

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

BOSCO IX OVERSEAS,
LLC.

Recurrido

v.

RAMÓN ACOSTA DÍAZ,
VELIA AIMEE
FERNÁNDEZ ACOSTA
T/C/C VELIA
FERNÁNDEZ ACOSTA
T/C/C VELIA
FERNÁNDEZ NEGRÓN Y
LA SOCIEDAD DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Peticionarios

KLCE202300937

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Civil Núm.:
K CD2015-1946
(604)

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca

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

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 6 de septiembre de 2023.

Comparecen ante este foro el Sr. Ramón Acosta Díaz y los demás codemandados del epígrafe (en conjunto, "los peticionarios") y nos solicitan que revisemos una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, la cual fue notificada el 24 de julio de 2023. Mediante esta, el foro primario declaró *No Ha Lugar* una *Moción de Relevo de Sentencia* instada por los peticionarios.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **EXPEDIMOS** el recurso de *certiorari* de epígrafe para **REVOCAR** el dictamen recurrido y dejar sin efecto la *Sentencia* notificada el 4 de septiembre de 2020. En consecuencia, procede ordenar dejar sin efecto la subasta que estaba pautada para llevarse a cabo el 11 de septiembre de 2023.

I.

El 4 de septiembre de 2015, Scotiabank de Puerto Rico presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de los peticionarios.¹ Sin embargo, con posterioridad, Scotiabank fue sustituido por Bosco IX Overseas, LLC. (Bosco o "parte recurrida"). Por su parte, el 4 de enero de 2016, los peticionarios contestaron la demanda.²

El 26 de enero de 2016, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 184-2012, según enmendada,³ 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*, el foro primario refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos. Sin embargo, tras la comparecencia de las partes al proceso de mediación, el 24 de febrero de 2018, la mediadora a cargo del caso envió una notificación al foro primario. En esta, señaló que ambas partes asistieron a la sesión obligatoria de mediación, pero que el acreedor hipotecario no brindó a los deudores hipotecarios la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012.

Luego de varias incidencias procesales, el 28 de enero de 2020, Bosco solicitó sentencia sumaria.⁴ Así las cosas, tras evaluar la moción de sentencia sumaria en cuestión, el foro primario emitió una *Sentencia*, la cual fue notificada el 4 de septiembre de 2020.⁵ En virtud de esta, declaró *Con Lugar* la moción de sentencia sumaria instada por Bosco y, en consecuencia, las causas de acción por cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

¹ *Demanda*, anejo 1, págs. 1-5 del apéndice del recurso.

² *Contestación a Demanda*, anejo 2, págs. 6-9 del apéndice del recurso.

³ *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.

⁴ *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, anejo 6, págs. 11e-11zz del apéndice del recurso.

⁵ *Notificación y Sentencia*, anejo 7, págs. 12-18 del apéndice del recurso.

Tras declarar la suma adeudada como vencida, líquida y exigible, el tribunal ordenó a los peticionarios pagarle a Bosco \$583,850.56 por concepto de principal, más intereses y recargos por mora. Dispuso, además, que, una vez la sentencia adviniese final y firme, y a solicitud de Bosco, ordenaría la venta del inmueble en pública subasta.

El 16 de febrero de 2021, los peticionarios solicitaron la paralización de la venta en pública subasta de la propiedad, así como el relevo de la *Sentencia* notificada el 4 de septiembre de 2020.⁶ Como fundamento, adujeron que la referida *Sentencia* fue dictada sin jurisdicción, debido a que Bosco incumplió las disposiciones de la Ley Núm. 184-2021 y a que tampoco les notificó a los peticionarios la presentación de la moción de sentencia sumaria.

El 24 de febrero de 2021, el foro primario ordenó la paralización de la subasta.⁷ Ese mismo día, los peticionarios solicitaron la paralización de la subasta por violación al debido proceso de ley.⁸ Ello, tras alegar que la solicitud de ejecución de sentencia y el aviso de subastas no les habían sido notificados. Al otro día, Bosco presentó una moción, mediante la cual acreditó las boletas con acuse de recibo, respecto a la notificación del edicto de subasta.⁹ Luego de una serie de incidencias procesales, el 17 de mayo de 2021, Bosco

⁶ *Urgente Moción de Paralización de Venta en Pública Subasta* [...], anejo 8, págs. 19-34 del apéndice del recurso.

⁷ *Orden*, anejo 9, págs. 35-36 del apéndice del recurso.

⁸ *Moción Urgente Solicitando Paralización de Subasta* [...], anejo 10, págs. 37-50 del apéndice del recurso.

⁹ *Moción Sometiendo Evidencia de Notificación de Edicto de Subasta*, anejo 11, págs. 51-69 del apéndice del recurso.

se opuso nuevamente a la solicitud de relevo de sentencia instada por los peticionarios.¹⁰

El 9 de junio de 2021, los peticionarios presentaron otra moción, mediante la cual sustentaron su petición de relevo de sentencia.¹¹ En síntesis, en esta ocasión, expresó que la parte recurrida ha actuado de mala fe en los procesos de mediación y *loss mitigation*.

Como resultado de lo anterior, el 21 de junio de 2021, Bosco le solicitó al foro primario que citara una vista a la que también compareciera la mediadora a cargo del proceso de mediación.¹² Ello, con el propósito de aclarar si los peticionarios habían recibido la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012. Por su parte, el 24 de junio de 2021, los peticionarios se opusieron a dicha petición.¹³ Sin embargo, es importante destacar que, el 17 de junio de 2021, el tribunal ya había emitido una *Orden*, mediante la cual citó a las partes a una vista por videoconferencia, que tendría lugar el 29 de junio de 2021.¹⁴

El 29 de junio de 2021, el foro primario llevó a cabo la vista en cuestión, la cual contó con la comparecencia de la Sra. Elda Albino Rivera (señora Albino), quien es la mediadora a cargo del caso.¹⁵ Según surge de la *Minuta* de la vista, la señora Albino indicó que, en los casos que son referidos por el tribunal, el encasillado en el que se indica que no se brindó la orientación implica que el Centro de Mediación de

¹⁰ *Moción en Cumplimiento de Orden*, anejo 15, págs. 101-102 del apéndice del recurso.

¹¹ *Oposición a Moción en Cumplimiento de Orden [...]*, anejo 18, págs. 105-115 del apéndice del recurso.

¹² *Urgente Moción en Solicitud de Orden al Centro de Mediación de Conflictos*, anejo 20, págs. 118-119 del apéndice del recurso.

¹³ *Oposición a Urgente Moción [...]*, anejo 21, págs. 120-125 del apéndice del recurso.

¹⁴ *Notificación*, anejo 19, págs. 116-117 del apéndice del recurso.

¹⁵ *Minuta*, anejo 42, págs. 195-197 del apéndice del recurso.

Conflictos ofrece las alternativas de una orientación general, en la que la institución financiera brinda alternativas a la parte demandada. En cuanto al encasillado marcado en este caso, significa que faltó algún documento o que no hubo una alternativa para completar el caso.

Luego de una serie de incidencias ulteriores, el 5 de agosto de 2022, los peticionarios le indicaron al tribunal que los intentos llevados a cabo, conducentes a llegar a un acuerdo transaccional con la parte recurrida, resultaron infructuosos.¹⁶ Consecuentemente, reiteraron su solicitud para que el tribunal deje sin efecto la *Sentencia* emitida en el caso de autos. El 8 de febrero de 2023, los peticionarios presentaron nuevamente una solicitud de relevo de sentencia.¹⁷

El 24 de julio de 2023, el foro primario notificó la *Resolución* recurrida.¹⁸ En virtud de esta, declaró *No Ha Lugar* la solicitud de relevo de sentencia instada por los peticionarios.

Insatisfechos, el **11 de agosto de 2023**, los peticionarios solicitaron la reconsideración del referido dictamen post sentencia.¹⁹ Por su parte, el 22 de agosto de 2023, el foro primario notificó una *Orden*, mediante la cual le ordenó a Bosco expresarse en torno a la moción de reconsideración instada por los peticionarios.²⁰

¹⁶ *Moción Informativa y Reiterando se Deje sin Efecto la Sentencia* [...], anejo 35, págs. 154-158 del apéndice del recurso.

¹⁷ *Moción Reiterando Nuestra Solicitud de Relevo de Sentencia* [...], anejo 40, págs. 169-192 del apéndice del recurso.

¹⁸ *Notificación y Resolución*, anejo 43, págs. 198-213 del apéndice del recurso.

¹⁹ *Moción de Reconsideración*, anejo 44, págs. 214-219 del apéndice del recurso.

²⁰ *Notificación*, anejo 46, págs. 224-225 del apéndice del recurso.

Es importante destacar que, al momento de presentación del recurso de epígrafe, el foro primario no se había expresado en torno a los méritos de la solicitud de reconsideración instada por los peticionarios. Tampoco se llegó a expresar respecto a su jurisdicción para entender en la referida solicitud. No obstante, nos resulta forzoso concluir que corresponde obviar el hecho de que la referida solicitud de reconsideración no ha sido resuelta por el foro primario. Ello, en consideración al hecho de que su presentación fue tardía, por lo que no resultó oportuna.²¹ Consecuentemente, esta no interrumpió el término con que los peticionarios contaban para instar el recurso de epígrafe.

Todavía en desacuerdo con el dictamen recurrido, el 23 de agosto de 2023, los peticionarios presentaron oportunamente el *Certiorari* que nos ocupa. En virtud de este, sostuvieron que el foro primario cometió los siguientes errores:

El Tribunal de Primera Instancia erró al declarar *No Ha Lugar* la solicitud de relevo de sentencia a pesar de que surge del expediente judicial que la sentencia del 28 de agosto de 2020 es nula por haberse emitido sin jurisdicción al violentar la Ley Núm. 184-2012.

El Tribunal de Primera Instancia erró al declarar *No Ha Lugar* la solicitud de relevo de sentencia a pesar de que surge del expediente judicial que la sentencia del 28 de agosto de 2020 es nula por haberse emitido quebrantando el debido proceso de ley.

Asimismo, el 23 de agosto de 2023, los peticionarios presentaron una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*. Mediante esta, nos solicitaron que

²¹ “[...] La moción de reconsideración que no cumpla con las especificidades de esta regla será declarada ‘sin lugar’ y se entenderá que **no ha interrumpido el término para recurrir**”. Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 47.

ordenásemos la paralización de la subasta de la propiedad principal de los peticionarios, la cual está pautada para el 11 de septiembre de 2023.²²

Tras una evaluación preliminar, tanto del recurso como de la *Moción en Auxilio de Jurisdicción*, el 24 de agosto de 2023, emitimos una *Resolución*. Mediante esta, le concedimos a Bosco hasta el 30 de agosto de 2023, para expresarse sobre los méritos de ambas solicitudes.

El 30 de agosto de 2023, Bosco compareció y solicitó una prórroga, por lo cual le concedimos hasta el 5 de septiembre de 2023 para presentar su comparecencia escrita. Así, en cumplimiento con dicha orden, la parte recurrida presentó un escrito que tituló *Oposición a Moción en Auxilio de Jurisdicción; Oposición a Recurso de Certiorari*.

Mediante la referida comparecencia escrita, Bosco rechazó que proceda la expedición del auto discrecional solicitado. Apuntó que expedir el recurso causaría una dilación indeseable en la solución final del litigio y constituiría un patente fracaso de la justicia. Ello, por encontrarnos ante una parte deudora que, a juicio de la parte recurrida, ha actuado con temeridad al dilatar los procesos judiciales de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

En cuanto a los méritos del recurso, Bosco adujo que los peticionarios optaron por no participar del proceso de mediación compulsoria, que fue llevado a cabo en cumplimiento con la Ley Núm. 184-2012, así como por incumplir las órdenes del foro primario. Asimismo, que el proceso de mediación fue suspendido debido a que los

²² Véase, *Edicto de Subasta*, anejo 45, págs. 222-223 del apéndice del recurso.

peticionarios omitieron presentar toda la documentación requerida y que, además, no surge del expediente en qué medida la parte recurrida actuó de mala fe.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso de epígrafe, así como de la *Moción en Auxilio de Jurisdicción*.

II.

-A-

El *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el tribunal revisor está facultado para enmendar errores cometidos por el foro revisado, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Véase, artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491. Véase, además, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009). Su expedición descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional. Así, al determinar la procedencia de la expedición de un auto de *certiorari*, este Tribunal deberá considerar, de conformidad con la citada Regla 40, *supra*, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho. Así también, debemos tomar en consideración si ha mediado perjuicio,

parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera Instancia.

También examinaremos si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un fracaso de la justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

En el contexto del *certiorari* como mecanismo adecuado para revisar resoluciones y órdenes post sentencia, el Tribunal Supremo expresó en *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 339, que los criterios de nuestra Regla 40, *supra*, adquieren mayor relevancia en aquellas situaciones en las que "no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada". Sobre el referido recurso de naturaleza extraordinaria, el Tribunal Supremo expresó, desde 1948, que este procede "para revisar errores cometidos por las cortes inferiores no importa la naturaleza del error imputado". *Pérez v. Tribunal de Distrito et al.*, 69 DPR 4, 19 (1948). Véase, *Pueblo v. Díaz de León*, *supra*, pág. 918.

-B-

La Ley Núm. 184-2012, 32 LPRÁ sec. 2881 *et seq.*,²³ insertó el proceso de mediación compulsoria en los litigios de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades dedicadas a vivienda principal. Esta legislación se promulgó con "el propósito de proteger la

²³ Conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.

residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica". *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016). A fin de cumplir con su propósito, esta ley "concede a las partes una vista de mediación en la que el deudor podrá obtener información sobre los remedios que tiene disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, le provee la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor". *Íd.*

Sobre la mediación compulsoria, el Artículo 2(b) de la Ley Núm. 184-2012, provee la siguiente definición:

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 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.

32 LPRA sec. 2881(b) nota.

Así, el proceso de mediación compulsoria se regirá por lo instituido en el Artículo 3 de la referida ley, el cual dispone que esta se llevará de la siguiente forma:

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.

En los casos donde haya deudores solidarios o relacionados a sucesiones, bastará la comparecencia de uno de los deudores o miembros de la sucesión para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, mediando autorización expresa del resto de los deudores solidarios o miembros de la sucesión, a satisfacción del Tribunal. Cuando uno de estos codeudores o coherederos se negare a autorizar dicha representación, quedará obligado a comparecer personalmente al acto de mediación y negociación, so pena de desacato, en cuyo caso el no compareciente se expone a ser declarado en rebeldía, previa solicitud de parte, y que sus alegaciones sean suprimidas o eliminadas. En los casos en que los deudores solidarios o los relacionados a sucesiones hayan autorizado a uno solo de los codeudores a comparecer en su representación para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, y que siendo así se logre un acuerdo, el acuerdo alcanzado con el acreedor será vinculante en derecho para todas las partes una vez sea ratificado. De no ser ratificado, cualquiera de las partes podrá solicitar que se dé por terminado el proceso de mediación. **Lo aquí dispuesto 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. **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.** 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.

32 LPRA sec. 2882. (Negrillas suplidas).

En cuanto al alcance de las exigencias del Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, supra, el Tribunal Supremo ha sido enfático al sostener que, como parte del proceso de mediación, el acreedor hipotecario tiene el deber de actuar de buena fe al ofrecerle al deudor todas las alternativas que se encuentren disponibles en el mercado. *Oriental Bank v. Caballero García*, 2023 TSPR 103, res. 23 de agosto de 2023; *Scotiabank v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537, 557 (2020).

Como podemos observar, la aplicación de la Ley Núm. 184-2012 en aquellos casos que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya vivienda principal del deudor, no es discrecional de los magistrados. La celebración de una vista o acto de mediación compulsorio es un requisito jurisdiccional en estos casos. Es decir, que, si el tribunal incumple "con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble". *Bco. Santander v. Correa García*, supra, a la pág. 472. Por lo tanto, "las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno". *Íd.*

En fin, es preciso puntualizar que el requisito jurisdiccional dispuesto en la Ley Núm. 184-2012 se

circunscribe 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**, según lo dispuesto en esta Ley para Mediación Compulsoria". *Íd.*, a la pág. 473. (Negrilas suplidas). Así, un tribunal podrá continuar con el proceso judicial cuando:

- (1) el acreedor acudió a la vista de mediación pero el deudor no se presentó;
- (2) las partes acudieron a la vista y se cumplieron con los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo, o
- (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación.

Íd.

Recientemente, en *Oriental Bank v. Caballero García, supra*, el Tribunal Supremo dispuso que, cuando en el proceso de mediación compulsoria el acreedor no ofrece al deudor todas las opciones disponibles para que este retenga su vivienda principal y se proceda a una negociación de buena fe, **no queda satisfecho el requisito jurisdiccional de la mediación compulsoria**. Sobre el particular, nuestro más Alto Foro añadió lo siguiente:

El mero hecho de que las partes comparezcan a una vista de mediación y no lleguen a un acuerdo, sin más, no es suficiente para determinar que el proceso de mediación culminó infructuosamente. Previo a disponer del caso por la vía judicial, los tribunales deben asegurarse de que la mediación compulsoria se llevó a cabo conforme a nuestro ordenamiento jurídico.

Oriental Bank v. Caballero García, supra, a la pág. 14.

III.

Comenzamos por reiterar que el *certiorari* es, en efecto, el mecanismo adecuado para la revisión del dictamen recurrido. Ello, en la medida que el caso de

autos se encuentra en etapa post sentencia, toda vez que la *Sentencia* en este caso fue notificada por el foro primario en septiembre de 2020. Luego de evaluar el recurso a la luz de los criterios de nuestra Regla 40, *supra*, y debido a que procedía declarar *con lugar* la moción de relevo de sentencia instada por los peticionarios, expedimos el *certiorari* solicitado, para revocar el dictamen recurrido y devolverle el caso al foro primario. Veamos.

A continuación, procedemos a la discusión conjunta de los dos señalamientos de error formulados en el recurso de epígrafe, debido a que se encuentran estrechamente relacionados. Mediante estos, los peticionarios adujeron esencialmente que el foro primario erró al declarar *No Ha Lugar* la solicitud de relevo de sentencia. Ello, a pesar de que surge del expediente judicial que la *Sentencia* del 28 de agosto de 2020 es nula, por haberse emitido sin jurisdicción, al violentar la Ley Núm. 184-2012 y, a su vez, en violación al debido proceso de ley. Tienen razón.

En el caso de autos, no existe controversia respecto a que el foro primario refirió oportunamente a las partes al Centro de Mediación de Conflictos, en cumplimiento con los requerimientos jurisdiccionales de la Ley Núm. 184-2012. Sin embargo, al devolver el caso ante la consideración del foro primario, y tras dar por culminado el proceso de mediación compulsoria, la mediadora a cargo consignó en su informe que, si bien las partes llegaron a comparecer al proceso, este se daba por terminado. Como fundamentó, expresó que el acreedor hipotecario **no brindó a los deudores**

hipotecarios la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012.

Así las cosas, de conformidad con los postulados de la Ley Núm. 184-2012, y de conformidad con lo resuelto recientemente por el Tribunal Supremo en *Oriental Bank v. Caballero García*, supra, nos resulta forzoso concluir que, en el caso de autos, no quedó satisfecho el proceso de mediación compulsoria. En consecuencia, el foro primario carecía de jurisdicción para emitir la *Sentencia* dictada el 28 de agosto de 2020, y notificada el 4 de septiembre de 2020.

Ello, pues, cuando un acreedor hipotecario omite orientar adecuadamente a los deudores hipotecarios, tal y como ocurrió en este caso, respecto a las alternativas disponibles en el mercado que posibiliten una negociación de buena fe, es imposible satisfacer a cabalidad los objetivos de la Ley Núm. 184-2012. De este modo, procedía declarar *con lugar* la moción de relevo de sentencia instada por los peticionarios y referir el caso nuevamente al Centro de Mediación de Conflictos.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **EXPIDE** el auto discrecional solicitado, y se **REVOCA** el dictamen recurrido y se deja sin efecto la *Sentencia* notificada el 4 de septiembre de 2020. En consecuencia, igualmente, se deja sin efecto la subasta que estaba pautada para llevarse a cabo el 11 de septiembre de 2023. Así las cosas, se devuelve el caso a la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, para que dicho foro refiera nuevamente el caso al Centro de Mediación de Conflictos, para que se le dé

cumplimiento adecuado al proceso de mediación compulsoria.

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

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