

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO  
PANEL VI

FIRSTBANK OF PUERTO RICO		APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón
Apelado		
v.		
IMACO CORPORATION; EMILIO PAGÁN DÍAZ; MARIAM ESTHER RIVERA NEGRÓN t/c/c MARIAM E. RIVERA NEGRÓN Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES CONSTITUIDA POR AMBOS; MIRTA SOCORRO DÍAZ ORTIZ	KLAN201401890	Civil Núm.: D CD2013-3505
Apelantes		Sobre: Cobro de dinero; ejecución por prenda; ejecución de hipoteca por la vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de febrero de 2015.

Los codemandados apelantes de epígrafe apelaron ante nos la *Sentencia* emitida sumariamente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 22 de agosto de 2014, en virtud de la cual fue acogida la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria instada por FirstBank of Puerto Rico; y se les ordenó el pago de las sumas reclamadas por el acreedor hipotecario.

Luego de evaluar los planteamientos esgrimidos en el *Escrito de apelación* y en la oposición al mismo, así como los documentos acompañados a éstos, exponemos a continuación el trámite que motivó la presentación del recurso apelativo que nos ocupa.

### I

El 27 de diciembre de 2013, FirstBank of Puerto Rico (FirstBank) presentó *Demanda* sobre cobro de dinero, y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria, contra Imaco Corporation (Imaco); el señor Emilio Pagán Díaz (Pagán); la señora Mariam Esther Rivera Negrón t/c/c Mariam E. Rivera Negrón (Rivera) y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos; y la señora Mirta Socorro Díaz Ortiz (Díaz). Tal reclamación fue posteriormente enmendada por FirstBank, tras el tribunal acoger tal solicitud al respecto, mediante orden del 31 de marzo de 2014, notificada el 3 de abril.<sup>1</sup> Según las alegaciones de FirstBank, el 15 de noviembre de 2007, Imaco, por conducto de su presidente, el señor Pagán, suscribió un contrato de préstamo por la suma de \$115,000. Los codemandados Pagán, la señora Rivera y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos suscribieron el contrato en su carácter personal como garantizadores solidarios prendarios. A esos fines, Imaco libró pagaré a favor de FirstBank por la referida suma, disponiendo de los plazos de pago, cantidad e intereses. Como garantía en cumplimiento de esta obligación, el señor Pagán y la señora Rivera, como deudores prendarios, entregaron en prenda a FirstBank un pagaré hipotecario

---

<sup>1</sup> El 12 de febrero de 2014, notificada el siguiente día 24, el tribunal acogió la solicitud de prórroga para contestar la demanda, según requerido por la parte demandada. El foro de instancia concedió treinta (30) días para ello.

por la suma principal de \$100,000 a favor de dicha institución o a su orden, con vencimiento a la presentación, y garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura 55 otorgada en San Juan, Puerto Rico ante el notario Antonio Hernández Almodóvar. El descrito pagaré hipotecario grava una porción de terreno en el Barrio Llanos Costa de Cabo Rojo, inscrito al Folio 242 del Tomo 705 de Cabo Rojo, finca número 27,284, cuyos propietarios registrales son los esposos Pagán y Rivera.

Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, relacionada a la primera causa de acción de FirstBank, los esposos Pagán-Rivera suscribieron una garantía continua e ilimitada en la que garantizaron solidariamente la obligación contraída por Imaco, según alegado en la *Demanda enmendada*. Asimismo, se inscribió a favor de FirstBank un gravamen mobiliario sobre el pagaré hipotecario entregado en prenda, mediante declaración jurada inscrita en el Registro de Transacciones Comerciales del Departamento de Estado. Según FirstBank, Imaco incumplió con su obligación de pago de los plazos mensuales, tal cual acordado. FirstBank reclamó el pago solidario, por parte de Imaco y del matrimonio Pagán-Rivera, de la suma principal de \$91,237.30, intereses vencidos al 11 de diciembre de 2013 y los que se continuaran acumulando hasta el pago total y completo de la obligación, así como los cargos por demora, más la suma de \$11,500 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactados. Conforme al contrato de prenda otorgado por los esposos Pagán Rivera, FirstBank solicitó la ejecución de la garantía prendaria,

esto es, el pagaré hipotecario por la suma de \$100,000, así como la hipoteca que lo garantiza.

Como segunda causa de acción, FirstBank alegó que, el 19 de noviembre de 2009, Imaco, a través del señor Pagán, libró un pagaré a su favor por la suma de \$100,000. Como garantía de ello, la señora Díaz entregó en prenda pagaré hipotecario por la referida suma a favor de FirstBank o a su orden y con vencimiento a la presentación, garantizado, a su vez, con una hipoteca constituida mediante Escritura 40 otorgada en San Juan el 27 de junio de 2007. El referido pagaré hipotecario fue modificado el 19 de noviembre de 2009, a los fines de los intereses que devengaría. El pagaré hipotecario en cuestión grava la finca urbana cita en la Urbanización Forest View en el Barrio Cerro Gordo de Bayamón, donde enclava una casa de concreto para fines residenciales. Según FirstBank, la señora Díaz era la propietaria registral de la propiedad, la cual fue adquirida durante su entonces matrimonio con el señor Pagán. Para garantizar el cumplimiento de la obligación indicada en la segunda causa de acción de FirstBank, el señor Pagán y su actual esposa, la señora Rivera, suscribieron carta de garantía ilimitada y continua el 19 de noviembre de 2009, en virtud de la cual garantizaron solidariamente la obligación contraída por Imaco. Asimismo, se inscribió a favor de FirstBank un gravamen mobiliario sobre el pagaré hipotecario entregado en prenda, según la declaración de financiamiento suscrita por Imaco, a través del señor Pagan y la señora Díaz, el 27 de junio de 2007.

FirstBank alegó el incumplimiento por parte de Imaco con los pagos mensuales de la referida obligación. Por ello, reclamó el pago

solidario, por parte de Imaco y del matrimonio Pagán-Rivera, de la suma principal de \$84,282.07, intereses vencidos al 11 de diciembre de 2013 y los que se continuaran acumulando hasta el pago total y completo de la obligación, así como los cargos por demora, más la suma de \$8,593.25 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactados. Asimismo, FirstBank reclamó a la señora Díaz el pago hasta la suma de \$100,000 e intereses desde el 19 de noviembre de 2009, por ser la propietaria registral del inmueble en garantía hipotecaria de las obligaciones reclamadas por el monto del pagaré hipotecario en prenda. Conforme al contrato de prenda otorgado por la señora Díaz, FirstBank solicitó la ejecución de la garantía prendaria, esto es, el pagaré hipotecario por la suma de \$100,000, según modificado, así como la hipoteca que lo garantiza.

De otra parte, FirstBank, como tercera causa de acción, arguyó que, el 19 de noviembre de 2009, Imaco, por conducto del señor Pagán, obtuvo una línea de crédito rotativa "First Business Line" por la suma principal de \$30,000. Según el banco demandante, Imaco incumplió con el pago de esta obligación. FirstBank alegó la existencia de una deuda de \$29,292.81, en concepto de principal, los intereses vencidos al 11 de diciembre de 2013 y los que se continuaran acumulando hasta el pago total de la obligación, así como las costas, gastos y honorarios de abogado, según pactados. Reclamó el pago de dichas sumas por parte de Imaco y del matrimonio Pagán-Rivera. FirstBank requirió la ejecución de las respectivas garantías prendarias, esto es, ambos pagarés hipotecarios por la suma de \$100,000, uno de ellos según modificado, así como las hipotecas que

los garantizan y cualquier otra garantía suscrita por los codemandados solidariamente para el cumplimiento de las obligaciones incumplidas. De no efectuarse el pago de las cantidades reclamadas, FirstBank solicitó la venta en pública subasta de los bienes en cuestión.

Así las cosas, FirstBank presentó ante el Tribunal de Primera Instancia la *Moción solicitando anotación de rebeldía y para que se dicte sentencia sumaria*, suscrita el 25 de abril de 2014. El 30 de abril de 2014, los codemandados presentaron su *Contestación a demanda*. En cuanto a la primera causa de acción instada en su contra, los codemandados aceptaron unos hechos, negaron las cantidades, según relacionadas, y aceptaron la deuda del préstamo, a pesar de negar las sumas reclamadas "... ya que se están computando las sumas correctas.". Respecto a la segunda causa de acción FirstBank, la parte demandada aceptó las alegaciones. Negaron, a su vez, las sumas reclamadas "... ya que se están computando las sumas correctas."<sup>2</sup> Sin embargo, alegó que la propiedad en la Urbanización Forest View constituía la residencia principal de la señora Díaz, por lo que era requisito jurisdiccional someterse a un procedimiento de mediación de la reclamación. Además, negaron la corrección de las sumas reclamadas. A su vez, sobre la tercera causa de acción, aceptaron los hechos, pero negaron que las sumas reclamadas fuesen correctas.

Como defensas afirmativas, señalaron la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, a los fines de modificar la relación

---

<sup>2</sup> Nos parece que esto es un contrasentido, pues los codemandados negaron, a su vez, la corrección de las sumas reclamadas por FirstBank.

contractual debido a cambios imprevistos que hacen oneroso el cumplimiento de la obligación. Los codemandados indicaron que interesaban negociar la deuda y ajustar los pagos mensuales. Sostuvieron que la propiedad que garantiza la deuda hipotecaria contraída por la señora Díaz era su única propiedad y constituía su residencia, por lo que era de aplicación las disposiciones sobre mediación de la Ley Núm. 184-2012, infra.

El 2 de mayo de 2014, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, ordenó que la *Contestación a demanda* se uniera al expediente; y señaló la conferencia inicial. Tras varios trámites, el 19 de mayo de 2014, los codemandados presentaron su oposición en cuanto a la *Moción solicitando anotación de rebeldía y para que se dicte sentencia sumaria* de FirstBank. Sostuvieron que negaron las cantidades, según relacionadas en la primera causa de acción; que aceptaron que el préstamo se adeudaba; y que negaron las sumas reclamadas. Sobre la segunda causa de acción, alegaron que era requisito jurisdiccional iniciar un procedimiento de mediación respecto a la reclamación contra la señora Díaz. Además, aceptaron la deuda del préstamo, mas no así las sumas reclamadas. Respecto a la tercera causa de acción, éstos negaron la corrección de las sumas reclamadas por existir pagos hechos que no estaban propiamente aplicados al préstamo. Indicaron que las defensas afirmativas levantadas debían considerarse antes de disponer sumariamente del caso. Posteriormente, el tribunal catalogó esta oposición como académica, y refirió a los demandados a la orden del 2 de mayo de 2014.

En igual fecha, esto es, el 19 de mayo, los demandados solicitaron enmendar su *Contestación a demanda* por haberse descubierto información adicional al tratar de reconciliar los descuentos hechos por el banco para el pago del préstamo. A pesar de la oposición a ello por parte de FirstBank, el tribunal acogió tal solicitud de enmienda, mediante orden del 27 de mayo de 2014.

FirstBank solicitó, nuevamente, la disposición sumaria de su reclamación, mediante *Moción solicitando se dicte sentencia sumaria*, suscrita el 13 de junio. Durante la vista de conferencia inicial, celebrada el 25 de junio, el tribunal, entre otros aspectos, ordenó a la parte demandada replicar, en veinte (20) días, a la segunda moción de sentencia sumaria presentada por FirstBank, el 13 de junio de 2014, so pena de conceder lo requerido.

El 30 de junio, la parte demandada solicitó el inicio del proceso de mediación conforme a la Ley Núm. 184-2012, infra, a la cual FirstBank se opuso. Asimismo, FirstBank solicitó, el 6 de agosto de 2014, que se dictara sentencia a su favor, ante la ausencia de los codemandados en oponerse a su solicitud de sentencia sumaria, dentro del término provisto por el Tribunal de Instancia. El 22 de agosto de 2014, el tribunal acogió tal petición y dejó sin efecto el señalamiento ya pautado.

Así las cosas, el 22 de agosto de 2014, notificada el 11 de septiembre, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* apelada. El foro apelado formuló las siguientes *Determinaciones de hechos probados*:



1. Este Tribunal ostenta jurisdicción para entender y adjudicar el asunto de epígrafe. Asimismo, quedan probadas la existencia corporativa de la parte demandante y de la parte co-demandada Imaco Corporation, así como las circunstancias personales de las partes co-demandadas Emilio Díaz Pagan [sic], Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, así como de la parte co-demandada Mirta Socorro Díaz Ortiz.

2. La parte co-demandada "Imaco" suscribió Contrato de Préstamo el día 15 de noviembre de 2007, ello mediante affidavit 17,897 ante el Notario Tomás Correa Acevedo. Mediante tal contrato obtuvo de la parte demandante contrato de préstamo a término por la suma principal de \$115,000.00. Dicho contrato fue suscrito de igual manera por las partes co-demandadas Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, en su carácter personal como garantizadores solidarios prendarios.

3. El desembolso del préstamo a término descrito en la determinación de hechos probados precedente quedó consignado mediante Pagaré librado por parte codemandada "Imaco" por la suma de \$115,000.00, ello mediante Affidavit 17,899 del 15 de noviembre de 2007 ante el Notario Tomás Correa Acevedo. Tal pagaré dispuso para el pago de éste en 59 plazos mensuales y consecutivos de \$1,166.41, para abonar al principal más los intereses de cada plazo acumulable, comenzando el 15 de diciembre de 2007 y así en adelante y sucesivamente todos los días 15 de cada mes, y un último pago, el pago número 60, por el balance de principal insoluto pendiente de pago más los intereses acumulados a ese momento. La tasa de interés de éste pagaré quedó pactado a razón del 9% anual fijo por el término del préstamo. Dispuso, además, dicho pagaré el pago de una suma equivalente al 5% de cada plazo mensual no recibido dentro del término de 10 días contados a partir de la fecha de vencimiento de dicho plazo por concepto de cargo por demora mas [sic] una suma equivalente al 10% de la suma original del pagaré por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

4. Como garantía del cumplimiento de los términos y condiciones del préstamo a término y pagaré suscrito por la parte co-demandada "Imaco" descrita en las determinaciones de hechos probados (2) y (3) precedentes, las partes co-demandadas Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, entregaron a la parte demandante el pagaré hipotecario descrito a continuación en calidad de deudores prendarios, según consta de Contrato de Prenda suscrito el día 15 de noviembre de 2007, consignado el mismo mediante affidavit 17,898 ante el Notario Tomás Correa Acevedo:

Pagaré hipotecario por la suma principal de \$100,000.00 a favor de First Bank Puerto Rico o a su orden, devengando interés a razón de de 1% sobre la Tasa Preferencial fluctuante (“Prime Rate”) y vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante Escritura 55 otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 28 de julio de 2006, ante el Notario Antonio Hernández Almodóvar, inscrita al Folio 10 del Tomo 923 de Cabo Rojo, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de San Germán, Finca Número 27,284, inscripción 2da.

El pagaré hipotecario e hipoteca aquí descrita grava el inmueble que se describe a continuación:

RÚSTICA: Porción de terreno radicado en el Barrio Llanos Costa del término municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico. Identificado como solar número A-8 en el correspondiente plano de inscripción. De una cabida superficial de 768.00 metros cuadrados. Colindante por el Norte, en 48.00 metros, con el solar número A-7; por el Sur, en 48.00 metros, con el solar número A-9; por el Este, en 16.00 metros, con el remanente de la finca principal que lo separa del camino municipal; y por el Oeste, en 16.00 metros, con calle de uso público.

Consta inscrita al Folio 242 del Tomo 705 de Cabo Rojo, Finca número 27,284, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de San Germán.

Dirección física de la propiedad: Barrio Llanos Costa, A-8 Calle 303, Cabo Rojo, Puerto Rico.

5. Las partes co-demandadas Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, son los propietarios registrales de la propiedad descrita en la determinación de hechos precedente, adquiriendo la misma mediante compraventa a Maria P. Fas Fagundo según surge de la Escritura 14, otorgada en Cabo Rojo, Puerto Rico el día 9 de enero de 2011 ante el Notario Rafael Doitteau Cruz, inscrita la misma al Folio 292 del Tomo 705 de Cabo Rojo, registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de San Germán, Finca Número 27,284, inscripción 1ra.

6. Como garantía adicional para el cumplimiento de los términos y condiciones de la obligación descrita en las declaraciones de hechos probados (2) y (3) precedentes, las partes co-demandadas Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, suscribieron carta de garantía continua e ilimitada garantizando personal y solidariamente la obligación contraída por la parte co-demandada “Imaco”, consignada tal garantía mediante affidavit 17,900 del 15 de noviembre de 2007, ante el Notario Tomás Correa Acevedo.

7. Como garantía adicional para el cumplimiento de los términos y condiciones de la obligación descrita en las declaraciones de hechos probados (2) y (3) precedentes, las partes co-demandadas “Imaco”, Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, constituyeron un gravamen mobiliario a favor de la parte demandante sobre él [sic] pagaré hipotecario entregado en prenda descrito en la determinación de hechos probados (4) precedente, según surge de Declaración de Financiamiento suscrita por tales partes el día 15 de noviembre de 2007, consignada mediante Affidavit 17,901 ante el Notario Tomás Correa Acevedo, siendo la misma inscrita en el Registro de Transacciones Comerciales del Departamento de Estado bajo el número 2007063376.

8. La parte co-demandada “Imaco”, incumplió con el pago de la obligación relacionada en las declaraciones de hechos probados (2) y (3) precedentes al dejar de pagar los plazos mensuales acordados para aplicar a principal e intereses a su vencimiento, no obstante los requerimientos de pago hechos por la parte demandante.

9. Debido a tal incumplimiento la parte demandante declaró acelerada, vencida, líquida y exigible la obligación relacionada en la Primera Causa de Acción y reclamó el pago total del principal adeudado de la misma, así como los intereses que se adeuden y de los que se devenguen hasta su total y completo pagos y los créditos accesorios garantizados.

10. Por concepto de la obligación relaciona en las declaraciones de hechos probados (2) y (3) precedentes e incumplida según previamente indicado, las partes co-demandadas “Imaco”, Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, adeudan solidariamente a la parte demandante la suma principal de \$91,237.30, intereses vencidos que al 12 de junio de 2014 ascienden a \$8,252.91 y los que se continúen acumulando hasta el pago total y completo e la obligación, cargos por demora que a la fecha antes indicada ascienden a \$4,975.32 y los que se continúen acumulando hasta el pago total y completo de la obligación, más la suma de \$11,500.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactados, conforme surge de declaración jurada suscrita por la parte demandante en su solicitud de sentencia sumaria la cual no fue controvertida por la parte demandada.

11. Las partes co-demandadas “Imaco”, Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, no han pagado a la parte demandante las sumas relacionadas en la determinación de hechos probados que precede no empeece las gestiones de cobro realizadas y las

oportunidades concedidas por la parte demandante a tales demandados para cumplir con lo convenido.

12. La parte co-demandada "Imaco", suscribió Pagaré a término a favor de la parte demandante por la suma principal de \$100,000.00, el 19 de noviembre de 2009, consignado mediante Affidavit 17,064 ante la Notario Teresa Jiménez Meléndez.

13. El pagaré otorgado por la parte co-demandada "Imaco" descrito en la determinación de hechos probados precedente dispuso para el pago del mismo en 59 plazos mensuales y consecutivos de \$901.63, para abonar al principal más los intereses que cada plazo acumule, comenzando el 31 de diciembre de 2009, y así en adelante y sucesivamente el último día de cada mes subsiguiente, y un último plazo, a saber, el plazo número 60, vencerlo el 31 de noviembre de 2014, por el balance de principal e intereses acumulado[s] a ese momento. La tasa de interés de dicho pagaré quedó pactada a razón del 7.05% anual fijo por el término del préstamo. Dispuso asimismo tal pagaré el pago de una suma equivalente al 5% de cada plazo mensual que no se reciba dentro del término de 15 días contados a partir de la fecha de vencimiento de dicho plazo por concepto de cargo por demora y una suma equivalente al 10% de la suma adeudada de principal e interés adeudado por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

14. Como garantía del cumplimiento de los términos y condiciones del préstamo a término y pagaré suscrito por la parte co-demandada "Imaco" según descrita en las determinaciones de hechos probados (12) y (13) precedentes, la co-demandada Mirta Socorro Díaz Ortiz, entregó en prenda a la parte demandante el siguiente pagaré hipotecario mediante Contrato de Prenda suscrito el día 9 de noviembre de 2009, consignado mediante affidavit 17,063 ante la Notario Teresa Jiménez Meléndez.

Pagaré hipotecario por la suma principal de \$100,000.00 a favor de First Bank Puerto Rico o a su orden, devengando interés a razón de de 1% sobre la Tasa Preferencial fluctuante ("Prime Rate") y vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante Escritura 40 otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 27 de junio de 2007, ante el Notario Antonio Hernández Almodóvar, presentada al Asiento 360 del Diario 1269 de Bayamón Sur, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Bayamón, Finca Número 23,343, e inscrita bajo la Ley 216 del 27 de diciembre de 2010, conocida como la "Ley Para Agilizar El Registro de la Propiedad"; modificado dicho pagaré hipotecario para que devengue interés a razón de 12% anual fijo mediante Escritura 277, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 19 de noviembre de 2009 ante la Notario Teresa Jiménez Meléndez, presentada al Asiento 64 del Diario 1286 de

Bayamón Sur, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Bayamón, Finca Número 23,343, e inscrita bajo la Ley 216 del 27 de diciembre de 2010, conocida como la "Ley Para Agilizar El Registro de la Propiedad".

El pagaré hipotecario e hipoteca aquí descrita grava el inmueble que se describe a continuación:

URBANA: Solar radicado en la Urbanización Forest View situada en el Barrio Cerro Gordo de Bayamón, Puerto Rico, que se describe en el plano de inscripción de la urbanización el número, área y colindancias que se relacionan a continuación: Número del solar Ciento Noventa y Cuatro (194) de la manzana "G", área del solar: Cuatrocientos Cuarenta y Uno Punto Treinta y Uno (441.31) Metros Cuadrados. En lindes por el Norte, con la Calle Rosario, distancia de quince metros y cinco metros y cincuenta centímetros en un arco; por el Sur, con el solar número ciento noventa y tres (193), distancia de quince punto noventa y nueve (15.99) metros; por el Este, con la calle Dakar, distancia de veintiuno punto cuarenta y siete (21.47) metros; y por el Oeste, con el solar número ciento noventa y cinco (195), distancia de veintiséis punto noventa y ocho (26.98) metros.

Enclava sobre este solar una casa de concreto para fines residenciales.

Consta inscrita al Folio 96 del Tomo 514 de Bayamón, Finca número 23,343, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Bayamón.

Dirección física de la propiedad: Urb. Forest View G-194, Calle Rosario, Bayamón, PR, 00956-2802.

15. La parte co-demandada Mirta Socorro Díaz Ortiz es la propietaria registral de la antes descrita propiedad, adquiriendo la misma, de una parte, estando casada con Emilio Pagán Maldonado y constituyendo en aquel entonces una Sociedad Legal de Gananciales entre ambos, por compraventa a Gamalier Alicea Negrón, Ana Alicea Matos, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, según surge de la Escritura 15, otorgada en Bayamón, Puerto Rico, el día 4 de marzo de 1987, ante el Notario Enrique Gómez Rodríguez, inscrita la misma al Folio 100 del Tomo 514 de Bayamón Sur, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Bayamón, Finca Número 23,343, inscripción 5ta; y de otra parte, por cesión de la participación de Emilio Pagán Maldonado, casado con Yaira Olmo Figueroa, mediante liquidación de Sociedad Legal de Bienes Gananciales según surge de Escritura 22, otorgada en Bayamón, Puerto Rico, el día 28 de julio de 1994, ante la Notario Mayra M. Vega Ramos, inscrita la misma al Folio 100 del Tomo 514 de Bayamón Sur, Registro de la Propiedad de Puerto Rico,

Sección Primera de Bayamón, Finca Número 23,343, inscripción 6ta y última.

16. Como garantía adicional para el cumplimiento de la obligación relacionada en las determinaciones hechos probados (12) y (13) precedentes, las partes co-demandadas Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, suscribieron carta de garantía continua e ilimitada garantizando personal y solidariamente la obligación contraída por el co-demandado "Imaco", consignada mediante affidavit 17,067 del 19 de noviembre de 2009, ante la Notario Teresa Jiménez Meléndez.

17. Como garantía adicional del cumplimiento de la obligación relacionada según descrita, las partes co-demandadas "Imaco" y Mirta Socorro Díaz Ortzi constituyeron a favor de la parte demandante un gravamen mobiliarios sobre él [sic] pagaré hipotecario entregado en prenda descrito en la determinación de hechos probados (14) que precede, según Declaración de Financiamiento suscrita por tales partes el día 27 de junio de 2007, consignada mediante Affidavit 2,704 ante el Notario Antonio Hernández Almodóvar, inscrito el mismo en el Registro de Transacciones Comerciales del Departamento de Estado bajo el número 2007036547.

18. La parte co-demandada "Imaco" incumplió con el pago de la obligación relacionada en las determinaciones de hechos probados (12) y (13) que preceden al dejar de pagar los plazos mensuales acordados para aplicar a principal e intereses a su vencimiento, no obstante los requerimientos de pago hechos por la parte demandante.

19. Debido a dicho incumplimiento la parte demandante declaro acelerada, vencida, líquida y exigible la obligación relacionada en las determinaciones de hechos probados (12) y (13) que preceden, reclamando el pago total del principal adeudado de la misma, los intereses adeudados y los que se devenguen hasta su total y completo pago y los créditos accesorios garantizados.

20. En concepto de la obligación relacionada en las determinaciones de hechos probados (12) y (13) que preceden, las parte co-demandadas "Imaco", Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c/ Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, adeudan solidariamente a la parte demandante la suma principal de \$84,282.07, intereses vencidos que al 12 de junio de 2014, ascienden a \$4,637.97 y los que se continúen acumulando hasta el pago total y completo de la obligación, cargo por demora que a la fecha antes indicara ascienden a \$360.64 así como los que se continúen acumulando hasta el pago total y completo de la obligación, más la suma de \$8,593.25 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactados, conforme surge de declaración jurada suscrita por la parte demandante en su solicitud de

sentencia sumaria la cual no fue controvertida por la parte demandada.

21. En concepto de la obligación descrita en las determinaciones de hechos probados (12) y (13) que preceden, la parte co-demandada Mirta Socorro Díaz Ortiz adeuda a la parte demandante hasta la suma principal de \$100,000.00, mas [sic] intereses a razón del 12% desde el 19 de noviembre de 2009, según pactado, por el monto del pagaré hipotecario entregado [en] prenda por tal parte según la determinación de hechos probados (14) que precede conforme surge de declaración jurada suscrita por la parte demandante en su solicitud de sentencia sumaria la cual no fue controvertida por la parte demandada. Dicha parte constituye la propietaria registral del inmueble que garantiza hipotecariamente la obligación descrita en la determinación de hechos probados (12) y (13) que preceden.

22. Las partes co-demandadas “Imaco”, Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c/ Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, así como la parte co-demandada Mirta Socorro Díaz Ortiz, no han pagado a la parte demandante las sumas relacionadas en las determinación de hechos probados (20) y (21) que preceden, no obstante las gestiones de cobro realizadas y las oportunidades concedidas por la parte demandante a los demandados para cumplir con lo convenido.

23. La parte co-demandada “Imaco” suscribió, el 19 de noviembre de 2009, Contrato mediante la [sic] cual obtuvo de la parte demandante una Línea de Crédito Rotativa “First Business Line” por la suma principal de \$30,000.00, consignado mediante Affidávit 17,065 ante la Notario Teresa Jiménez Meléndez.

24. La tasa de interés de la línea de crédito descrita en la determinación de hechos que precede quedó pactada a razón del 8.50% anual fijo por el término de la facilidad. Dispuso, además, el referido contrato para el pago de una suma equivalente al 5% de cada plazo mensual que no se reciba dentro del término de 15 días contados a partir de la fecha de vencimiento de dicho plazo, por concepto de cargo por demora y una sima equivalente al 15% de la suma adeudada por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado a la fecha de presentación de la reclamación.

25. La parte co-demandada “Imaco” incumplió con el pago de la obligación relacionada en las determinaciones de hechos probados (23) y (24) que preceden al dejar de pagar los plazos mensuales acordados en el convenio de línea de crédito rotativa a su vencimiento, no obstante los requerimientos de pago hechos por la parte demandante.

26. Debido a dicho incumplimiento la parte demandante declaró acelerada, vencida, líquida y exigible la obligación relacionada en las determinaciones de hechos probados (23) y

(24) que preceden, reclamando el pago total del principal adeudado de la misma, los intereses que se adeuden y los que se devenguen hasta su total y completo pago y los créditos accesorios garantizados.

27. En concepto de incumplimiento de la obligación relacionada en las determinaciones de hechos probados (23) y (24) que preceden, la parte co-demandada "Imaco" adeuda a la parte demandante la suma principal de \$29,292.81, intereses vencidos que al 12 de junio de 2014 ascienden a \$1,937.25 y los que se continúen acumulando hasta el pago total y completo de la obligación, más la suma de \$4,487.02 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactados, conforme surge de declaración jurada suscrita por parte demandante en su solicitud de sentencia sumaria la cual no fue controvertida por la parte demandada.

28. La parte co-demandada "Imaco" no ha pagado a la parte demandante las sumas relacionadas en la determinación de hechos probados que precede no obstante las gestiones de cobro realizadas y las oportunidades concedidas por el Banco a los demandados para cumplir con sus obligaciones, siendo las partes co-demandadas Emilio Pagán Díaz, Mariam Esther Rivera Negrón, t/c/c/ Mariam E. Rivera Negrón, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida por ambos, solidariamente responsables de dichas sumas según garantías personales suscritas por ambos según las determinaciones de hechos que preceden.

En consideración a los hechos probados, antes citados, y a los documentos sometidos por las partes, el Tribunal de Primera Instancia declaró *Con Lugar la Demanda* instada por FirstBank. El foro primario sostuvo que, el hecho de haber suscrito las obligaciones y correspondientes pagarés, a la luz de la inexistencia de controversia de hechos al no haber la parte demandada replicado o expuesto su posición en cuando a la moción de sentencia sumaria, los codemandados estaban obligados el cumplimiento de los términos contractuales y a las consecuencias de su incumplimiento, así como de los intereses y cargos por demora que se adeuden y de los que se devenguen hasta su total y completo pago, así como de los honorarios de abogado según pactados. Según el tribunal, no existía justificación



válida en las alegaciones responsivas ni en las defensas afirmativas, así como tampoco en escrito alguno presentado por los codemandados, que los eximiera del cumplimiento de lo acordado en los documentos suscritos. Siendo así, el foro primario consideró innecesario emitir conclusiones de derecho en cuanto a ello, en atención a que FirstBank controvirtió las mismas en su moción de sentencia sumaria, a la cual los codemandados no se opusieron. En fin, el Tribunal de Instancia ordenó a las partes codemandadas al pago de las sumas correspondientes. Una vez tal dictamen adviniera final y firme sin que la parte demandada hubiera satisfecho la deuda, el tribunal ordenó la venta en pública subasta y al mejor postor de los pagarés e inmuebles en cuestión.

Inconforme, el 26 de septiembre de 2014, los codemandados presentaron *Moción de reconsideración*, en la que plantearon la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, así como del proceso de mediación dispuesto en la Ley Núm. 184-2010; y sostuvo que no procedía la disposición sumaria de su reclamación, pues exista controversia respecto a los pagos, los cuales, según éstos, no habían sido aplicados correctamente. El 10 de octubre, FirstBank se opuso a ello. El 20 de octubre, notificada un día después, el Tribunal de Primera Instancia declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración de los codemandados.

Aún inconformes, los codemandados apelaron ante nos el aludido dictamen. Éstos adujeron que el Tribunal de Primera Instancia erró al acoger la reclamación de cobro de dinero, ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria condenando a la codemandada y

codeudora Mirta Socorro Díaz Ortiz a pagar \$100,000 y al ordenar la venta en pública subasta de la propiedad que constituye la residencia principal de ésta, sin que se haya sometido a mediación compulsoria, conforme a la Ley Núm. 184-2012. Asimismo, indicaron que el foro apelado incidió al dictar sentencia en su contra, "... a pesar de existir cuestiones de hechos y de derecho no resueltas por el Tribunal.". El 7 de enero de 2015, FirstBank presentó su *Oposición a escrito de apelación*.

Luego de analizar los planteamientos de ambas partes, así como nuestro estado de derecho, a la luz de los hechos particulares del caso de epígrafe, estamos en posición de resolver. Exponemos a continuación la norma de derecho aplicable.

## II

La Ley Núm. 184-2012, aprobada el 17 de agosto de 2012 y conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Proceso de Ejecución de Hipoteca de Vivienda Principal*, 32 L.P.R.A. sec. 2881 et seq., establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipotecas de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico y que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo de la Ley Núm. 184-2012, la cual entró en vigor el 1 de julio de 2013, es viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de manera que el deudor no pierda su vivienda principal.

En particular, la Ley Núm. 184-2012 en su Artículo 2, inciso e, define la residencia o vivienda principal como “[a]quella que se utiliza como el 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.”. A su vez, los incisos (b), (c) y (d) del mencionado artículo definen los siguientes conceptos:

(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.

(c) *Acreedor hipotecario*: Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.

(d) *Deudor hipotecario*: Persona natural que ha incurrido en un **préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia** garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca. (Énfasis suplido).

La mediación compulsoria, conforme a la Ley Núm. 184-2012, es un requisito jurisdiccional en los procesos ante los Tribunales de Puerto Rico que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya la 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. 32 L.P.R.A. sec. 2882.

Este mecanismo de mediación compulsoria se ha establecido como uno alternativo a los procesos de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) disponibles por las entidades bancarias que ofrecen financiamiento hipotecario para la compra de propiedades inmuebles en Puerto Rico, en consideración a que la ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y el alcance de las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario. Además, aquellos ciudadanos que adquieren una propiedad como su residencia principal mediante financiamiento hipotecario, en su mayoría, desconocen los procesos judiciales y las consecuencias legales del incumplimiento en el pago de la hipoteca, tales como la aceleración de la deuda, así como otros trámites legales conducentes al aseguramiento de la deuda hipotecaria por parte del acreedor. Véase, *Exposición de motivos* de la Ley Núm. 184-2012.

También, la mediación compulsoria, ahora requerida, se hace más necesaria ante la existencia del programa federal denominado *The Making Home Affordable Program (MHP)* para ayudar a aquellos deudores hipotecarios a refinanciar o modificar sus préstamos con las entidades prestatarias. Es decir, las entidades prestatarias deberán

hacer disponible a los deudores en problemas financieros estos programas federales de una manera transparente y proactiva. Uno de los programas se denomina *Home Affordable Refinance Program (HARP)* que ofrece refinanciamiento a intereses más bajos a aquellos dueños de viviendas con préstamos garantizados por *Fannie Mae* o *Freddie Mac*, incluyendo a los que deben un poco más del valor real de su vivienda. El otro programa federal se conoce como *Home Affordable Modification Program (HAMP)*, el cual provee incentivos a los deudores morosos al modificar sus préstamos, ya sea reduciendo el interés del préstamo, extendiendo el tiempo del mismo o reduciendo los pagos de la hipoteca de la propiedad hasta un treinta y cinco por ciento (35%) del ingreso bruto.

Enfatizamos que la Ley Núm.184-2012 posee un eminente propósito reparador, así como un alto interés social y público. Asimismo, destacamos que las disposiciones de dicha legislación, cobijarán tanto a los casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal pendientes al 1 de julio de 2013, como a las acciones judiciales de las mismas naturalezas presentadas a partir de la referida fecha. Véase, Circular Núm. 30 de la Oficina de Administración de los Tribunales del 11 de junio de 2013, titulada *Disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas*.

### III

A la luz de la normativa antes expuesta, nos corresponde evaluar si el Tribunal de Primera Instancia erró al disponer sumariamente de la reclamación instada por FirstBank y no referir el

asunto al proceso compulsorio de mediación que dispone la Ley Núm. 184-2012, supra, en consideración a que el pagaré hipotecario entregado en prenda por la señora Mirta Socorro Díaz Ortiz grava el inmueble que constituye la residencia principal de ésta. Incluso, como garantía adicional de la obligación, Imaco y la señora Mirta Socorro Díaz Ortiz constituyeron a favor de FirstBank un gravamen mobiliario sobre el mencionado pagaré hipotecario entregado en prenda.

El Artículo 2 de la Ley Núm. 184-2012, supra, establece que un deudor hipotecario es aquella persona que **ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia principal**. Luego de evaluada la totalidad la legislación Núm. 184-2012, supra, a base de esta definición, y en atención a la situación particular de los hechos del caso de epígrafe, podemos concluir que la señora Mirta Socorro Díaz Ortiz **no** cumple con la definición sobre deudor hipotecario que establece la Ley Núm. 184-2012. Nos explicamos.

Los préstamos por los cuales FirstBank instó su reclamación de cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria son de naturaleza comercial en beneficio de la entidad corporativa Imaco, sin un propósito o fin personal o de familia. En torno al pagaré por la suma principal de \$100,000 suscrito por Imaco el 19 de noviembre de 2009 en beneficio de FirstBank, la señora Mirta Socorro Díaz Ortiz *entregó en prenda* a FirstBank un pagaré hipotecario, mediante contrato suscrito en igual fecha por la referida cantidad, como garantía de la obligación asumida por Imaco. El pagaré

hipotecario, a su vez, grava el inmueble que constituye la vivienda de la señora Mirta Socorro Díaz Ortiz, y de la cual ésta es la propietaria registral. La señora Mirta Socorro Díaz Ortiz no es deudora hipotecaria de FirstBank, de forma tal que sean de aplicación las disposiciones y protecciones de la Ley Núm. 184-2012. FirstBank no fue la entidad prestataria que financió el préstamo para la adquisición del hogar o residencia principal de la señora Díaz. Además, el préstamo obtenido por Imaco era uno de tipo comercial, el cual no fue obtenido con el propósito ni fin de sostenimiento familiar. La obligación prestataria *fue asumida* por Imaco. La señora Mirta Socorro Díaz Ortiz simplemente *garantizó* tal obligación de Imaco mediante la entrega en prenda de un pagaré hipotecario que grava su residencia principal. Al así actuar, la señora Díaz insertó el aludido pagaré en el mercado o tráfico comercial y, con ello, menoscabó las posibles protecciones que concede la Ley Núm. 184-2012 a los titulares de viviendas, como deudores frente a sus acreedores hipotecarios. Siendo así, no podemos avalar la contención de los codemandados apelantes en torno a la aplicabilidad de la Ley Núm. 184-2012 a la presente situación de hechos, la cual es una que se enmarca en un escenario y fines enteramente comerciales, y no personales o familiares, como los que pretende proteger la aludida legislación.

Si bien el propósito la Ley Núm. 184-2012, *supra*, es reparador con un alto interés social y público en cuanto a la protección de la vivienda principal del deudor hipotecario, es necesario enfatizar que los tribunales no pueden interpretar una ley o conferirle un significado que derrote sus fines. En este caso, la señora Mirta Socorro Díaz Ortiz

no es la deudora hipotecaria de la obligación prestataria asumida por Imaco, y reclamada por FirstBank, sino una garantizadora solidaria. Siendo así, el Tribunal de Primera Instancia actuó conforme a derecho al no aplicar las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012 en torno a la mediación compulsoria.

A su vez, la crisis económica por la que atraviesa el País, sin más, no puede considerarse como una circunstancia imprevisible, por lo que tampoco puede servir como fundamento suficiente para que los tribunales procedan a modificar los términos de un contrato mediante la cláusula *rebus sic stantibus*. Véase, *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 D.P.R. \_\_\_\_ (2014), 2014 TSPR 133. Así, pues, es también improcedente la defensa *rebus sic stantibus* a los hechos que nos ocupan, por lo que no podía servir como fundamento para impedir la disposición sumaria de la reclamación de FirstBank y la revocación de la *Sentencia* apelada.

Por último, mediante su solicitud de sentencia sumaria, FirstBank demostró ser acreedor prendario e hipotecario de una deuda líquida, vencida y exigible. Por su parte, los codemandados apelantes, en lugar de controvertir los hechos evidenciados por el acreedor demandante, se limitaron a negar las corrección de las sumas reclamadas, sin evidencia alguna en apoyo a ello, y a discutir la aplicabilidad de la cláusula *rebus sic stantibus* y de la mediación compulsoria de la Ley Núm. 184-2012. A nuestro entender, los codemandados apelantes no controvirtieron ninguno de los hechos materiales probados por FirstBank. Éstos no demostraron, de modo alguno, la existencia de controversia en cuanto a algún hecho material



constitutivo de la causa de acción de FirstBank. Meras alegaciones no son suficientes para controvertir los hechos que fueron demostrados, mediante evidencia, por la parte proponente de la moción de sentencia sumaria. Por tanto, como cuestión de derecho, procedía dictar sentencia sumaria a favor de FirstBank.

#### **IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* emitida sumariamente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 22 de agosto de 2014.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones