Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

| | | |
|---|---|---|
| FRANKLIN CREDIT MANAGEMENT CORP.<br>APELADOS<br><br>V.<br><br>LINDA GEORGE RIVIELLO<br>APELANTE | KLAN201800682 | *APELACIÓN*<br>PROCEDENTE DEL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE CAROLINA<br><br>CIVIL NÚM.:<br>F CD2012-1069<br><br>SOBRE:<br>COBRO DE DINERO Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA POR LA VÍA ORDINARIA |

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de octubre de 2018.

Comparece la señora Linda George Riviello (apelante o Sra. George Riviello) y nos solicita que revoquemos la *Sentencia Sumaria* dictada el 24 de abril de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI) y notificada el 10 de mayo de 2017. Por medio del referido dictamen, el TPI declaró *Con Lugar* la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria presentada en contra de la apelante por el predecesor en derecho de Franklin Credit Management Corp. (Franklin Credit). En consecuencia, ordenó a la Sra. George Riviello a cumplir con el pago de las sumas reclamadas y, de ésta no cumplir con el pago, se ordenaba a efectuar la venta en pública subasta del inmueble hipotecado.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

**I**

El 18 de julio de 2012, Scotiabank de Puerto Rico (predecesor en derecho de Franklin Credit, en adelante Scotiabank) presentó

demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de la apelante. Surge de la reclamación, que el 15 de octubre de 2007 la apelante suscribió y emitió un pagaré hipotecario a favor de la Cooperativa Abraham Rosa, o a su orden, por la suma de $804,600.00 de principal, más intereses a razón de 7.5% anual, más honorarios de abogados pactados en un 10% del principal del pagaré. En garantía del pagaré descrito la apelante constituyó una primera hipoteca sobre la propiedad inmueble inscrita al folio 58 del tomo 1005 de Carolina, finca 39,739 del Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera.[1] La referida hipoteca se constituyó mediante la Escritura Número 253, otorgada el 15 de octubre de 2007 ante el notario Miguel A. Hernández Agosto, y consta inscrita al folio 002 del tomo 1018 del Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, inscripción sexta (6ta). Surge del expediente que la parte apelada es la sucesora en derecho y la tenedora por valor recibido del pagaré antes descrito.

Se desprende de la demanda, que fue condición del préstamo hipotecario otorgado, que éste sería satisfecho mediante pagos mensuales de $5,625.88. Se alegó que la Sra. George Riviello incumplió con los términos del préstamo hipotecario al dejar de pagar las mensualidades vencidas del mismo, esto a pesar de los avisos y oportunidades que le fueron concedidos. Así pues, Scotiabank declaró vencida la totalidad de la deuda y sostuvo que al 27 de junio de 2012, la apelante adeudaba las siguientes cantidades: $775,246.53 de principal; $62,988.77 de intereses al 7.5%, los cuales continúan acumulándose hasta el saldo total de la deuda; $3,074.80 de gastos por mora y $285.52 de reserva *escrow*, ambas partidas continúan acumulándose hasta el pago total de la deuda; más $80,460.00 para costas, gastos y honorarios de

[1] Para la descripción registral, véase apéndice del recurso, págs. 48 y 322-323.

abogado, según pactado. Ante ello, se solicitó en la demanda que se ordenara el pago de la deuda, intereses y demás cargos, las cuales se alegó eran líquidas y exigibles. De igual manera, se solicitó la ejecución y venta en pública subasta del inmueble objeto de la garantía hipotecaria.

El 12 de febrero de 2014, la Sra. George Riviello presentó su *Contestación a Demanda*. En síntesis, la parte apelante negó todas las alegaciones de la demanda y como parte de sus defensas afirmativas sostuvo, entre otras, que Scotiabank se había reusado a reestructurar o modificar el préstamo hipotecario objeto del litigio que había violado el *Federal Truth in Lending Act* y el *Equity Protection Act*. El 4 de marzo de 2014, Scotiabank presentó *Moción para que se dicte sentencia sumaria*, en la cual alegó que de la contestación a la demanda no se desprende que existan hechos materiales en controversia y que, en virtud de la prueba presentada junto con su petición, procedía que se dictara sentencia a su favor.

El 3 de abril de 2014, la Sra. George Riviello presentó *Moción Solicitando Mediación Compulsoria al Amparo de la Ley Núm. 184 del 2012 y/o Prórroga para Contestar Moción de Sentencia Sumaria*. En ésta la apelante sostuvo que la propiedad hipotecada y cuya ejecución se solicita es su residencia. Así pues, arguyó que la Ley Núm. 184-2014 establece que se debe celebrar un proceso de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor en los pleitos de ejecución de propiedades dedicadas a la vivienda en Puerto Rico. Sostuvo que el proceso de mediación era de carácter jurisdiccional y que por tanto la solicitud de sentencia sumaria fue presentada prematuramente. Por lo cual, solicitó se celebrara el proceso de mediación o que, en la alternativa, se le concediera un término para realizar el descubrimiento de prueba necesario para estar en posición de oponerse a la solicitud de sentencia sumaria.

El 29 de abril de 2014, el TPI emitió *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas*. Mediante la referida orden, se citó a las partes a comparecer el 3 de julio de 2014 al Centro de Mediación de Conflictos del Centro Judicial de Carolina. Luego de varias incidencias procesales, las partes asistieron al proceso de mediación el 17 de octubre de 2014, sin embargo, el Centro de Mediación de Conflictos informó al tribunal que este no prosperó, pues las partes no aceptaron participar del mismo.[2]

Así las cosas, el 12 de enero de 2015 la apelante presentó su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria según Presentada por la Demandante; y Solicitud de Sentencia Sumaria Desestimando la Presente Causa de Acción*. En esta argumentó que Scotiabank no había participado efectivamente en el proceso de mediación compulsoria que se exige en casos de ejecución de hipoteca de una propiedad destinada a vivienda, tal y como lo dispone la Ley Núm. 184-2012, por lo cual no procede disponer sumariamente del caso a favor de Scotiabank. Por otra parte, indicó que anteriormente Scotiabank había presentado dos pleitos relacionados a la deuda que se reclama en el caso de epígrafe y de los cuales desistió. Arguyó, que a tenor con la Regla 39.1 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.1 (a), un segundo desistimiento tiene el efecto de una adjudicación en los méritos, por lo cual Scotiabank estaba impedido de presentar su actual reclamación. Ante ello, solicitó la desestimación de la demanda presentada en su contra.

El 20 de enero de 2015, Scotiabank presentó su oposición a la solicitud de desestimación presentada por la parte apelante. En síntesis, argumentó que no aplica la doctrina de cosa juzgada en virtud de los dos desistimientos previos, pues la actual causa de

---

[2] Véase apéndice del recurso, págs. 46 y 204.

acción surgió el 27 de junio de 2012 y es una reclamación nueva e independiente de las presentadas anteriormente. Por otra parte, sostuvo que contrario a lo alegado por la apelante, en este caso se cumplió con las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012, pues las partes acudieron al proceso de mediación requerido, sin embargo, no llegaron a un acuerdo.

Luego de varias incidencias procesales, el TPI emitió una *Orden* el 7 de enero de 2016 y notificada el 21 de enero de 2016, mediante la cual el TPI determinó que no atendería en los méritos la moción de sentencia sumaria ni su oposición, pues éstas no cumplían con las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36. En cuanto a la solicitud de desestimación, el TPI la declaró *no ha lugar* y ordenó a Scotiabank "proveer a la demandada las diferentes opciones existentes en el mercado y orientar sobre las alternativas aplicables a las circunstancias particulares del caso".[3] Por lo cual, ordenó que las partes junto con sus abogados se reunieran y presentaran una moción conjunta informando los acuerdos alcanzados, si alguno.

El 2 de marzo de 2016, se presentó *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden*. En esta informaron que se reunieron e intercambiaron información "con miras a realizar lo que se conoce en el mercado hipotecario como un *short payoff*".[4] Ante ello, el 14 de marzo de 2016 el TPI emitió sentencia paralizando los procedimientos. No obstante, Scotiabank presentó el 1 de agosto de 2016 una solicitud para que continuaran los procedimientos alegando que la apelante aún no había entregado los documentos necesarios para completar la solicitud de mitigación de pérdida (*loss mitigation*).

---

[3] Véase apéndice del recurso, pág. 159.
[4] *Íd.*, pág. 154.

Así las cosas, el 9 de enero de 2017 la apelante presentó una *Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria* mediante la cual reafirmó los argumentos esbozados anteriormente relacionados a los dos desistimientos previos de Scotiabank de reclamaciones de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentadas en su contra; por lo que entiende aplica la doctrina de cosa juzgada. Por otro lado, el 11 de enero de 2017 Scotiabank presentó nuevamente una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En ésta, la institución bancaria reiteró que no existen hechos materiales en controversia, por lo que procede que se dicte sentencia sumaria tanto sobre el cobro de dinero como de la ejecución de hipoteca, según alegado en su reclamación del 18 de julio de 2012.

El 3 de abril de 2017, Scotiabank presentó su *Réplica a "Moción Reiterando Solicitud de Desestimación"*. En síntesis, arguyó que en este caso no es de aplicación de la doctrina de doble desistimiento, pues las reclamaciones que hasta el momento habían presentado en contra de la apelante son distintas, ya que no se fundamentan en los mismos hechos y no versan sobre el mismo incumplimiento. Indicó, que en este caso se reclama el incumplimiento con los términos pactados para el pago de la deuda de un periodo de atraso distinto a aquellos que sustentaban las reclamaciones presentadas anteriormente. Ante ello, sostuvo que no procedía la solicitud de desestimación presentada por la apelante y se reiteró que se debe dictar sentencia sumaria concediendo los remedios solicitados en la demanda.

El 24 de abril de 2014, el tribunal emitió una *Orden* mediante la cual declaró *no ha lugar* la *Moción Reiterando Solicitud de Desestimación* presentada por la apelante. En esa misma fecha, el TPI emitió sentencia sumaria en el caso y declaró *con lugar* la demanda presentada que da inicio al caso ante nos. En primer lugar, el tribunal señaló que el Centro de Mediación de Conflictos, al que

fueron referidos las partes, le "informó que las partes no aceptaron participar del proceso de mediación, por lo que el proceso judicial continuó".[5]

Por otra parte, el TPI determinó que la Sra. George Riviello incumplió con sus obligaciones contractuales, al dejar de pagar las mensualidades convenidas entre las partes y ésta no presentó evidencia que demostrara que había satisfecho su deuda o que ésta se haya extinguido. Añadió, que los documentos presentados por la institución bancaria demuestran que existe una deuda válida, que ésta no se ha pagado y que es la apelante la deudora responsable de su pago. Ante ello, condenó a la Sra. George Riviello al pago de las partidas adeudadas tal como surgen de la demanda. Asimismo, dispuso que en la eventualidad de que ésta no realizara el pago de la deuda, se ordenaba la venta en pública subasta de la propiedad dada como garantía hipotecaria que se describe en el dictamen y que, de ser insuficiente el producto de la venta para satisfacer la deuda, la apelante quedaba obligada a pagar el balance descubierto.

El 25 de mayo de 2017, la apelante presentó ante el TPI *Moción Solicitando Reconsideración*, por lo que el tribunal le concedió término a Scotiabank para que expresara sobre la misma. Sin embargo, el 21 de febrero de 2018 se presentó una *Solicitud sobre Sustitución de Parte Demandante*, en la que se indicó al TPI que Scotiabank había transferido las facilidades de crédito objeto del pleito a Franklin Credit. El 16 de marzo de 2018, el TPI emitió una *Orden* declarando *con lugar* la solicitud de sustitución de partes. De manera que, el 20 de abril de 2018 Franklin Credit presentó su réplica a la solicitud de reconsideración. Así las cosas, el 24 de mayo de 2018 el TPI emitió una *Orden* mediante la cual denegó la solicitud de reconsideración presentada por la apelante.

---

[55] Véase apéndice del recurso, pág. 46.

En desacuerdo con el dictamen reseñado, la Sra. George Riviello acude ante nos mediante recurso de *Apelación* y señala que el TPI cometió los siguientes errores:

> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la demanda y denegar la solicitud de desestimación presentada al amparo de la Regla 39.1 de las de Procedimiento Civil toda vez que la parte demandante presentó en dos ocasiones previas idéntica causa de acción y desistió.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la demanda sin que la parte demandante haya cumplido con el requisito de mediación que exige la Ley Núm. 184 de 2012.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria en el presente caso tomando como ciertos hechos que no fueron probados conforme a derecho.

Examinados los escritos de las partes, y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

**II**

**A. *El Desistimiento***

La Regla 39.1 de Procedimiento Civil, *supra*, regula lo pertinente a las distintas formas de desistimiento de una reclamación ante el foro judicial. A estos efectos, la mencionada Regla dispone lo siguiente:

> (a) Por la parte demandante; por estipulación. Sujeto a las disposiciones de la Regla 20.5 de este apéndice, una parte demandante podrá desistir de un pleito sin una orden del tribunal:
>
> 1) mediante la presentación de un aviso de desistimiento en cualquier fecha antes de la notificación por la parte adversa de la contestación o de una moción de sentencia sumaria, cualesquiera de éstas que se notifique primero, o
>
> 2) mediante la presentación de una estipulación de desistimiento firmada por todas las partes que hayan comparecido en el pleito.
>
> A menos que el aviso de desistimiento o la estipulación exponga lo contrario, el desistimiento será sin perjuicio, excepto que el aviso de desistimiento tendrá el efecto de una adjudicación sobre los méritos cuando lo presente una parte demandante que haya desistido anteriormente en el Tribunal General de Justicia, o en algún tribunal federal o de cualquier estado de Estados Unidos de América, de otro pleito basado en o que incluya la misma reclamación.

> (b) Por orden del tribunal. A excepción de lo dispuesto en el inciso (a) de esta regla, no se permitirá a la parte demandante desistir de ningún pleito, excepto mediante una orden del tribunal y bajo los términos y las condiciones que éste estime procedentes. A menos que la orden especifique lo contrario, un desistimiento bajo este párrafo será sin perjuicio.

El antes reseñado inciso (a) establece que la parte demandante puede desistir voluntariamente de un pleito, ya sea mediante la presentación de un aviso de desistimiento o en virtud de una estipulación firmada por las partes comparecientes. *Pramco CV6, LLC v. Delgado Cruz y Otros*, 184 DPR 453, 459 (2012). En ambos casos, el derecho de la parte demandante a renunciar a su reclamación es absoluto y nada le impide presentarla de nuevo. *Íd.* Ello pues el efecto del aviso de desistimiento es la terminación inmediata del litigio, pero no la extinción de la causa de acción ejercitada. *Tenorio v. Hospital Dr. Pila*, 159 DPR 777, 782-783 (2003). Ya que, generalmente este primer desistimiento se utiliza para corregir las partes que se trajeron al pleito, para buscar mejor prueba que sostenga la reclamación, entre otros supuestos. *De la Matta v. Carreras*, 92 DPR 85 (1965).

Es por ello, que como regla general el desistimiento voluntario que surge del inciso (a) de la Regla 39.1, *supra*, sea sin perjuicio, o sea, que el demandante conserva el derecho a entablar una nueva reclamación. *De la Matta v. Carreras, supra.* Ahora bien, a tenor con el inciso (a) de la precitada Regla, si el aviso de desistimiento lo presenta un demandante que previamente desistió de otro pleito basado o que incluyó la misma reclamación ante los tribunales estatales, o algún tribunal federal o de cualquier estado de los Estados Unidos, el desistimiento concedido ha de ser con perjuicio y será considerado una adjudicación en los méritos. *Pramco CV6, LLC v. Delgado Cruz y Otros, supra*, pág. 460; *De la Matta v. Carreras, supra*, pág.94. Esta doctrina, conocida como la doctrina de los dos desistimientos (*two dismissal rule*), tiene el fin primordial

de prevenir que la parte demandante utilice irrazonablemente su derecho a desistir de una acción antes de que intervengan las otras partes. *Pramco CV6, LLC v. Delgado Cruz y Otros, supra*. De manera que, "el efecto de un desistimiento por un reclamante que desistió anteriormente de otro pleito que incluye la misma reclamación es de una adjudicación sobre los méritos, o cosa juzgada. C.R. Urrutia de Basora & L.M. Negrón Portillo, *Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, Preguntas y Respuestas*, 2da ed., San Juan, Ediciones Situm, Inc., 2002, pág. 186.

**B. *La Sentencia Sumaria***

La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, regula todo lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En particular, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, le concede el derecho a un demandante o demandado a presentar una moción, fundada en declaraciones juradas u otra prueba que demuestre la inexistencia de una controversia de hechos medulares o esenciales, para que se dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación. *Bobé et al. v. UBS Financial Service*, 198 DPR 6 (2017). Un hecho esencial o medular es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación, según el derecho sustantivo aplicable. *Íd.*, *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015).

La parte que solicite la disposición de un asunto por la vía sumaria debe demostrar con claridad que no existe controversia sustancial sobre algún hecho pertinente, material o esencial, y que tiene derecho a lo reclamado. Véase, Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013); *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.,* 186 DPR 713 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213, 220 (2010). Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia

de hechos, el promovente tiene que exponer las alegaciones de las partes, y desglosar en párrafos debidamente numerados los hechos sobre los cuales, a su entender, no hay controversia. Véase, Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3. Para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. Regla 36.3 (a) (1) -(4) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013). Es decir, la parte promovente deberá "establecer su derecho con claridad [...] [y] que no existe controversia sustancial [...] en cuanto a ningún componente de la causa de acción". *Meléndez González v. M. Cuebas, supra*, pág. 110; *Mun. de Añasco v. ASES et al., supra,* pág. 326.

De otro lado, la parte contra la parte que se solicita la sentencia sumaria viene obligada a oponerse y controvertir la prueba presentada por el promovente. Para ello debe cumplir con los requisitos establecidos en la Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b)(2), y no puede descansar en sus alegaciones, sino que su oposición tiene que fundarse en prueba documental que tenga el efecto de contradecir la prueba del promovente. *González v. Quiñones*, 116 DPR 957 (1986). De no hacerlo, la parte opositora correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. Es por ello que la parte que se oponga no puede descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión, supra,* pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). Sin embargo, esto no altera la norma establecida a los efectos de que, si hay dudas sobre algún hecho material, debe resolverse a favor de la parte que se opone a la moción, aunque ésta no la haya contradicho. *Rivera v. Jaime Andújar*, 157 DPR 562 (2002).

**C. *La Mediación Compulsoria en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas***

La Ley Núm. 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA secs. 2881 a 2886, establece un mecanismo de mediación obligatorio entre el acreedor y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca de propiedades dedicadas a la vivienda en Puerto Rico. De su exposición de motivos, se desprende la intención legislativa de atender la crisis económica en el mercado hipotecario, y en particular, el problema de las ejecuciones hipotecarias como resultado de dicha crisis. 2012 LPRA 184. Así pues, el fin de dicha Ley es proveer alternativas que permitan disminuir los procesos de ejecución de hipotecas, de forma tal que se pueda evitar al máximo que ciudadanas y ciudadanos pierdan su vivienda principal. *Íd.* En particular, el Artículo 2 (b) de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881 (b) establece lo siguiente:

> *Mediación Compulsoria.*—En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2882, el cual dispone que habrá de celebrarse una vista o acto de mediación compulsorio dentro de los 60 días después de

presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato. Asimismo, se establece que este acto "será un requisito jurisdiccional" en los procesos judiciales de ejecución de hipoteca. *Íd.* Por tanto, de no celebrarse la mediación requerida por Ley no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad hipotecada. Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*.

Sobre el particular, nuestro Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016), expresó "después de presentada la contestación a la demanda, el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos casos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones". *Íd.*, pág. 472. En consecuencia, 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.

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo interpretó que el requisito jurisdiccional que impone la ley conlleva "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, según lo dispuesto en la Ley para Mediación Compulsoria". *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*, pág. 473. Por tanto, luego de referir a las partes a mediación, el tribunal podrá continuar con el proceso judicial cuando: 1) el acreedor acudió a la vista de mediación, pero no se presentó el deudor, 2) a pesar de que las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, no llegaron a un acuerdo y 3) el deudor no cumplió los acuerdos que se produjeron a raíz del proceso de mediación. *Íd.*

De otra parte, la Oficina de Administración de Tribunales (OAT) emitió el 11 de junio de 2013, la Circular Núm. 30, Año Fiscal 2012-2013, titulada *Disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas* (Circular Núm. 30). La misma enfatiza en el Acápite 10 que "[e]l carácter compulsorio de la celebración de una sesión inicial de mediación no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso". De igual forma, recalcan el carácter jurisdiccional de la reunión de mediación compulsoria, en la que el acreedor notificará al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado para las cuales cualifique, de manera que pueda evitar la ejecución de hipoteca de su residencia principal. Véase Carta Circular Núm. 30, Acápites 6-8.

Por otra parte, el Artículo 5 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2884, dispone que el proceso de mediación se regirá por las disposiciones de la Ley Núm. 19 del 22 de septiembre de 1983, conocida como la *Ley de Conflictos entre Ciudadanos—Programas y Centros para Resolverlos*, 4 LPRA secs. 532-532e, y su *Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos*, 4 LPRA Ap. XXIX (Reglamento). Así pues, la Regla 7.10 del Reglamento establece que el proceso de mediación podrá culminar de las siguientes maneras:

> (a) El proceso de mediación podrá darse por terminado en cualquier momento, por cualquiera de las partes involucradas o por el mediador o la mediadora.
>
> (b) Una vez las partes se hayan acogido al proceso de mediación, éste podrá concluir por cualquiera de las razones siguientes:
>
> (1) las partes lograron un acuerdo;
> (2) las partes no lograron un acuerdo;
> (3) alguna de las partes incompareció a la vista;
> (4) una o ambas partes se retiran del proceso;
> (5) se venció el término de tiempo concedido por el tribunal para la mediación y las partes no solicitaron una prórroga, o si la solicitaron, no les fue concedida, o
> (6) cuando, a juicio del mediador o de la mediadora, el proceso no está resultando beneficioso.

> (c) El que se dé por terminada la mediación en alguna etapa de un caso no impedirá que se recurra nuevamente a este proceso. *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*, nota al calce núm. 33, págs. 473-474.

**III**

En síntesis, la apelante solicita que revoquemos la *Sentencia* que dispuso de forma sumaria la controversia entre las partes y, consecuentemente, le condenó a pagar las sumas reclamadas por Franklin Credit. Para ello, formuló tres señalamientos, en el primero de estos arguyó que en el caso ante nuestra consideración aplica la doctrina de los dos desistimientos (*two dismissal rule*) y que, por tanto, se debió desestimar el caso pues el segundo desistimiento constituía una adjudicación en los méritos. En su segundo señalamiento de error, cuestionó que se emitiera sentencia en el caso, ya que alegadamente no se cumplió con el proceso de mediación compulsoria que requiere la Ley Núm. 184-2012. En su tercer señalamiento de error, argumentó que no procedía que se emitiera un dictamen de manera sumaria en el caso, pues existen hechos que no se probaron conforme a derecho. Evaluados los documentos que obran en el expediente ante nos y a la luz del estado de derecho aplicable, determinamos que no le asiste la razón a la parte apelante. Veamos.

Si bien es cierto que, en el caso ante nuestra consideración, Scotiabank (hoy Franklin Credit) presentó una tercera demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la apelante, relacionada a la misma obligación, esta no contiene la misma reclamación que las demandas anteriores. Dada la naturaleza de un préstamo con garantía hipotecaria, el incumplimiento con los pagos mensuales acordados, en diferentes etapas de la vida del préstamo, genera unos hechos y condiciones distintas cada vez que ocurre dicho incumplimiento. Es decir, si luego de que se entabla una demanda, como la de epígrafe, el deudor se pone al día en su

préstamo y el acreedor desiste del caso, porque se actualiza y reinstala el préstamo, un futuro y nuevo incumplimiento genera una causa de acción con hechos y causas distinta.

Así pues, si posterior a haberse desistido de un caso, el deudor vuelve e incumple con otros pagos o cláusulas del contrato de préstamo, se genera una nueva reclamación o causa de acción distinta a la antes presentada y desistida. Esto así, porque la cantidad adeudada y demás partidas a las que está obligado son distintas en tiempo. No se trata del mismo incumplimiento. Es uno distinto al previo y se genera una nueva reclamación. De manera que, no se cumple con uno de los requisitos que establece la Regla 39.1 (a) de Procedimiento Civil, *supra*, es decir el que se trate de la misma reclamación. En el presente caso, si bien es cierto que ya se habían presentado dos reclamaciones en contra de la apelante por incumplimientos con su pago del préstamo hipotecario, y Scotiabank había desistido éstas, las mismas fueron distintas a la actual reclamación. Por lo tanto, no aplica la doctrina de los dos desistimientos y no se cometió el primer error señalado.

En cuanto al procedimiento de mediación compulsoria, surge del expediente y del propio dictamen apelado, que el Centro de Mediación de Conflictos realizó el proceso de mediación que requiere la Ley Núm. 184-2012. Sin embargo, dicha mediación no fue fructífera, pues las partes no llegaron a ningún acuerdo, lo cual constituye una de las instancias por las que se puede dar por terminado un proceso de dicha índole. Por otro lado, la parte apelante no trajo a nuestra atención evidencia contundente que contradiga el dictamen de la Juez del TPI, en el que dio por cumplido el requisito jurisdiccional de la mediación que requiere la Ley Núm. 184-2012. Así pues, determinamos que no se cometió el segundo señalamiento de error.

En relación con el tercer señalamiento de error, en la que se cuestiona que los hechos no fueron probados conforme a derecho, nuevamente no nos convence la apelante. Al evaluar la última solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank el 11 de enero de 2017 vemos, en primer lugar, que se cumplió que los requisitos de forma que exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, al presentarse este tipo de moción. De igual manera, la institución bancaria acompañó su solicitud con prueba fehaciente que sostiene los hechos materiales de su reclamación. Por su parte, la apelante no presentó evidencia que lograra rebatir las alegaciones de la parte apelada o que controvirtiera los hechos materiales que formularon. De manera que, no erró el TPI al dictar sentencia sumaria adjudicando la nueva reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por la institución bancaria.

**IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada.

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

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