

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

COOPERATIVA DE  
AHORRO Y CRÉDITO LAS  
PIEDRAS

Apelada

v.

FRIDA MARCHOSKY  
KOGAN

Apelante

KLAN202300204

APELACIÓN  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Civil Núm.:  
SJ2018CV03674

Sobre: Cobro de  
Dinero, Ejecución  
de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

### SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de junio de 2023.

Comparece ante nos la señora Frida Marchosky Kogan (“Sra. Marchosky Kogan” o “Apelante”), mediante *Alegato en Apelación* presentado el 9 de marzo de 2023. Nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida y notificada el 13 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (“foro primario” o “foro *a quo*”). Mediante esta, el foro *a quo* declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Las Piedras (“Cooperativa” o “Apelada”).

Por los fundamentos expuestos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

#### I.

El 30 de mayo de 2018, la Cooperativa incoó una *Demanda* de ejecución de hipoteca y cobro de dinero contra la Apelante.<sup>1</sup> Sostuvo que el 30 de abril de 2011 le otorgó un préstamo por la cantidad de \$170,000.00 a la Apelante, el cual estaba garantizado con una

<sup>1</sup> Apéndice recurso, págs. 1-57.

propiedad ubicada en el barrio Cupey de San Juan. Señaló que era la tenedora del pagaré y que la Apelante le adeudaba una suma de \$166,639.87 por concepto de principal; \$65,393.59 por concepto de intereses, cantidad que continúa aumentando a razón de 6.75% anual sobre el principal desde el 23 de abril de 2018 hasta su pago total; \$17,000.00 estipulados para costas, gastos y honorarios de abogado; \$3,803.97 de recargos, cantidad que continúa aumentando a razón de \$55.14 mensuales desde el 1 de mayo de 2018 hasta su saldo total; y \$2,401.20 en concepto de pago de seguros sobre la propiedad, cantidad que continúa aumentando a razón de \$34.83 mensuales desde el 1 de mayo de 2018 hasta su pago total. Indicó que las sumas reclamadas eran líquidas y exigibles, por lo que solicitó el pago total de las mismas.

El 31 de enero de 2019, la Apelante presentó *Moción de Desestimación*,<sup>2</sup> en la que alegó insuficiencia en el emplazamiento. En particular, sostuvo que la Cooperativa no realizó esfuerzos razonables para diligenciar el emplazamiento personal y la copia de la publicación del edicto no le fue notificada por correo certificado. El 15 de febrero de 2019, notificada el 19 del mismo mes y año, el foro *a quo* emitió *Resolución*, en la que denegó la solicitud de desestimación.<sup>3</sup> En desacuerdo con dicha determinación, la Apelante acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de *certiorari* (KLCE201900332).

Mientras se encontraba pendiente de adjudicación el caso KLCE201900332, el 15 de marzo de 2019, notificada el 20 del mismo mes y año, el foro primario emitió *Resolución* en la que le anotó la rebeldía a la Apelante. En cuanto al trámite apelativo, mediante *Sentencia* emitida el 26 de marzo de 2019, esta Curia confirmó el dictamen del foro primario en el caso KLCE201900332.

---

<sup>2</sup> Apéndice recurso, págs. 74-90.

<sup>3</sup> Apéndice recurso, pág. 101.

Sin embargo, la Apelante estuvo en desacuerdo con la anotación de rebeldía emitida por el foro primario mediante la *Resolución* del 15 de febrero de 2019 y acudió nuevamente ante este foro apelativo mediante recurso de *certiorari* (KLCE201900656). Entre tanto, el 15 de abril de 2019, el foro primario emitió y notificó *Orden* en la que levantó la anotación de rebeldía a la Apelante.

Posteriormente, el 13 de mayo de 2019, la Apelante presentó *Contestación a la Demanda*.<sup>4</sup> Por virtud de esta, aceptó que era la dueña y deudora de la propiedad objeto de la demanda. Sostuvo que la carta de cobro con fecha de 15 de febrero de 2018 emitida por la Cooperativa, no cumple con la cláusula de aceleración establecida en la Escritura de Hipoteca. Además, levantó como defensa afirmativa que tiene derecho a que se celebre una reunión de mediación compulsoria al amparo de los requisitos dispuestos en la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*, (“Ley 184-2012”). Finalmente, levantó como defensa insuficiencia en el emplazamiento.

Así, el 14 de mayo de 2019, notificada al próximo día, el foro primario emitió *Orden*, en la que refirió a las partes al proceso de mediación compulsoria. El 9 de julio de 2019, el Centro de Mediación de Conflictos (“Centro de Mediación”), presentó *Moción Informativa Devolviendo el Caso al Tribunal*, en el que informó que el caso no era apto para mediación en ese momento.<sup>5</sup>

Tiempo después, el 2 de junio de 2021, la Cooperativa presentó *Moción de Sentencia Sumaria*.<sup>6</sup> Mediante esta, alegó que no existía controversia sobre la existencia del pagaré ni de la Escritura

---

<sup>4</sup> Apéndice recurso, págs. 114-116.

<sup>5</sup> Apéndice recurso, pág. 135.

<sup>6</sup> Apéndice recurso, pág. 140-200.

de Hipoteca. Sostuvo que tampoco existía controversia en torno a que la Apelante había incumplido con los pagos correspondientes y que ésta adeudaba las cantidades reclamadas. Por lo cual, solicitó que, como cuestión de derecho, se dictara sentencia sumaria.

Transcurridos varios trámites procesales, el 16 de julio de 2019, esta Curia emitió *Sentencia* en el caso KLCE201900656.<sup>7</sup> Determinó que “*a partir de la Sentencia del 26 de marzo de 2019, y no antes, quedaron paralizados todos los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia. Por tanto, cualquier determinación que el foro primario haya tomado luego de la expedición del recurso y antes de recibir el mandato de este Tribunal son nulas, pues carecía de jurisdicción para emitir las mismas*”.<sup>8</sup>

Posteriormente, el 31 de agosto de 2021, la Apelante presentó *Moción en Oposición de Sentencia Sumaria*.<sup>9</sup> Señaló que no procedía que se dictara la solicitud sentencia sumaria, puesto que el descubrimiento de prueba no había iniciado. Esbozó que la Cooperativa no había evidenciado ser la tenedora de buena fe del original del pagaré ni logró demostrar quién es el actual tenedor del mismo. Por tanto, sostuvo que la solicitud de sentencia sumaria es prematura y que procede que se realice un descubrimiento de prueba y la posterior celebración de un juicio plenario.<sup>10</sup>

Así las cosas, el 14 de febrero de 2022, la Cooperativa presentó un escrito intitulado *Moción de Referido a Reunión de Mediación Compulsoria y para que se deje sin efecto la Vista de 30 de marzo de 2022*.<sup>11</sup> Mediante este, solicitó que se ordenara a las partes a acudir al proceso de mediación compulsoria, debido a que este proceso no había concluido. A esos fines, el 17 de febrero de

---

<sup>7</sup> Véase KLCE201900656.

<sup>8</sup> En vista de dicha determinación, las Ordenes emitidas el 15 de abril de 2019 y el 14 de mayo de 2019 fueron nulas. Véase KLCE201900656.

<sup>9</sup> Apéndice recurso, págs. 209-217.

<sup>10</sup> El 1 de septiembre de 2021, el foro primario emitió y notificó *Orden*, en la que dejó sin efecto la anotación de rebeldía. Véase Apéndice recurso, pág. 219.

<sup>11</sup> Apéndice recurso, págs. 223-225.

2022, el foro primario emitió y notificó *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas*, en el que refirió a las partes al Centro de Mediación y ordenó a la parte Apelante a presentar una serie de documentos a la Cooperativa, de interesar beneficiarse del proceso de mediación.<sup>12</sup>

El 19 de abril de 2022, el Centro de Mediación presentó un escrito intitulado *Moción Informativa sobre Resultado de Caso de Ejecución de Hipoteca Atendido mediante Servicio de Videoconferencia Intramuros de los CMC*. Por virtud de dicho escrito, el Centro de Mediación informó que en dos ocasiones se intentó realizar la vista, pero la Apelante no compareció. Por tal razón, la Cooperativa informó que desistía del proceso de mediación, por tanto, se procedió a concluir el proceso.

Así, el 2 de junio de 2022, se celebró la *Conferencia sobre el Estado de los Procedimientos*.<sup>13</sup> Surge de la *Minuta*, que la representación legal de la Apelante informó que esta estaba encamada, que no había comparecido a las vistas del Centro de Mediación por percances de salud y por no haber sido notificada a tiempo de la última vista a celebrarse. Ante tal escenario, el foro primario le concedió una última oportunidad a la Apelante para que compareciera a la vista de mediación y ese día debía presentar toda la información requerida para que pudieran evaluarse todas las alternativas en su beneficio.

Entretanto, el 2 de agosto de 2022, el Centro de Mediación presentó *Moción Informativa sobre Resultado de Caso de Ejecución de Hipoteca Atendido mediante Servicio de Videoconferencia Intramuros de los CMC*. En esta, informó que Apelante no compareció a la vista por problemas de salud y solicitó un cambio

---

<sup>12</sup> Apéndice recurso, págs. 226-228.

<sup>13</sup> Apéndice recurso, págs. 231-232

de fecha. Sin embargo, la representación legal de la Cooperativa no aceptó el cambio de fecha y desistió del proceso.

En vista de ello, el 13 de octubre de 2022, el foro *a quo* emitió y notificó la *Sentencia* apelada en la que evaluó la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, formulando las siguientes determinaciones de hechos:

1. La Coop. las Piedras es tenedora de un pagaré hipotecario que grava la propiedad ubicada en la Urbanización El Señorial II, ubicado en el barrio de Cupey en Río Piedras, San Juan, Puerto Rico.
2. La propiedad inmueble está inscrita en el Registro de la Propiedad, específicamente al folio 85 del tomo 841 de Río Piedras Sur, finca número 12904, inscripción quinta (5a), sección IV, que se describe a continuación:

URBANA: solar marcado con el número cuarenta y uno (41) del bloque W-7 de la Urbanización El Señorial II, localizado en el Barrio de Cupey de Río Piedras, San Juan, Puerto Rico, con una cabida de cuatrocientos sesenta y siete punto noventa y nueve (467.99) metros cuadrados, colindando por el NORTE con el solar n por el NORTE con el solar número (40) del bloque W-7, en una distancia de veintisiete (27) metros; por el SUR con los solares números cuarenta y tres (43) y cuarenta y dos (42) del bloque W-7 en una distancia de veinticinco punto setecientos setenta y siete (25.777) metros; por el ESTE, con la calle Cervantes, en una distancia de veinticuatro punto quinientos (24.500) metros; y por el OESTE con los solares número cuarenta y cuatro (44) y cuarenta y cinco (45) del bloque W-7, en una distancia de trece punto setecientos veintiséis (13.726) metros. Sobre el antes descrito solar enclava una casa de concreto para fines residenciales.

3. El pagaré está garantizado con una primera hipoteca, la cual consta con la firma de Frida Marchosky.
4. La Hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad.
5. Según los términos que se encuentran en el pagaré hipotecario, desde el 1 de junio de 2011 hasta el 1 de mayo de 2041, Frida Marchosky se comprometió a realizar pagos mensuales a favor de la Coop. las Piedras por la cantidad de \$1,102.62.
6. Frida Marchosky incumplió con los términos de su obligación con la Coop. las Piedras, al dejar de pagar los balances pendientes desde el 1 de agosto de 2012.
7. El 15 de febrero de 2018, la Coop. las Piedras envió a Frida Marchosky una carta por correo certificado con acuse de recibo. En esta se le notificó que se encontraba en incumplimiento con el pago del préstamo hipotecario al haber acumulado, al 8 de noviembre de 2017, una deuda por \$79,902.76 en atrasos.

8. La deuda reclamada por la Coop. las Piedras en ejecución de hipoteca está vencida, es líquida y exigible.
9. Al presente, la deuda acumulada asciende a la suma de \$166, 639.87 del principal por concepto del préstamo hipotecario, con intereses al 6.75% anual, desde el día 23 de abril de 2018 hasta su pago total; la suma de \$3,803.97 por concepto de recargos, cantidad que continúa aumentando a razón de \$55.14 mensualmente desde el 1 de mayo de 2018 hasta su pago total; la cantidad de \$2,401.20 por concepto de pago de seguros sobre la propiedad, suma que continúa a razón de \$34.83 mensualmente desde el día 1 de mayo de 2018 hasta su pago total, y \$17,000.00 estipulados para gastos y honorarios de abogado.

En esencia, el foro primario determinó que no existía controversia sobre el hecho de que la Cooperativa era el tenedor de buena fe del pagaré y mediante declaración jurada presentada por el presidente ejecutivo, se dio fe de que el documento presentado es copia fiel y exacta del pagaré. Además, concluyó que no existía duda de que la Apelante suscribió una Escritura de donde surgen las cantidades a pagarse, aceptando las condiciones del contrato. Siendo así, no existía controversia sobre la cuantía adeudada por la Apelante. Finalmente añadió que las partes fueron referidas a comparecer al proceso de mediación compulsoria dispuesto en la Ley 184-2012, *supra*, pero en ninguna de las ocasiones la Apelante compareció. Por tanto, el foro primario dio por terminado el proceso de mediación, cumpliendo con el requisito de ley.

En consecuencia, declaró *Con Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por la Cooperativa y ordenó a la Apelante a satisfacer las siguientes cuantías: \$166,639.87 más intereses al 6.75%, a computarse desde el día 1 de agosto de 2012, más 5% en concepto de recargos por demora; y el 10% en costas y honorarios de abogado. En caso de no sufragarse el pago en un término de treinta (30) días de haber advenido final y firme la *Sentencia*, procedía la ejecución de la hipoteca del bien inmueble que sirve de garantía al pagaré.

En desacuerdo, el 28 de octubre de 2022, la Apelante presentó *Moción de Reconsideración de Sentencia*. Mediante *Resolución*

emitida el 6 de febrero de 2023, notificada al próximo día, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.

Inconforme aún, el 9 de marzo de 2023, la Apelante acudió ante esta Curia e imputó al foro primario haber cometido los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria declarando “Ha Lugar” a demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca a favor de la demandante dando por cumplido el requisito jurisdiccional de citación y celebración de vista de mediación compulsoria bajo la Ley 184-2012.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada en contra de la parte demandada dado a la mala fe claramente desplegada por la parte demandante.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria declarando “Ha Lugar” a demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca a favor de la parte demandante existiendo controversias sustanciales de hecho y previo a honrar el derecho de la demandada a mediación y/o descubrimiento de prueba, en claro abuso de su discreción.

El 24 de abril de 2023, la Cooperativa presentó *Alegato*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso ante nuestra consideración.

## II.

### **A. Sentencia Sumaria**

La sentencia sumaria “es un mecanismo procesal cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios que no presentan controversias genuinas de hechos materiales y, por lo tanto, no ameritan la celebración de un juicio a fondo”. *Nieves Diaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005). La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36, permite que, en un litigio, cualquiera de las partes le solicite al tribunal que se dicte sentencia sumaria a su favor, ya sea sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada. Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*. No obstante, para que una sentencia

sumaria proceda, es necesario que de los documentos que la acompañan, se demuestre que no existe una controversia real sobre los hechos y solo reste aplicar el derecho. *SLG Szendrey v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 138 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión de Puerto Rico, Inc.*, 178 DPR 200, 214 (2010).

Para poder demostrar eficientemente la falta de controversia sobre hechos esenciales, el promovente de la sentencia sumaria debe: (1) exponer las alegaciones de las partes; y (2) desglosar en párrafos debidamente enumerados los hechos sobre los cuáles, a su entender, no hay controversia. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo estableció “el estándar específico” que debe utilizar este Foro al “revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria”. A esos efectos, el Tribunal dispuso que:

el Tribunal de Apelaciones debe: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y (4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679 (2018), citando a *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, págs. 118-119.

Es decir, planteada una revisión de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para resolver, por lo que debe evaluar las mociones presentadas en el foro primario y cumplir con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, al emitir su dictamen.

**B. Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas o de una Vivienda Principal**

La *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas o de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 32 LPRa sec. 2881 *et seq.* (“Ley 184-2012”), fue promulgada “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”. Véase Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*. A su vez, se instituyó con el fin de “proteger la propiedad principal de vivienda en Puerto Rico ante los efectos de la crisis económica”. *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello*, 2022 TSPR 70, 209 DPR \_\_\_, resuelto el 3 de junio de 2022.

Conforme a ese propósito legislativo, el Art. 2 de la Ley 184-2012, *supra*, 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 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). 32 LPRC sec. 2881.

“[E]l objetivo de la mediación compulsoria es llegar a un acuerdo que permita al deudor hipotecario “establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal”. *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello, supra.*

El texto original del Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, establecía el siguiente texto:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, **dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio**, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. **De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca.** El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, con el propósito de enmendar el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, se aprobó la Ley Núm. 38 de 27 de mayo de 2019 (“Ley 38-2019”), y así evitar que las instituciones bancarias se valieran de tecnicismos para impedir el proceso de mediación compulsoria. Véase Exposición de Motivos de la Ley 38-2019, *supra*. 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. A tono con lo anterior, el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, 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.

[...].

**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*, 196 DPR 452, 472 (2016), 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.* El requisito jurisdiccional que impone la Ley 184-2012, *supra*, “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).

*Scotiabank v. SLG Rosario-Castro*, 205 DPR 537 (2020), citando a *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 473.

De igual forma, Ley 184-2012, *supra*, 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”. 32 LPRA sec. 2882.

Cónsono con lo que antecede, y de conformidad con el propósito de la Ley 184-2012, *supra*, 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, 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. “[E]n aquellos casos en los que el acreedor 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 mediación” *Íd*, pág. 558.

Otro requisito importante para que se pueda efectuar la mediación compulsoria establecida en la precitada Ley 184-2012, *supra*, es que la propiedad que puede ser objeto de la ejecución constituya la vivienda principal del deudor. El Artículo 2 (e) de la aludida Ley 184-2012, *supra*, define el término “residencia o vivienda principal” como aquella que se usa como hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal. 32 LPRA sec. 2881. Al interpretar dicha cláusula de la Ley 184-2012, *supra*, nuestro máximo foro expresó lo siguiente:

[...] la mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional y, consecuentemente, si no se cumple con este requisito no podrá dictarse sentencia ni ordenarse la venta judicial de un inmueble que se utiliza como residencia principal. Es decir, una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor. Por ello, el tribunal tiene la obligación de referir el caso a mediación compulsoria en “todos los casos en los que se solicite la ejecución de un inmueble que se utiliza como residencia principal, salvo en aquellos casos en los que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones”. Sobre estas salvedades, hemos expresado que **nada impide que los deudores que estén en rebeldía o a quienes el tribunal les haya eliminado sus alegaciones asistan al proceso de mediación, de así pactarlo**. (Énfasis nuestro). *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello, supra*.

No obstante, hay que recalcar que este estatuto ha sido objeto de varias enmiendas por parte de la Asamblea Legislativa. El texto original del Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, disponía lo siguiente:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días **después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado** y antes de que se señale la conferencia con antelación a juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio [...]. Posteriormente, se promulgó la Ley Núm. 38 de 27 de mayo de 2019 (“Ley 38-2019”), la cual enmendó el Art.

3 de la precitada Ley 184-2012, *supra*, y dispuso, en lo pertinente el siguiente texto:

**Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria** que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una 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. (Énfasis nuestro).

En el año 2020, la Asamblea Legislativa nuevamente enmendó el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, mediante la aprobación de la Ley Núm. 151 de 22 de diciembre de 2020 (“Ley 151-2020”), incluyendo, en lo pertinente, el siguiente texto:

**El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.**

Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará de formas verbal y por escrito al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado de acuerdo al tipo de préstamo e inversionista para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, 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.

Recientemente la Asamblea Legislativa promulgó la Ley Núm. 73 de 24 de agosto de 2022 (“Ley 73-2022”) a los fines de enmendar nuevamente el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*. Su propósito principal consiste en eliminar cualquier referencia a la anotación de rebeldía. “Su aclaración disipará la confusión creada en su

interpretación y aplicación en nuestros tribunales, fortaleciendo así el derecho reconocido del deudor hipotecario que interesa explorar alternativas para evitar la pérdida de su vivienda principal”. Véase Exposición de Motivos de la Ley 73-2022, *supra*. El nuevo texto del Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, lee como sigue:

El deudor tendrá derecho a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal. Será deber del Tribunal, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir del diligenciamiento del emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador.

[...]

De no presentarse el deudor hipotecario al procedimiento de mediación en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada; de no entregar al acreedor los documentos solicitados en un tiempo razonable, según lo dispuesto en este Artículo, o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, **se presumirá que voluntariamente el deudor hipotecario ha desistido del proceso de mediación compulsoria y dicho acreedor hipotecario procederá con la continuación del proceso de ejecución hipotecaria según corresponda, incluyendo sin limitarse, a solicitar cualquier remedio que en derecho proceda o disponible en las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico y dicho acreedor actuará de la forma acordada en el contrato o pagaré 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 determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles o la evaluación realizada al deudor y luego de haber dilucidado la controversia en vista evidenciaria, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada. (Énfasis nuestro).

### III.

En el presente recurso, la parte Apelante nos solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada sumariamente por el foro primario. En vista de ello, le corresponde a este foro revisor realizar un examen *de novo*, tanto de la solicitud de sentencia sumaria y sus anejos, así como su oposición. Efectuado tal ejercicio, resolvemos que la parte Apelada, la Cooperativa, cumplió esencialmente con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, más no así la parte Apelante.

Ahora bien, nos corresponde revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró el foro primario que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Véase *Roldán Flores v. M. Cuebas et al., supra*. Evaluados los escritos presentados por las partes, así como los anejos incluidos con la solicitud de sentencia sumaria, acogemos las determinaciones de hechos emitidas por el foro primario y la hacemos formar parte del presente dictamen, por entender que no existe controversia de hechos en este caso. Por tal razón, solo nos resta determinar si el foro primario aplicó correctamente el derecho a los hechos.

En sus primeros dos señalamientos de error, la parte aquí Apelante alega que erró el foro primario al dictar sentencia sumaria sin haber enviado a las partes al proceso de mediación compulsoria cuando dicta la Ley 184-2012, *supra*. En particular, arguye que el foro primario refirió a las partes al procedimiento de mediación compulsoria a cinco (5) meses de presentada la contestación a la demanda, por lo que dicha citación fue nula *ab initio*, por falta de jurisdicción. Añade que en el proceso de mediación la Cooperativa actuó de mala fe.

En el presente caso, **el 30 de mayo de 2018**, la Cooperativa instó una *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la Apelante. En vista de la causa de acción instada podía implicar la ejecución de la vivienda principal de la Apelante, el foro primario tenía el deber de referir a las partes al proceso de mediación compulsorio. Nuestro máximo foro ha expresado 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. *Bco. Santander v. Correa García, supra*.

A la fecha de la radicación de la demanda, 30 de mayo de 2018, el texto de la Ley 184-2012, *supra*, establecía lo siguiente:

Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, **dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio**, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. [...]. (Énfasis nuestro).

El referido estatuto establece como requisito que el foro primario debía referir a las partes al proceso de mediación compulsoria “dentro de los sesenta (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”.

En el caso de autos, tras múltiples trámites procesales, el 31 de enero de 2019, la Apelante presentó una solicitud de desestimación, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución* emitida el 15 de febrero de 2019. Inconforme con dicha determinación, la Apelante acudió ante esta Curia en el caso KLCE201900332. Mientras se encontraba pendiente de adjudicación el caso KLCE201900332, el foro primario le anotó la rebeldía a la Apelante. No obstante, el 26 de marzo de 2019, esta Curia dictó *Sentencia* en la que confirmó el dictamen del foro primario sobre denegatoria de la solicitud de desestimación.

En vista de la determinación del foro primario de anotarle la rebeldía a la Apelante esta acudió nuevamente ante el Tribunal de Apelaciones KLCE201900656. Mientras transcurría dicho trámite, el foro primario dictó *Orden* el 14 de mayo de 2019, en la que refirió por primera vez a las partes al proceso de mediación compulsoria. Sin embargo, esta Curia dictó *Sentencia* y dejó sin efecto las órdenes emitidas por el foro primario que fueron emitidas a partir del 26 de

marzo de 2019, es decir, dejó sin efecto la Orden del 14 de mayo de 2019 donde había referido a las partes al proceso de mediación compulsoria.

Contrario a lo que esboza la parte Apelante, el expediente refleja que el foro primario cumplió con el requisito jurisdiccional de referir a las partes al proceso de mediación “dentro de los sesenta (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”. Sin embargo, los múltiples trámites ante el foro apelativo dejaron sin efecto la orden original donde se refirieron a las partes a dicho proceso. Es por ello, que el 17 de febrero de 2022 se refirió nuevamente a las partes al proceso de mediación, en cumplimiento con el requisito establecido en la Ley 184-2012, *supra*.

En cuanto al planteamiento de que la Cooperativa actuó de mala fe en el proceso de mediación, no existe evidencia en el expediente que avale dichas alegaciones. Por el contrario, el expediente refleja que en las ocasiones que se celebró la vista ante el Centro de Mediación, fue la parte Apelante, la deudora, quien no compareció, ni tampoco sometió los documentos requeridos para beneficiarse de las alternativas disponibles del proceso de mediación. El texto aplicable a la presente controversia de la Ley 184-2012, *supra*, establece que “*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*”. Siendo así, la Cooperativa podía continuar con los trámites de rigor ante el foro primario. En vista de lo anterior, resolvemos que el primer y segundo error no se cometieron.

En su tercer señalamiento de error, la Apelante expone que existía controversia sobre la cuantía reclamada puesto que el foro primario no tomó en cuenta las moratorias concedidas por los desastres atmosféricos de Irma, María y la pandemia del Covid-19 ni tampoco consideró unas acciones de la Apelante que tenía en la Cooperativa. No le asiste la razón.

El expediente está huérfano de evidencia de las alegadas acciones de la Apelante en la Cooperativa. Además, surge de la prueba sometida con la solicitud de sentencia sumaria, que la Apelante suscribió un pagaré y una Escritura de Hipoteca sobre el bien objeto de la presente controversia. Además, de su contestación a la demanda surge que la Apelante acepta ser deudora de la Cooperativa. En vista de ello, no nos alberga duda de que actuó correctamente el foro primario al dictar sentencia sumariamente y ordenarle a la Apelante a sufragar las sumas reclamadas en la demanda. En consecuencia, somos del criterio que el tercer error tampoco se cometió.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones