

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO
PANEL VIII

FIRSTBANK PUERTO RICO

Demandante - Apelado

v.

LORNA M. LÓPEZ ORTIZ

Demandado - Apelante

KLAN201500269

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Fajardo

Civil núm.:
NSCI201400225

Sobre: Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova, la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz¹

Varona Méndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

La apelante, Sra. Lorna M. López Ortiz (apelante o señora López), apela de una sentencia sumaria dictada el 27 de enero de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo. Mediante dicha sentencia sumaria, el foro primario declaró con lugar una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por FirstBank Puerto Rico (FirstBank o parte apelada), contra la apelante.

Por los fundamentos que se expondrán a continuación, se revoca el dictamen apelado.

I.

Los hechos del presente caso tienen su origen en la presentación de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por FirstBank el 7 de abril de 2014 contra la señora López.² Surge de las alegaciones en la demanda que la apelante constituyó y emitió un pagaré hipotecario por la suma de \$247,000.00 más intereses a la orden de R&G Mortgage

¹ El Juez Bonilla Ortiz no interviene.

² Véase Apéndice, págs. 6-7

Corporation.³ FirstBank es el tenedor del pagaré y, por consiguiente, el acreedor hipotecario ante la señora López. A su vez, dicho pagaré hipotecario fue garantizado por la apelante mediante una hipoteca constituida en la escritura número 724 ante el Notario Raúl J. Vilá Selles con fecha del 2 de septiembre de 2004. FirstBank especificó que la hipoteca que se pretende ejecutar consta inscrita en el Registro de la Propiedad y esta no ha sido cancelada ni está pendiente de cancelación. Posteriormente, la apelante y el actual tenedor del pagaré, FirstBank, modificaron y cancelaron parcialmente la hipoteca antes aludida a la cantidad de \$238,111.70.⁴

La propiedad hipotecada como garantía del pagaré antes aludido se describe a continuación:

---Urbana: Solar marcado con el número ochenta (80) de la Urbanización "The Village at the Hill", radicada en el barrio Los Machos del término municipal de Ceiba, Puerto Rico, con una cabida de quinientos veintinueve punto cinco mil doscientos nueve (529,5209) metros cuadrados, equivalentes a cero punto mil trescientos cuarenta y siete (0.1347) cuerdas. En lindes por el Norte, en veintinueve punto diecinueve (29.19) metros lineales con el solar número ochenta y uno (81) del proyecto; por el Sur, en veinticinco punto doce (25.12) metros lineales con la calle "Boulevard del Mar"; por el Este, en diecisiete punto noventa y nueve (17.99) metros lineales con el solar número setenta y nueve (79) del proyecto y por el Oeste, en un segmento de catorce punto cuarenta y siete (14.47) metros lineales y un área de seis punto treinta seis (6.36) metros con la calle "Sun Bay" del proyecto.-----

---Enclava una estructura para fines residenciales, diseñada para viviendas de una familia, construida conforme a planos y especificaciones aprobadas por las agencias e instrumentalidades gubernamentales pertinentes.-----

---Esta afecta a una servidumbre de uno punto cincuenta (1.50) metros de ancho a favor de Puerto Rico Telephone Company, Inc., por su lado Oeste y Sur.-----

---Segregada de una finca pendiente de inscripción al Asiento doscientos sesenta y dos (262) del Diario ciento ochenta y cinco (185) del Registro de la Propiedad de Fajardo, la cual resultó de la agrupación de las Parcelas tres guion C (3-C) y C guion cuatro (C-4), a su vez

³ Dicho pagaré hipotecario fue autenticado mediante el testimonio número 35,128 ante el Notario Público Raúl J. Vila Selles con fecha del 2 de septiembre de 2004.

⁴ Escritura número 108 otorgada ante la Notario Alexandra M. Serracante Cadilla el 3 de marzo de 2010.

pendiente de inscripción.-----

---La finca es la 10,008 inscrita al folio 163 del tomo 158
de Ceiba, Registro de la Propiedad de Fajardo.-----

FirstBank alegó en su demanda que la señora López se obligó a pagar la suma principal más intereses señalados en el pagaré. Sostuvo además, que la señora López incumplió con tales términos pactados y al momento de la presentación de la demanda la apelante adeudaba las siguientes cantidades: 1) \$232, 299.55 del principal; 2) \$14, 050.40 por intereses devengados; 3) \$1, 534.95 por cargos por demora; 4) \$45.00 por cheques devueltos; 5) \$324.14 por gastos por adelantos y; 6) \$24, 700.00 por honorarios de abogado (cantidad equivalente al 10% del principal).

Por su parte, la apelante contestó la demanda incoada en su contra y negó todas las reclamaciones hechas por FirstBank.⁵ Además, expuso que de las propias alegaciones contenidas en la demanda no surge quien es el demandante y quien es la demandada y, por tanto, no se sabía si FirstBank tenía legitimación activa para incoar dicha acción. Por último, expuso que la propiedad hipotecada constituye la residencia principal de la apelante, por lo cual solicitó al foro primario que refiriera el caso a *Loss Mitigation*. En específico, indicó que antes de que se presentara la demanda la señora López ya había solicitado a la parte apelada comenzar el procedimiento de *Loss Mitigation*.

Así las cosas, el 29 de mayo de 2014 el foro primario refirió el pleito al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas. A tales efectos, se citó a las partes para una sesión compulsoria de mediación el 22 de julio de 2014.⁶ Luego de celebrada la sesión de mediación, la mediadora

⁵ Véase Apéndice, págs. 8-12.

⁶ Véase Apéndice, págs. 14.

encargada notificó al foro primario que a pesar de que las partes asistieron a la misma no llegaron a ningún acuerdo.⁷

Una vez celebrada la sesión de mediación sin que se llegara a un acuerdo entre las partes, el 8 de septiembre de 2014 FirstBank presentó una solicitud de sentencia sumaria ante el foro apelado.⁸ En síntesis, expuso que no se llegó a acuerdo alguno ya que durante la sesión de mediación se determinó que la apelante no tenía la capacidad económica para entrar a un acuerdo de repago de la deuda, además de que se le orientó sobre las posibilidades que tenía para extinguir sus deudas, tales como una dación en pago o un “*short sale*”. La parte apelada indicó que no existía razón para que el foro primario pospusiera dictar sentencia ya que el tribunal podía adjudicar el caso mediante la lectura del pagaré y la escritura de constitución de hipoteca, de donde surgen todas las obligaciones de pago reclamadas en la demanda incoada por FirstBank.

Por su parte, el 30 de octubre de 2014 la apelante presentó una solicitud urgente de paralización de los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia, hasta que no culmine el proceso de *Loss Mitigation* con FirstBank.⁹ Mediante dicha solicitud, la apelante indicó que el 27 de octubre de 2014 FirstBank le informó que el caso había sido referido al programa de “*default call center*” como parte de las opciones que provee el *Loss Mitigation*.¹⁰ Por tanto, solicitó que se paralizaran los procedimientos hasta tanto se agotaran las opciones disponibles en el procedimiento de

⁷ Véase Apéndice, pág. 16.

⁸ Véase Apéndice, págs. 17-69. FirstBank acompañó su solicitud de sentencia sumaria con los siguientes documentos: 1) copia del pagaré hipotecario al cual se hace referencia en la demanda; 2) copia de la escritura mediante la cual se constituyó la hipoteca sobre el inmueble descrito; 3) una declaración jurada de un Oficial de FirstBank (Anne Marie Labadie, Supervisora de Ejecuciones de FirstBank), en la cual se acreditan las sumas reclamadas y; 4) un estudio de título juramentado.

⁹ Véase Apéndice, págs. 70-73.

¹⁰ Cabe señalar que la apelante acompañó dicha moción con la copia de un correo electrónico donde FirstBank le comunicó a la señora López sobre las opciones disponibles antes de terminar el procedimiento de *Loss Mitigation*. Véase Anejo 1, Apéndice, pág. 72.

mediación. Por su parte, la parte apelada presentó el 26 de noviembre de 2014 su oposición a la solicitud de paralización de los procedimientos presentada por la apelante.¹¹ Arguyó, en síntesis, que la solicitud de la señora López no procedía, pues la solicitud de la apelante respecto al procedimiento de *Loss Mitigation* había sido cerrada.

Posteriormente, la apelante presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria de FirstBank. La señora López expresó en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria que la propia parte apelada reconoció que la apelante todavía tenía disponible las alternativas de dación en pago y/o el “*short sale*” para extinguir sus obligaciones para con FirstBank. Por tanto, argumentó que de resolver por la vía sumaria incluyendo la ejecución de hipoteca, el foro primario estaría limitando los derechos de la apelante que la propia parte apelada le reconoció. Indicó que el proceso de mediación no había culminado, pues la señora López estaba en trámites de llevar a cabo un “*short sale*” para así poner fin a las reclamaciones de FirstBank, para lo cual, se encontraba en espera de la respuesta de la parte apelada. También explicó que de no lograr realizarse el “*short sale*”, entonces la apelante estaría entregando voluntariamente la propiedad inmueble objeto del litigio como una dación en pago. La señora López expuso que había efectuado varias gestiones con FirstBank para conseguir otras alternativas tales como: 1) una reorganización del préstamo; 2) conseguir una persona interesada en el inmueble para efectuar un “*short sale*” o; 3) entregar el inmueble voluntariamente como dación en pago.¹²

¹¹ Véase Apéndice del alegato de la parte apelada, pág. 9.

¹² En específico, la apelante indicó que el Sr. Carlos Román (señor Román) era una persona que estaba interesada en el inmueble objeto del litigio y efectuó una oferta a FirstBank de pagarle la cantidad de \$140,000.00 para adquirir el título de la propiedad y ponerle fin al pleito. Si FirstBank no aceptara dicha oferta entonces la señora López estaría dispuesta a llevar a cabo el procedimiento de la entrega voluntaria del inmueble como dación en pago.

A su vez, el 26 de noviembre de 2014 el foro primario dictó una orden donde dispuso que toda alternativa sobre el Loss Mitigation debió haber sido considerada en la mediación ordenada y, por tanto, quedó sometida la solicitud de sentencia sumaria. Eventualmente, el 27 de enero de 2015 Instancia dictó sentencia sumaria declarando con lugar la demanda presentada por la parte apelada. Consecuentemente, se ordenó a la apelante a pagar a FirstBank todas las sumas reclamadas en la demanda.

Inconforme, el 2 de marzo de 2015 la apelante presentó un recurso de apelación donde le imputó al foro primario haber errado al dictar sentencia, aun cuando FirstBank no agotó los remedios contractuales.

FirstBank presentó su alegato en oposición al recurso de apelación presentado por la apelante. En síntesis, expuso que tanto la alternativa de “*short sale*” como la dación en pago fueron consideradas durante la sesión de mediación que ordenó el foro primario. Sin embargo, expresó que a pesar de que tales opciones fueron consideradas, las partes no llegaron a un acuerdo que le pusiera fin al presente pleito. Por tanto, al no existir controversia sobre la deuda hipotecaria de la señora López ante FirstBank como su acreedor hipotecario, lo que corresponde es que se confirme la sentencia sumaria apelada, pues le corresponde a la parte apelada cobrar su acreencia.

II.

A. Regla 36 de Procedimiento Civil – Sentencia Sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerle a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida

Resulta de suma importancia resaltar que la apelante acompañó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria con una carta del señor Román dirigida a la señora López donde efectuó la oferta antes aludida. También acompañó evidencia del estado de cuenta del señor Román, acreditando su capacidad económica para realizar el pago de \$140,000.00.

y económica de todo procedimiento”.¹³ Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En lo pertinente, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil dispone:

Una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada. (32 LPRA Ap. V).

Según ha explicado el Tribunal Supremo, este mecanismo propicia la esencia y la razón expresada en la citada Regla 1 de Procedimiento Civil, (32 LPRA Ap. V), cuando surja de forma clara que “el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Así pues, este mecanismo procesal “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles”. *Íd.*, pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010). Además, utilizado de manera adecuada, este mecanismo contribuye a descongestionar los calendarios judiciales. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

La parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 213. Un hecho material, según definido

¹³ 32 L.P.R.A. Ap. V.

jurisprudencialmente, es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación conforme al derecho sustantivo aplicable. *Íd.*¹⁴; *Mejías v. Carrasquillo, supra*, pág. 300. La propia Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a estos como “hechos esenciales y pertinentes”. Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. Regla 36.3 (a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra*, deberá controvertir la prueba presentada por la parte promovente. Para ello deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero además su solicitud deberá contener:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos v. Univisión Pérez, supra*, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). En *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986), el Tribunal Supremo estableció como regla general que la parte que se oponga

¹⁴ Citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T.I, pág. 609.

a la sentencia sumaria deberá “presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente.” *Íd.*, pág. 721. Es por ello que la parte que se oponga no puede descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión, supra.*

En *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, supra*, el Tribunal Supremo reafirmó que procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica.” *Íd.*, pág. 430. Por ello, la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá, igualmente, “ceñirse a ciertas exigencias... recaer sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *Íd.*, pág. 432. Cónsono con lo anterior, “[t]oda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.” Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*. Como parte de este nuevo esquema, el tribunal no tendrá que considerar los hechos que no estén debidamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tiene la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada

o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no haya hecho referencia en una relación de hechos. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, supra*, pág. 433. Por tanto, “si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación.” *Íd.* El citado caso dispone que nuestro ordenamiento procesal le exige a la parte que se opone a una solicitud de sentencia sumaria examinar cada hecho consignado en la solicitud, y para todos aquellos que considere que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta y fundamentada en evidencia admisible. Esta exigencia, señaló el Tribunal Supremo, no es un mero formalismo ni un requisito mecánico, sino al contrario, “tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible”. *Íd.*, pág. 434.

Por último, debemos recalcar que no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en los que existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 219.¹⁵ No obstante, este mecanismo siempre ha estado disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. *Íd.*¹⁶; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR. 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, supra*; *Abrams Rivera v. E.L.A. y otros*, 178 DPR 914 (2010).

¹⁵ Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 D.P.R. 294 (1994).

¹⁶ Citando a *García López v. Méndez García*, 88 D.P.R. 363, 380 (1963). Véase además, *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 D.P.R. 914 (2010).

El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es, por tanto, “el sabio discernimiento, ya que mal utilizada puede prestarse para privar a un litigante de su ‘día en corte’, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).¹⁷ Esto es de suma importancia, pues la mera existencia de “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria...cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).¹⁸ Además, debe tomarse en cuenta que la concesión del referido remedio yace en que proceda la disposición del caso por la vía sumaria de conformidad al derecho aplicable. *Ortiz v. Holsun*, 190 DPR 511 (2014). Por tanto, el tribunal debe asegurarse si la sentencia sumaria es la manera correcta en derecho para disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, pág. 334.

B. Ley Núm. 184 – 2012

La Ley Núm. 184–2012 (32 LPRA secs. 2881, *et seq.*), también es conocida como la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (en adelante Ley 184). Según establece en su Artículo 9, (32 LPRA sec.2888), la misma comenzó a regir a partir de 1 de julio de 2013. Su propósito principal es insertar el procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre propiedades dedicadas a vivienda principal.

¹⁷ Citas omitidas.

¹⁸ Citas omitidas.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la citada ley, Puerto Rico se ha visto afectado a gran escala por la crisis económica que atraviesa tanto en la isla como en los Estados Unidos. Uno de los sectores que ha sido blanco principal de dicha crisis lo es la familia puertorriqueña. En específico, la Exposición de Motivos de la Ley 184 expone lo siguiente:

La escasez de recursos económicos en Puerto Rico ha ocasionado que muchos dueños de viviendas, le hayan ejecutado su vivienda por parte de la entidad bancaria o crediticia que ostenta el préstamo hipotecario sobre dicha propiedad.

[...]

La crisis económica en Puerto Rico ha afectado grandemente a nuestra ciudadanía, quienes se han visto privados de su derecho propietario de poder tener su propia residencia.

[...]

A tenor con lo antes indicado, es imprescindible que la Asamblea Legislativa de Puerto Rico cree una Ley 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. Entiéndase propiedad principal de vivienda como aquella que se usa como hogar principal, no (*second home*) y que para fines de contribuciones sobre bienes inmuebles es la primera residencia o aquella que gozaría de aplicar en cada caso de una exención contributiva.

A tales efectos, el Artículo 4 de la Ley 184, (32 LPRA sec. 2883), dispone lo

siguiente:

Como parte del proceso de la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal, toda persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa, vendrá obligado a proveerle al deudor información que contenga, sin que se entienda como una limitación, lo siguiente: a) información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por esta Ley y los requisitos para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria; b) la conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal; c) la conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma; d) la advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta; e) la advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad; f) el nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas; y g) aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para

el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma. (Énfasis nuestro).

Por un lado, el Artículo 2 (b) de la Ley 184, (32 LPRÁ sec. 2881-b), define lo que es la mediación compulsoria. Según el Artículo antes aludido, 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. Dicha reunión, no obstante, no podrá celebrarse en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y deberá estar 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.

Así definida la mediación compulsoria, el Artículo 3 de la Ley 184, (32 LPRÁ sec. 2882), establece la obligación que tienen los tribunales de llevar a cabo un acto de mediación compulsoria con el propósito de evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Dicho artículo dispone que la mediación compulsoria es de carácter jurisdiccional en todos los procesos a llevarse a cabo

ante los tribunales de Puerto Rico que conlleven un proceso de ejecución de hipoteca garantizada con una propiedad residencial que a su vez constituya una vivienda personal del deudor. El incumplimiento de dicho requisito impedirá que los tribunales puedan dictar sentencia o que se celebre la venta judicial de la propiedad gravada. También establece el referido artículo que el derecho a una mediación compulsoria no estará disponible cuando el deudor hipotecario se encuentre en rebeldía, entre otras razones.

De otra parte, el Artículo 7 de la Ley 184, (32 LPRA sec. 2886), requirió a la Oficina de la Administración de los Tribunales, aprobar un reglamento previo a la vigencia de la ley, a los efectos de establecer un procedimiento adecuado para la implantación del estatuto. En cumplimiento con ese mandato de ley, el 11 de junio de 2013 la Oficina de la Administración de los Tribunales emitió la Circular Núm. 30, titulada *Disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas*, en la que adoptó el procedimiento que han de observar los Tribunales para la mediación fijada para estos casos de ejecución de hipotecas. Específicamente, el inciso 1 de la mencionada Carta Circular Núm. 30 dispone que:

[L]os referidos a mediación cubiertos por la Ley Núm. 184-2012 y por las normas dispuestas en esta Circular se circunscriben a casos de ejecución de hipoteca o venta judicial en que el inmueble que sirve como garantía hipotecaria sea una propiedad residencial que constituya la vivienda principal de (de la) deudor(a) hipotecario(a) o del (de la) deudor(a) hipotecario(a) y su familia inmediata, a la que, para fines contributivos, le sea de aplicación la exención contributiva establecida por ley. (Énfasis suplido).

III.

En esencia, la apelante argumentó que el foro primario erró al dictar sentencia sumaria, toda vez que no se habían agotado todos los remedios contractuales que fueron reconocidos por la propia parte apelada. La apelante hace referencia específicamente a las opciones del “*short sale*” y la dación en pago como

alternativas todavía disponibles y las cuales no fueron agotadas antes de que el foro primario dispusiera del presente caso por la vía sumaria. En apoyo a sus alegaciones, acompañó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria con copia de una comunicación por correo electrónico entre la señora López y FirstBank del 28 de octubre de 2014. Según se desprende de los correos electrónicos antes aludidos, ambas partes se comunicaron en torno al proceso del “*short sale*”. En la comunicación que tuvieron las partes, FirstBank le informó a la apelante que tenía disponible el recurso de apelación para apelar la decisión que se tomó en la sesión de mediación que ordenó el foro primario inicialmente. Además, la parte apelada también le manifestó a la señora López que el “*short sale*” se comienza como un procedimiento y evaluación nueva. FirstBank le refirió al área del “*default call center*”, departamento encargado de recopilar toda la documentación requerida para la evaluación del *Loss Mitigation*. Específicamente, la parte apelada le informó a la apelante lo siguiente:

Su caso será referido a dicha área (“*default call center*”) para que puedan ayudarle a completar todos los documentos requeridos para un *short sale* ya que además de la oferta deben someter varios documentos adicionales. Además deseo informarle que esta oferta es presentada a comité bancario los cuales deciden si aceptan la oferta basada en el valor de tasación actual de la propiedad. Véase pág. 72, Apéndice parte apelante.

La apelante indicó en su alegato que todavía se encuentra en espera de la contestación de FirstBank con relación a la oferta del “*short sale*” que efectuó el señor Román. También, la señora López ha sido enfática en el hecho que de no aceptarse la oferta del “*short sale*” está dispuesta a entregar voluntariamente la propiedad inmueble como dación en pago y así ponerle fin al presente litigio. En fin, la señora López concluyó que se debe revocar la sentencia sumaria dictada por el foro primario, pues se desprende de sus alegaciones y la documentación presentada que todavía están

pendientes remedios contractuales como parte del proceso de *Loss Mitigation*. Así las cosas, la apelante adujo que existe controversia sobre el hecho de si culminó o no el proceso de *Loss Mitigation* y por lo cual no procedía dictar sentencia sumaria. Entendemos que le asiste la razón. Veamos.

La parte apelada argumentó que no procede la revocación de la sentencia sumaria dictada, toda vez que las opciones del “*short sale*” y la dación en pago fueron alternativas que se consideraron en la sesión de mediación ordenada por el foro primario. No obstante, las partes no llegaron a acuerdo alguno y por lo cual se agotaron todos los remedios contractuales disponibles. Concluyó que debido a que no existía controversia sobre la deuda hipotecaria de la apelante y la respectiva acreencia de FirstBank, lo que procedía era que se dictara sentencia sumaria a su favor.

Como mencionamos anteriormente, para que proceda dictar sentencia sumaria el foro primario debe asegurarse de la inexistencia de hechos esenciales en controversia que requieran ser dilucidados mediante una vista evidenciaria. De lo contrario, se le estaría privando a las partes de su derecho a tener su día en corte y violentar la garantía constitucional del debido proceso de ley. Por tanto, solo procede dictar sentencia sumaria en aquellas circunstancias en que el foro primario se asegure de que no existen hechos en controversia y por lo cual no es necesaria la celebración de un juicio en su fondo para disponer del caso.

Teniendo en cuenta las posturas de ambas partes y el marco doctrinal antes expuesto, concluimos que el foro primario erró al haber dictado sentencia sumaria en el presente caso. Se desprende de la documentación presentada ante el foro apelado que todavía las partes estaban negociando con relación a una oferta de “*short sale*” que se le hizo a FirstBank y cuya contestación todavía espera la apelante. Además, la señora López indicó que de no aceptarse

dicha oferta, ella está dispuesta a entregar voluntariamente el inmueble como dación en pago. Ambas alternativas han sido consideradas por las partes durante el proceso de *Loss Mitigation*.

Surge del expediente del caso que la sesión de mediación se llevó a cabo el 22 de julio de 2014. El 22 de agosto de 2014, se le notificó al foro primario que las partes no llegaron a un acuerdo durante la sesión de mediación. No obstante, los correos electrónicos que presentó la apelante junto con su oposición a la solicitud de sentencia sumaria tienen fecha del 28 de octubre de 2014. Posteriormente, el 26 de noviembre de 2014 el foro primario dictó orden determinando que la solicitud de sentencia sumaria había quedado sometida.

Es de notar que por un lado, FirstBank alegó en su solicitud de sentencia sumaria que la señora López le adeudaba las cantidades reclamadas en virtud de la hipoteca antes aludida. También indicó que era el actual acreedor hipotecario de la apelante y por lo cual tenía derecho a reclamar lo que se le debía. A tales efectos presentó toda la documentación necesaria para establecer tales hechos. Ahora bien, FirstBank también alegó que las negociaciones entre las partes para mitigar las pérdidas habían cesado. No obstante, la apelante controvertió dicha alegación, pues se desprende claramente de los documentos presentados por la señora López que para el 28 de octubre de 2014 todavía estas estaban considerando las opciones del “*short sale*” y la dación en pago. Así las cosas, entendemos que existe una controversia sobre un hecho esencial que debe adjudicarse, antes de disponer de la controversia del presente caso. Por tanto, no procedía disponer del caso mediante sentencia sumaria, sino celebrar una vista evidenciaria para determinar si las partes terminaron las negociaciones como parte del proceso del *Loss Mitigation*, así como los derechos que le asisten a la apelante, al amparo de las normas

federales aplicables, específicamente, si procede dictar sentencia o sentencia sumaria, a tenor de la reglamentación federal conocida como *Regulation X*¹⁹, *Real Estate Settlement Procedures Act* (Regulation X) 12 CFR § 1024.41)g)(2), que establece ciertas prohibiciones a que se dicte sentencia sobre ejecución de hipoteca, cuando el caso ha sido referido a *Loss Mitigation*. Por consiguiente, concluimos que el error señalado fue cometido por el foro primario.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia sumaria apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la celebración de vista evidenciaria, de conformidad con lo expresado en esta sentencia.

¹⁹ Según la interpretación oficial del Bureau of Consumer Financial Protection:

The rule restricts “dual tracking,” where a servicer is simultaneously evaluating a consumer for loan modifications or other alternatives at the same time that it prepares to foreclose on the property. Specifically, the rule prohibits a servicer from making the first notice or filing required for a foreclosure process until a mortgage loan account is more than 120 days delinquent. Even if a borrower is more than 120 days delinquent, if a borrower submits a complete application for a loss mitigation option before a servicer has made the first notice or filing required for a foreclosure process, a servicer may not start the foreclosure process unless (1) the servicer informs the borrower that the borrower is not eligible for any loss mitigation option (and any appeal has been exhausted), (2) a borrower rejects all loss mitigation offers, or (3) a borrower fails to comply with the terms of a loss mitigation option such as a trial modification.

If a borrower submits a complete application for a loss mitigation option after the foreclosure process has commenced but more than 37 days before a foreclosure sale, a servicer may not move for a foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, until one of the same three conditions has been satisfied. In all of these situations, the servicer is responsible for promptly instructing foreclosure counsel retained by the servicer not to proceed with filing for foreclosure judgment or order of sale, or to conduct a foreclosure sale, as applicable.

This section includes an exemption for small servicers as defined above. However, a small servicer is required to comply with two requirements: (1) a small servicer may not make the first notice or filing required for a foreclosure process unless a borrower is more than 120 days delinquent, and (2) a small servicer may not proceed to foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, if a borrower is performing pursuant to the terms of a loss mitigation agreement.

All of the provisions in the section relating to loss mitigation can be enforced by individuals.

Véase consumerfinance.gov

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones