la apelante no cualificaba para otras alternativas de pago.

El 25 de enero de 2022, la Cooperativa presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*. En este escrito desglosó la restructuración que, alegó, le ofreció a la apelante en el proceso de mediación. De igual forma, indicó que como la apelante no contaba con los ingresos suficientes para la aportación requerida, de \$6,797.38, no podía concederle la restructuración de la deuda.

Posteriormente, el 8 de febrero de 2022, el TPI emitió una Orden requiriéndole a la Cooperativa que acreditara en qué documento se había estipulado la suma por costas, gastos y honorarios de abogado, advirtiéndole que de los documentos que constaban en el expediente del tribunal se desprendía que era el cinco (5%) por ciento.

Visto lo cual, la Cooperativa presentó *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden*. Afirmó que la suma para costas, gastos y honorarios de abogado estipulados en el pagaré era de un cinco (5%) por ciento, es decir, \$3,600, **a distinción del por ciento inicialmente alegado**. Entonces, **una vez corregida dicha suma**, la Cooperativa manifestó que la apelante le adeudaba \$96,413.58.

⁴ Notificada el 24 de enero de 2022.

En reacción, la señora Pelot Pelot presentó *Moción para que se ordene a la parte demandante propuesta y presentarla a través del proceso de mediación*. Sostuvo que, a lo largo del proceso, la apelada había provisto cantidades *confusas e incongruentes* en cuanto al balance de gastos legales e intereses acumulados. Argumentó que, el 21 de septiembre de 2020, la apelada indicó que los intereses eran por el total de \$21,879.00, y los gastos legales eran por \$10,800.00, mientras que el 5 de agosto de 2021 fueron modificadas tales cifras, indicándose que los intereses eran \$27,921.03. De igual forma, señaló que, para el 25 de enero de 2022, la Cooperativa emitió una Certificación en la que hizo constar que los intereses eran por el total de \$28,765.29, y los gastos legales por la suma de \$6,025.38. Añadió que, el 9 de febrero de 2022, la apelada corrigió el por ciento correspondiente a la partida de costas, gastos y honorarios de abogados, la cual disminuyó de un 15% a un 5%, y, ahí también hizo un desglose de la deuda afirmando que los intereses pendientes eran de \$21,879.00, en lugar de los \$28,765.29 que fueron plasmados en la Certificación emitida por la Cooperativa. Finalmente, **la apelante sostuvo que procedía que se refiriera nuevamente a las partes al proceso de mediación compulsoria, pues las propuestas presentadas por la Cooperativa en las sesiones que se llevaron a cabo estaban erradas**, se hicieron a partir de cantidades incorrectas.

En desacuerdo con la referida petición de la apelante, el 16 de marzo de 2022, la Cooperativa presentó *Moción en oposición a Solicitud de la parte demandada*. En síntesis, esta se opuso a la solicitud de un nuevo proceso de mediación, indicando que los números presentados cambiarían mensualmente, porque se seguían acumulando los intereses y recargos. Además, aseveró que la apelante estaba retrasando el proceso innecesariamente, puesto que no había hecho ninguna propuesta para el pago de la deuda, al esta no contar con los recursos económicos para

cubrir las sumas debidas, ni para pagar los atrasos de más de cinco años por causa de la deuda pendiente.

Examinado lo anterior, el TPI emitió la *Sentencia* cuya revocación se nos solicita, declarando *ha lugar* la *Demanda*, el 4 de abril de 2022. A través de dicho dictamen, el foro apelado ordenó a la señora Pellot Pellot a pagar la cantidad de \$69,657.28 del principal adeudado, más \$21,879.00 de intereses sobre dicho principal al 7.30% anual, desde el 21 de septiembre de 2020, y hasta la fecha de su pago total, un *escrow* por \$18.58, más recargos acumulados por \$1,258.68, y la suma de \$3,600.00 de costas, gastos y honorarios de abogado estipulados, para un total de \$96,413.58. Además, el foro primario señaló que, como la parte apelante nunca realizó una contrapropuesta para lograr un acuerdo, entendía que esta no tenía la capacidad económica para continuar con el pago de la deuda contraída. Por tanto, indicó que una vez la *Sentencia* adviniera final y firme, se expediría por la Secretaría del tribunal el correspondiente mandamiento de ejecución, para que se procediera a vender en pública subasta la propiedad hipotecada.

Inconforme, el 12 de abril de 2022, la apelante presentó una petición de *Reconsideración*. Alegó que la propuesta presentada por la Cooperativa en el proceso de mediación compulsoria estaba errada, pues las propuestas ofrecidas partían de cuantías incorrectas, no reales. Por tanto, sostuvo que no se había cumplido con el requisito jurisdiccional de que aconteciera una vista o acto de mediación compulsoria en la que se actuara de buena fe.

El TPI ordenó a la Cooperativa a expresar su posición sobre la *Moción de Reconsideración*. A lo cual la Cooperativa compareció, mediante *Réplica a Moción presentada por la demandada en cumplimiento de orden*. En esencia, la Cooperativa aseveró que en la mediación celebrada se le ofrecieron todas las alternativas posibles a la apelante, siendo rechazadas por esta. Además, expresó que la señora Pellot Pellot

nunca hizo alguna oferta económica de pago a la Cooperativa. Finalmente, afirmó que la apelante no contaba con los recursos económicos para poder llegar a un acuerdo con la Cooperativa.

Visto lo cual, el TPI se reiteró en su determinación, declarando *no ha lugar* la solicitud de reconsideración presentada.

Es entonces que, insatisfecha, la apelante acude ante nosotros, haciendo los siguientes señalamientos de error:

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, al dictar sentencia sumaria declarando con lugar la demanda cuando existe controversia material sobre la liquidez de la deuda reclamada.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, al dictar sentencia declarando con lugar la demanda cuando no medió la buena fe del acreedor hipotecario en el proceso de mediación compulsoria en contravención al Artículo 3 de la Ley 184-2012, según enmendada, conocida como la “*Ley para mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*” y a lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso *Scotiabank Puerto Rico v. Rosario Ramos y otros*, 2020 TSPR 123.

Tercer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, al hacer referencia en su sentencia a “las propuestas efectuadas por la parte demandante” y que “la parte demandada nunca realizó una contrapuesta para lograr un acuerdo” como determinaciones de hechos en contravención a las Reglas 408 y 516 de Evidencia sobre la inadmisibilidad de las ofertas transaccionales y la confidencialidad de los procesos de mediación.

Contando con la comparecencia de las partes, nos encontramos en posición de resolver.

II. Exposición de Derecho

La Mediación Compulsoria

La Ley 184-2012, según enmendada, *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881-2996, se aprobó para proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Véase *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 184-2012. Esta legislación concede a las partes una vista de mediación,

en la que el deudor se expone a un procedimiento de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor (mediador) asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que resulte mutuamente aceptable para resolver la controversia. Art. 2 (a) de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881.

La mediación compulsoria se refiere a la reunión presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario o el cual pueda culminar en la venta judicial de una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del deudor. Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*. 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 su propiedad, **incluyendo aquellas alternativas que no dependan de la capacidad económica del deudor.**

Art. 3 de la Ley Núm. 182-2012, *supra*. (Énfasis nuestro). El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario obtener un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal. Art. 2 (b) de la Ley Núm. 184-2012, *supra*.

Por otro lado, el Artículo 3 de la Ley 184, 32 LPRA sec. 2882, establece el deber del tribunal de ordenar el inicio del proceso al presentarse la demanda y diligenciar el correspondiente emplazamiento. De esta manera, el tribunal deberá citar a las partes para la vista o acto de mediación compulsoria de acuerdo con lo que dispone la ley. 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. Art. 3, Ley Núm. 184-2012, *supra*. (Énfasis y subrayado suplidos).

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 comparecer el acreedor, o de determinar el Tribunal que **no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles**, el Tribunal procederá a desestimar la demanda. Art. 3, Ley Núm. 184-2012, *supra*. (Énfasis suplido).

En este sentido, nuestro Tribunal Supremo ha establecido 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**. *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537, 557 (2020). (Énfasis suplido). Cónsono con esto, las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo. *Íd.* Además, deben llevar toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier otra documentación que sea necesaria. *Íd.*

Por otra parte, el mediador completará un informe al Tribunal, en el cual incluirá los incidentes procesales que puedan afectar el proceso. Art. 3, Ley Núm. 184-2012, *supra*.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Según indicamos en la introducción, iniciaremos la discusión de los errores señalados atendiendo el segundo de estos, en tanto plantea un asunto jurisdiccional. La apelante señaló que el TPI incidió al emitir sentencia sumaria, **cuando no medió buena fe del acreedor hipotecario en el proceso de mediación compulsoria**, en contravención con la Ley 184-2012. Por una parte, manifestó que la Cooperativa se limitó a proveer una sola propuesta de modificación de

hipoteca, condicionada a la apelante cubriera \$6,025.8 en gastos legales, previo a formalizar la misma. Expresó, además, que **esa cantidad excedía sustancialmente el cinco por ciento (5%) pactado para dichos gastos en el pagaré, siendo la oferta presentada por la Cooperativa a base de unos números incorrectos.** Por tanto, asevera que la Cooperativa nunca presentó una propuesta real dentro del proceso de mediación compulsoria, transgrediendo así la buena fe que allí debía imperar.

En respuesta, la Cooperativa esgrime ante nosotros que sí cumplió con el proceso de mediación exigido por la Ley 184-2012, acudiendo a dos sesiones de mediación, planteándole distintas alternativas de pago a la apelante. Insiste, según lo hizo ante el TPI, que, a pesar de haberle extendido ofertas de pago a la apelante, nunca recibió una contra oferta de parte de esta, y las demás gestiones de posibles acuerdos también resultaron infructuosas.

Al examinar el escrito de la Cooperativa, juzgamos que no presentó una contestación puntual, y más bien eligió eludir la controversia específica levantada por la apelante, en el sentido de que las propuestas de pago que hizo en las vistas de mediación partieron de unas cantidades erróneas, porque la base numérica utilizada fue incorrecta, con lo cual se violentó la buena fe contractual. De esta forma, poco avance habría en el proceso de mediación, aunque hubiese asistido en dos ocasiones al mismo, si las propuestas de pago realizadas partieron de cantidades mayores a las que correspondían, a partir del pagaré suscrito. Elaboramos.

Según surge del expediente ante nuestra consideración, la Cooperativa presentó dos propuestas en el proceso de mediación: (1) una reestructuración de la deuda y, (2) la dación en pago del inmueble. Sin embargo, tal cual lo afirma la apelante, **ambas propuestas incluían una suma por gastos legales que no coincidía con el cinco por ciento**

(5%) que se estipuló en el pagaré en caso de una reclamación judicial, según fue admitido por la Cooperativa en un momento posterior a que fuera celebrado el proceso de mediación. En este sentido, las propuestas presentadas en el proceso de mediación estaban erradas pues, reiteramos, partieron de una base de datos incorrecta. Según explicamos en el tracto procesal, **luego de hechas las ofertas en el proceso de mediación** fue que la Cooperativa corrigió la cuantía respecto al por ciento incorrecto previamente utilizado en gastos legales, pero para este momento ya había concluido el proceso de mediación. Es conclusión inescapable que, de la Cooperativa haber utilizado la base correcta para computar las ofertas realizadas en la mediación, hubiese resultado en una cantidad de pago menor para la apelante.

Como esbozado en la exposición de derecho, el propósito principal de la Ley 184-2012, es proteger la vivienda principal de los deudores hipotecarios. Para lograr los propósitos de esta ley, el Legislador expresamente determinó **como requisito jurisdiccional** la celebración de las vistas de mediación en los casos que envuelvan un proceso de ejecución de hipoteca. En concordancia, el acreedor hipotecario debe notificar en el proceso de mediación, todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de hipoteca; incluyendo las alternativas que no dependan de la capacidad económica del deudor. *Íd.* Cónsono con la intención legislativa, nuestro Tribunal Supremo, en *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, supra, estableció que el requisito de buena fe en la mediación en los procesos de ejecuciones de hipoteca de una vivienda principal es uno compulsorio y jurisdiccional.

En consecuencia, **presentar alternativas en el proceso de mediación con un porcentaje diferente al pactado en el pagaré, es contrario a la buena fe, máxime cuando, como en este caso, las cuantías propuestas resultaban más altas que las que realmente correspondían.**

De nuevo, las propuestas presentadas a la apelante por la Cooperativa en este caso no se ajustaban al porcentaje estipulado en el pagaré, pues fueron hechas partiendo de una cuantía mayor a la que correspondía, lo que, a su vez, encareció las propuestas. Esto, claro está, resulta ser un obstáculo en la expresión de la buena fe que debe permear el proceso de negociación. Siendo que la corrección de la propuesta de restructuración se hizo en un momento posterior a que fueran celebradas las vistas de mediación, la apelante no tuvo una oportunidad real para considerarla, cuando aconteció el proceso de mediación. No solo la celebración de la vista de mediación es de carácter jurisdiccional, **sino que el requisito de la buena fe que debe permear en la celebración de dicha vista también es de carácter jurisdiccional**, por lo que la falta de esta supone el incumplimiento con dicho proceso, lo que priva de jurisdicción al foro primario para continuar atendiendo la petición de ejecución de hipoteca, hasta que sea efectivamente celebrada.

Sobre lo mismo, la Ley 184-2012 tiene como propósito evitar los pleitos, para lo cual, se deben explorar todas las opciones disponibles de lograr un acuerdo que les sea mutuamente aceptable a las partes, y que finalice el conflicto. En armonía, nuestro alto foro interpretó en *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, supra, que, en aquellos casos en los que el acreedor hipotecario incumple con el requisito de buena fe en la mediación, y la sanción de la desestimación no está disponible, **el tribunal deberá ordenar la celebración de una nueva sesión de mediación.**

Por otra parte, la Cooperativa pone especial énfasis en manifestar que la peticionaria no tenía capacidad económica para asumir ninguna de las ofertas que le fueron hechas, (teoría legal a la cual el TPI se adhirió). Sin embargo, en *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, págs. 557-558, supra, nuestro Tribunal Supremo manifestó que los

acreedores deben proveer a los deudores todas las alternativas disponibles en el mercado, tales como la modificación del préstamos, un análisis en virtud de los programas federales *Home Affordable Modification Program* y *Home Affordable Refinance Program*, entre otras, e incluye **las alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor**, como lo son la venta corta (*short sale*), dación en pago, entrega voluntaria de título, entre otras.

En definitiva, este segundo error fue cometido. Por lo tanto, procede que se ordene la celebración de una vista de mediación en la que se presenten todas las alternativas disponibles en el mercado, según la jurisprudencia discutida y partiendo de las cuantías reales que surgen del pagaré.

Habiendo declarado que el TPI no tendría jurisdicción sobre la causa de acción presentada por la Cooperativa **hasta tanto sea celebrada la nueva vista de mediación que estamos ordenando**, huelga expresarnos sobre los asuntos restantes hasta tanto ello acontezca.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos, se *revoca* la *Sentencia* apelada en los términos aquí previstos. Se ordena continuar con el proceso de mediación compulsoria según lo aquí dispuesto.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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