Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AIBONITO, ARECIBO Y UTUADO
Panel XI

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO Apelado v. **NIEVE DE LOS ANGELES VAZQUEZ LAZO** Apelante	**KLAN201500590**	***APELACIÓN*** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao Caso Núm.: **HSCI201200621** Sobre: Ejecución de Hipoteca y cobro de dinero por la vía ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Cintrón Cintrón y la Jueza Vicenty Nazario.

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de agosto de 2015.

Comparece ante nosotros, por derecho propio, Nieve de los Ángeles Vázquez Lazo (Apelante) y solicita que revoquemos la Sentencia Sumaria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao (TPI), el 25 de marzo de 2015.[1] Por medio de dicho dictamen, el TPI denegó una moción de desestimación presentada por la señora Vázquez Lazo y declaró con lugar la Demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria presentada por Banco Popular de Puerto Rico (Apelado o BPPR). Asimismo condenó a la señora Vázquez Lazo al pago de la suma por $266,888.75, por concepto de principal, más los intereses sobre dicha cantidad al 6% anual, cargos por demora, la cantidad negativa de la cuenta plica y otros cargos. Dispuso, además, que la Apelante deberá pagar la suma estipulada de $27,641.20, por concepto de gastos, costas y honorarios de abogados.

I.

El 30 de mayo de 2012, BPPR presentó una Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria contra la Apelante. De los autos se desprende que el 28 de septiembre de 2008,

[1] La Sentencia fue notificada y archivada el 27 de marzo de 2015.

la Apelante suscribió un contrato de préstamo con el Apelado por la suma de $276,412.00, más intereses al 6% anual y otros créditos accesorios evidenciado por un pagaré hipotecario. En aseguramiento del pagaré hipotecario, la Apelante constituyó una primera hipoteca que gravó la siguiente propiedad:

> URBANA: Solar número setenta y tres (73) de la Urbanización Villa Franca II, localizada en el Barrio Candelero Abajo del término municipal de Humacao, con una cabida superficial de seiscientos ocho punto trescientos cincuenta y cinco (608.355). En lindes por el NORTE, en una distancia de dieciséis punto veintiún metros (16.21) con Calle Número Tres (3) de la Urbanización Villa Franca II; por el SUR, en una distancia de dieciséis punto dieciocho metros (16.18) con quebrada existente; por el ESTE, en una distancia de treinta y cinco punto noventa y nueve metros (35.99) con solar número setenta y cuatro (74) de la Urbanización Villa Franca II; y por el OESTE, en una distancia de treinta y ocho punto noventa y tres (38.93) con solar número setenta y dos (72) de la Urbanización Villa Franca II.

La escritura de constitución de hipoteca fue presentada en el Registro de la Propiedad, sección de Humacao, el 18 de octubre de 2008 y fue posteriormente retirada el 23 de octubre de 2008, ante señalamientos del Registrador de que el documento presentado adolecía de faltas. Nuevamente, el 19 de diciembre de 2012, se presentó la escritura para su inscripción y el 2 de mayo de 2013 se volvió a retirar por nuevos señalamientos del Registrador. Hasta la fecha, la Hipoteca no ha podido ser inscrita.

La Apelante pagó su préstamo hipotecario hasta el 1 de noviembre de 2010. El pago mensual inicial acordado era por la suma de $1,991.84. Luego comenzaría a pagar la cantidad de $1,770.35 comenzando el 1 de noviembre de 2008. A partir del 1 de noviembre de 2010, el pago aumentó a $2,065.00. Ante esta situación, la Apelante se negó a pagar el aumento y siguió emitiendo pagos mensuales por la cantidad original a BPPR. Sin embargo, la institución financiera se negó a recibir los pagos. Esto provocó que la Apelante incumpliera con el préstamo hipotecario. Debido a esto y a otras alegadas acciones fraudulentas presuntamente cometidas por el Apelado, la señora

Vázquez Lazo presentó una querella contra BPPR ante el Comisionado de Instituciones Financieras. El 24 de junio de 2011, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras emitió una Resolución en la que determinó que el Apelado no cumplió con las leyes y reglamentos que administra la Oficina.

No está claro de los documentos sometidos por las partes si luego del 1 de noviembre de 2010, la Apelante logró pagar las mensualidades atrasadas o el BPPR aceptó los pagos previamente sometidos. No obstante lo anterior, el 29 de mayo de 2012, el BPPR presentó una demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria en contra de la Apelante. En el reclamo presentado por la institución financiera se alegó que la Apelante dejó de pagar el préstamo hipotecario desde el 1 de junio de 2011. Así pues, tras varios trámites procesales, el 7 de septiembre de 2012, la Apelante contestó la demanda por derecho propio. Posteriormente, luego que la Apelante contratara representación legal, el tribunal primario le solicitó que enmendara la contestación a la demanda o que informara si aceptaba la contestación ya presentada previamente. El 7 de febrero de 2013, la Apelante, por conducto de su representante legal, presentó una nueva contestación a la demanda. En su contestación aceptó algunas de las alegaciones presentadas por BPPR y negó otras. También, levantó una serie de defensas afirmativas, más no incluyó reconvención alguna.

El 27 de abril de 2013, la Apelante presentó una Moción Aclarando Reconvención en la que expuso que “todas las alegaciones vertidas en la contestación a la demanda como defensas afirmativas deben interpretarse a su vez como alegaciones de la reconvención de la parte demandada […]”. Tras varias incidencias procesales, el 16 de septiembre de 2013, el tribunal *a quo* le ordenó a las partes a que asistieran a una sesión compulsoria de mediación en el Centro de Mediación de Conflictos.

El 15 de noviembre de 2013, las partes acudieron a una segunda vista de mediación en la que establecieron el “short sale” como la mejor alternativa para resolver la controversia y estipularon varios términos y condiciones que regirían los procesos. Entre éstos, las partes estipularon que la alternativa de “short sale” estaba sujeta a la aprobación final del Comité de FHA. El 9 de abril de 2014, se celebró una vista de estado de los procedimientos. En ésta, el Apelado informó que había surgido un problema para registrar la hipoteca que gravaba la propiedad. Por tal motivo, el Apelado solicitó que se continuara el caso como uno de cobro de dinero y se dejara abierta la posibilidad de acudir para la ejecución, una vez se resolviera la inscripción registral de la propiedad. También, solicitó que se dictara sentencia por cobro de dinero. Por su parte, la representación legal de la Apelante informó que ésta estaba dispuesta a entregar la propiedad como dación en pago. Después de analizar las distintas alternativas con las partes, el TPI decidió que el caso se resolviera mediante mociones dispositivas.

El 5 de mayo de 2014, BPPR presentó una Solicitud de Sentencia Sumaria en la que sostuvo que no existía controversia en cuanto a la deuda contraída por la Apelante y su incumplimiento contractual. Por su parte, el 23 de junio de 2014, la Apelante presentó su oposición en la que se reafirmó en que existían controversias sobre su alegado incumplimiento de su obligación.

El 25 de marzo de 2015, el foro de instancia dictó Sentencia Sumaria mediante la cual condenó a la Apelante al pago de la suma principal de $266,888.75, más intereses sobre dicha cantidad al 6% anual, contados desde el 1 de junio de 2011, hasta su completo pago, cargos por demora, cantidad negativa de la cuenta plica y otros cargos conforme se dispuso en el contrato de hipoteca, más la suma estipulada de $27,641.20 sobre gastos, costas y honorarios de abogados. También dispuso que en defecto de pago, una vez se inscribiera la hipoteca, que debiera ser acreditada mediante estudio de título juramentado, se podía

proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria y la venta en pública subasta del bien hipotecado. Ese mismo día, el TPI emitió una Resolución en la que eliminó la Reconvención presentada por la Apelante por tardía, inoportuna y por no solicitar permiso al Tribunal. Además, denegó la Moción Aclarando Reconvención.

Inconforme con esta determinación, la Apelante acudió ante nosotros y señaló los siguientes errores:

> ERRÓ el TPI, al permitir que BPPR evadiera su obligación de mitigar pérdidas, de explorar todas las opciones disponibles de mitigación de pérdidas y sometiera a la Apelante a un proceso de loss mitigation fraudulento y de mala fe. ERRÓ asimismo el TPI al permitir que Banco Popular no emitiera un informe final detallado sobre el resultado de Loss Mitigation, no respondiera a los *written request* de la Apelante. ERRÓ al ser el propio TPI quien provocara, obligara y condonara la ejecución de acciones paralelas, o *dual tracking*, prohibidas por Regulation X.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria en un caso donde no tenía jurisdicción por lo menos desde el 10 de enero de 2014.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria en un caso donde existen graves controversias en hechos materiales.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al ir contra sus propios actos y dictar Resolución eliminando del récord la Reconvención, tratando de justificar con esto la razonabilidad de la sentencia sumaria.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al prejuzgar con pasión y parcialidad las controversias de epígrafe. Erró el Juez al abusar de su discreción judicial.

II.

A. El contrato de hipoteca

El concepto de la hipoteca no aparece definido en el Código Civil. En su libro Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, el profesor Luis Rafael Rivera Rivera define a la hipoteca de la siguiente manera:

> Un derecho real que […] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles enajenables, que permanecen en posesión de su

propietario o titular. L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 481.

A tono con lo anterior, la hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriedad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. Vázquez Santiago v. Registrador, 137 DPR 384, 388 (1994). El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la "realización del valor" del inmueble hipotecado.

El Código Civil establece varios requisitos para la validez de una hipoteca, a saber; que la hipoteca se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; que el bien hipotecado le pertenezca a la persona que intenta hipotecarla y que esa persona tenga la libre disposición de sus bienes. Art. 1756 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5001. ***Además de estos requisitos, es imperativo que la hipoteca se inscriba en el Registro de la Propiedad para que sea válida***. Art. 1774 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5042. **El crédito que garantiza una escritura de hipoteca que no esté inscrita en el Registro de la Propiedad es tan solo un crédito personal.** Rosario Pérez v. Registrador, 115 DPR 491, 493 (1984).

La inscripción constitutiva de la hipoteca en el Registro de la Propiedad es una excepción a la norma general del principio de inscripción en Puerto Rico. Dicho principio se refiere a los efectos de la inscripción en el Registro en cuanto a la existencia de un derecho real. L. Rivera Rivera, op. cit., pág. 40.

Como regla general, la transmisión, constitución y extinción de los derechos reales se llevan a cabo válidamente fuera del Registro de la Propiedad y su inscripción es voluntaria y, meramente declarativa. En este sentido, la inscripción de los derechos reales se limita a publicar un derecho real que nació fuera del Registro, conforme al Derecho Civil. L. Sastre, Derecho Hipotecario, Barcelona, Ed. Bosch, 1997, T. I, pág. 309.

Por lo tanto, de ordinario lo único que hace el Registro es darle publicidad a negocios jurídicos válidos que existen fuera de él. Como excepción, la inscripción del derecho hipotecario es de carácter constitutivo. José María Chico y Ortiz entienden que "la inscripción es constitutiva cuando se exige como requisito necesario […] para que la constitución o transmisión de un derecho real inmobiliario se produzca. J.M. Chico y Ortiz, Estudios sobre derecho hipotecario, Madrid, Ed. Marcial Pons, 1994, T. I, pág. 213.

Para poder inscribir la hipoteca, o cualquier otro derecho inscribible en el Registro, el principio de rogación requiere que la parte interesada inicie el procedimiento registral. Al presentar dichos documentos en el Registro se creará un asiento de presentación. En este asiento se hará constar la fecha y la hora en que se presentaron dichos documentos. Tal fecha es decisiva para la preferencia excluyente o de superioridad de rango del derecho presentado y para determinar el momento en que el derecho inscrito afectará a terceros. En *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 715 (2005), el Tribunal Supremo hizo constar que la fecha de inscripción de un título en el Registro se retrotrae al momento de la presentación del mismo. Es decir, la fecha de inscripción de un título es la fecha en que se presentaron los documentos en el Registro.

Ahora bien, aunque la hipoteca como tal es de **inscripción constitutiva, la escritura de hipoteca contiene un negocio jurídico privado entre sus otorgantes cuya validez intrínseca no se afecta por la falta de inscripción registral.** En otras palabras, si no se inscribe en el Registro de la Propiedad, no se crea una hipoteca pero de todos modos existe una deuda personal entre los contratantes. Art. 1177 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3278; *S.J. Credit Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181 (1982).

Debido a que la hipoteca es un derecho real de realización de valor, su titular tiene la facultad de exigir la enajenación de la cosa que se dio en garantía para recobrar lo adeudado. Así lo dispone

expresamente el Artículo 1757 del Código Civil, 31 LPRA Sección 5002, en ***el que se expresa que "vencida la obligación principal, pueden ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor***". El deudor hipotecario consintió a esto, cuando otorgó el contrato de hipoteca. *Banco Popular de Puerto Rico v Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 663, 672, 673 (2011).

B. Acción mixta de cobro de dinero y ejecución de hipoteca

El procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III R. 51.3 *et seq.*, y por los artículos de la Ley Hipotecaria que expresamente el legislador hizo aplicables al procedimiento ordinario.[2]

En lo referente a la ejecución de una sentencia mediante el procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca la Regla 51.3 (b) de Procedimiento Civil dispone en lo pertinente:

> Toda sentencia dictada en pleitos sobre ejecución de hipoteca y otros gravámenes ordenará que la parte demandante recupere su crédito, intereses y costas mediante la venta de la finca sujeta al gravamen. Al efecto, se expedirá un mandamiento al alguacil, para que lo entregue a la parte interesada, en el que se disponga que proceda a venderla para satisfacer la sentencia en la forma prescrita por la ley para la venta de propiedad bajo ejecución. Si no se encuentra la finca hipotecada o si el resultado de su venta resulta insuficiente para satisfacer la totalidad de la sentencia, el alguacil procederá a recuperar el resto del dinero o el remanente del importe de la sentencia de cualquier otra propiedad de la parte demandada, como en el caso de cualquiera otra ejecución ordinaria.

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als*. 138 DPR 872, 879 (1995). Es decir, **un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria**. Por lo tanto, en estos casos el deudor y el propietario del bien hipotecado son la misma persona, y la acción personal está inmersa en la acción real

[2] 30 LPRA secs. 2701-2702, 2707, 2711, 2720-2724, 2726-2729, 2731-2731 y 2734.

de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, teniendo entonces el reclamante derecho a un solo remedio. *Id*., pág. 880.

En resumen, **el acreedor podrá exigir al deudor el pago de la deuda en su carácter personal o, en la alternativa, podrá llevar un procedimiento de ejecución de hipoteca donde recobrará el pago de la deuda con lo adquirido de la venta de la garantía hipotecaria.** Ambas acciones pueden verse mediante la vía judicial con el fin de conseguir una sentencia final y firme, y ejecutable en contra del deudor.

C. Deuda líquida, vencida y exigible

En el caso *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001), el Tribunal Supremo de Puerto Rico se expresó sobre el requisito de que una deuda sea líquida y exigible. Cuando se presenta una demanda en cobro de dinero se debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible. Ello se debe, a que únicamente pueden reclamarse por la vía judicial, aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha.

Asimismo, si la cuantía debida es **cierta y determinada**, se considera que la deuda es líquida y por consiguiente, exigible en derecho ante su vencimiento. Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. *Ramos y otros v. Colón y otros*, supra, a la pág. 546, *Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1 (1965). Igualmente se considera que la deuda es exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento. *Guadalupe v. Rodríguez,* 70 DPR 958, 966 (1950).

Por ello, al alegarse que la deuda es líquida y exigible se están exponiendo hechos, a saber: **que la cantidad adeudada ha sido aceptada como correcta por el deudor y que está vencida.** *Ramos y otros v. Colón y otros*, supra. Si la compensación opera como un pago, lo más lógico es, pues, que los créditos sean ciertos en cuanto a su

existencia o cuantía. Véase, Artículo 1150 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3222; *Fuentes v. Aponte*, 63 DPR 194 (1944); *Porto Rico Fertilizer Co. v. Gandía*, 29 DPR 386 (1921); *American Fire & Cas Co. v. First Nat. Bk. Of New York.*, 411 F2d 755 (1969). Para determinar si las deudas están vencidas se debe atender al carácter de las mismas, es decir, si son pagaderas desde luego, como ocurre con las puras y las sujetas a condición resolutoria, o si son pagaderas cuando se venza un plazo o se cumpla una condición, si están sujetas a condición suspensiva. Véase Artículo 1150, *supra*; José R. Vélez Torres, Derecho de Obligaciones, Ed. 2da, 1997, pág. 220-221. En resumen, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe y se considera exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad.

D. El mecanismo de sentencia sumaria

La Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, Regla 36, regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. Particularmente, la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, versa como sigue:

> 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.

El propósito de éste mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales[3], por lo que resulta

[3] Precisa aclarar que el lenguaje de la nueva Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, supra, varió un poco el lenguaje de la anterior Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil de 1979, la cual disponía que la "…. *[S]entencia solicitada se dictará inmediatamente si las alegaciones,[deposiciones], contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, demostraren que* ***no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material*** *y que como cuestión de derecho debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente".* **Como se puede apreciar, ya no se habla de hechos materiales, sino de controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes.**

innecesaria la celebración de un juicio plenario. *Const. José Carro v. Mun. de Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Vera v. De Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* 136 DPR 881, 911 (1994); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010).

Conforme con las disposiciones de la Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, el promovente de la sentencia sumaria tiene la obligación de demostrar con claridad su derecho y a su vez demostrar la inexistencia de una controversia real sobre algún hecho material**.** *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra, a la pág. 213**;** *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006); *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986). Para ello, debe acompañar la moción de sentencia sumaria con documentos tales como deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones y declaraciones juradas, si las hubiere. *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, a la pág. 216; *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, a la pág. 913.

Es importante señalar que la Regla 36.3 (a), inciso (4) de las de Procedimiento Civil, *supra*, exige que la moción de sentencia sumaria contenga una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de **todos los hechos esenciales y pertinentes** sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establezcan los mismos, así como cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del Tribunal.

Ahora bien, el Tribunal de Primera Instancia presumirá como ciertos los hechos no controvertidos que se hacen constar en los documentos y en las declaraciones juradas admisibles que se acompañan con la moción. *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, a las págs. 216 y 221; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, a la pág. 913.

Por otro lado, para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá someter en su oposición, a tenor con la Regla 36. 3 (b), incisos 2 y 3, de las de Procedimiento Civil, *supra*, una 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. Igualmente la parte promovida deberá enumerar los hechos que no están en controversia, 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 cualquier documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal.

Asimismo, la Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil, supra, estableció de forma más específica lo que debe contener la moción en solicitud de Sentencia Sumaria y la Oposición. Particularmente, señala que "… la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que ***estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente***. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede". Regla 36.3 (4) (c) de las de Procedimiento Civil, *supra*; *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, supra*,* a las págs. 214-215.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina*

v. M.S. & D. Química P.R., Inc., 135 DPR 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

Finalmente, el Tribunal Supremo ha emitido guías precisas para la revisión, a nivel del Tribunal de Apelaciones, de la procedencia de una sentencia sumaria. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 DPR 308, 334-335 (2004). Nuestro ordenamiento jurídico reconoce que "el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria". *Id*. Por esa razón, ***"el tribunal apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta"***. *Id*. En otras palabras, "el foro apelativo no puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esa tarea le corresponde al foro de primera instancia". Id.

E. Discreción judicial

La función de un tribunal apelativo en la revisión de controversias como la que nos ocupa, requiere que se determine si la actuación del TPI constituyó un abuso de la discreción en la conducción de los procedimientos ante sí. La discreción judicial consiste en el poder que tiene un tribunal para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. Véase, *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005); *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990). Al realizar tan delicada función, un tribunal apelativo no debe intervenir con el ejercicio de esa discreción, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Véase, *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717,719 (2007); *In re Ruiz Rivera*, 168 DPR 246, 252-253 (2006); *García v. Asociación*, supra; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 25 (2005); *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Zorniak v. Cessna*, 132 DPR 170, 172 (1992); *Lluch v.*

España Service Sta., 117 DPR 729, 745 (1986); *Valencia, Ex Parte*, 116 DPR 909, 913 (1986).

Expuesto el derecho aplicable a la controversia, resolvemos.

III.

En el presente recurso de apelación, la señora Vázquez Lazo nos llama la atención sobre varios errores presuntamente cometidos por el tribunal primario al resolver mediante Sentencia Sumaria una reclamación que originalmente se presentó como una de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria y que finalmente se dilucidó como una de cobro de dinero. Surge del tracto procesal, que la hipoteca que iba a gravar la propiedad de la Apelante no se pudo inscribir en el Registro de la Propiedad. Por esta razón, el BPPR solicitó que el Tribunal prosiguiera con la causa de cobro de dinero únicamente. Así pues, el TPI declaró ha lugar la demanda en cobro de dinero contra la Apelante y decidió que ésta pagara la totalidad de lo adeudado a la institución financiera.

Sin embargo, en el recurso ante nuestra consideración, la Apelante señaló que el tribunal apelado incidió al permitir que BPPR evadiera su obligación de mitigar pérdidas en contravención al Reglamento X de la ley federal *Real Estate Settlement Procedures Act*, (RESPA), 12 U.S.C. 2601, *et seq*. Asimismo, alegó que BPPR, “con pleno y absoluto conocimiento de la ausencia de un tracto registral de la propiedad”, la sometió a un proceso de mitigación de pérdidas fraudulento y de mala fe. Arguyó que la institución financiera no le informó sobre el estudio de título que revelaba el problema registral que tenía su propiedad y que no fue hasta el 14 de abril de 2015, que supo de éste. También la Apelante señaló que el foro de instancia carecía de jurisdicción para continuar con el proceso desde el 10 de enero de 2014, cuando entraron en vigor las enmiendas a la ley RESPA, *supra*. No le asiste la razón.

En primer lugar, debemos establecer que aunque inicialmente la demanda que presentó BPPR fue una en cobro de dinero y ejecución de

hipoteca por la vía sumaria, el Apelado finalmente optó porque la causa continuara como una de cobro de dinero. Esto, a raíz del problema registral que tenía la propiedad a ser ejecutada. La norma en cuanto a este particular es clara al establecer que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, supra. Es decir, BPPR podía escoger entre exigir el pago de la deuda mediante un requerimiento personal al deudor o a través del procedimiento de ejecución de la garantía hipotecaria. *Id*. Así pues, al determinarse que la acción continuara como una de cobro de dinero, las regulaciones a la que hizo referencia la Apelante no eran de aplicación, ya que éstas solo aplican a los casos de ejecuciones de hipoteca.[4] Consecuentemente, no se podía proseguir con los acuerdos alcanzados en el proceso de mitigación de pérdidas. En otras palabras, no se podía llevar a cabo la venta de la propiedad a través del proceso de "short sale" acordado por las partes, debido a que la hipoteca era inexistente. En consecuencia, el error señalado en cuanto a que el TPI permitió que BPPR evadiera su obligación de mitigar pérdidas es inmeritorio.

---

[4] En el año 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*, PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq*., con el fin de, entre otras cosas, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos, al fomentar la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. Atinente a esos fines, se creó la *Consumer Financial Protection Bureau* (CFPB), agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo concerniente a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de la autoridad general delegada a la CFPB, esta agencia estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del *Real Estate Settlement Procedures Act*, (RESPA), 12 U.S.C. 2601, *et seq*. Para implementar las disposiciones de RESPA el Congreso de los Estados Unidos aprobó el Reglamento X, 12 C.F.R. sec. 1024 *et seq*. Esta ley le impone a los acreedores hipotecarios y agentes hipotecarios el deber de proveerles a los deudores información sobre la naturaleza y los costos de la deuda hipotecaria. Además, les impone el deber de responder a los *qualified written requests* (QWR's) que puedan interponer los deudores. El Reglamento X, 12 CFR 1024.5 establece las transacciones que cubre la ley RESPA y sus excepciones a saber:

> a) Applicability. RESPA and this part apply to federally related mortgage loans […].

Entre los años 2012 y 2013 la CFPB propuso una serie de enmiendas a la Reglamentación X, entre ellas, que por primera vez se incluiría en la Reglamentación X algunas reglas atinentes al proceso de "*loss mitigation*" o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios. La reglamentación final sobre "*loss mitigation*", recogida en 12 C.F.R. sec. 1024.41, entró en vigor el 10 de enero de 2014 y regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas. La sección 1024.41 sobre mitigación de pérdidas del Reglamento X solo le provee al deudor una acción de daños y perjuicios contra el acreedor o agente hipotecario que la haya infringido. 12 U.S.C. sec. 2605(f).

Por otro lado, las alegaciones de falta de jurisdicción reclamadas por la Apelante no proceden en derecho. Esto así, debido a que la acción incoada, como ya dijimos, se ventiló y se resolvió como una acción en cobro de dinero y no como una ejecución de hipoteca. Además, a raíz de la promulgación de las leyes federales a las que hace referencia la Apelante, el Gobierno de Puerto Rico aprobó la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*. Ley Núm. 184-2012. A través de esta legislación se instruyó con carácter jurisdiccional la mediación compulsoria entre el deudor y el acreedor hipotecario en los procedimientos de ejecución de hipoteca. Esto se inició en este caso, pero no se pudo culminar ante la decisión del Apelado de proseguir únicamente con la causa de acción de cobro de dinero.

Ahora bien, la Apelante también alegó que en el caso de autos existían controversias de hechos materiales que impedían su resolución mediante Sentencia Sumaria. Los hechos a los que se refirió se relacionaban con un alegado incumplimiento contractual del Apelado. Este asunto había sido presentado para su adjudicación ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y fue resuelto por esta agencia administrativa mediante Resolución emitida el 24 de junio de 2011. De esta Resolución la Apelante no recurrió. Por lo tanto, la misma advino final y firme y constituye cosa juzgada. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.,* 175 DPR 139, 151 (2008), *Méndez v. Fundación,* 165 DPR 253 (2005). También, la Apelante señaló como hechos en controversia las alegadas violaciones al Reglamento X de la ley RESPA, *supra*, durante el proceso de mitigación de pérdidas y al hecho de que la propiedad no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad.

Como vimos, los alegados hechos en controversia no tienen nada que ver con la acción en cobro de dinero y con el derecho del acreedor a cobrar su acreencia. Por tanto, lo único que el tribunal primario tenía que considerar era si la deuda reclamada por el banco era una líquida,

vencida y exigible. *Ramos y otros v. Colón y otros*, supra. No hay duda y asimismo fue admitido por la propia Apelante en su contestación a la demanda que ésta incumplió con el contrato de préstamo hipotecario al no remitir los pagos mensuales vencidos desde el 1 de junio de 2011 y subsiguientes. Por ende, la deuda reclamada por el BPPR era una vencida, líquida y exigible. *Id*; *Freeman v. Tribunal Superior*, supra; *Guadalupe v. Rodríguez*, supra. En este caso, el Apelado presentó la documentación necesaria que demostró que la suma reclamada estaba vencida, que era obligación de la Apelante hacer los pagos acordados y el incumplimiento de ésta con lo pactado. En consecuencia, en cuanto al cobro de dinero adeudado no existía controversia alguna que impidiera que el TPI resolviera la controversia mediante Sentencia Sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, supra.

En cuanto al cuarto error señalado, esta Curia decidió el 29 de junio de 2015, que se tendría por no puesto. Surge de los documentos contenidos en el expediente que el error se refiere a una resolución distinta y emitida separadamente a la Sentencia Sumaria apelada. Por ende, la Apelante debió recurrir en un recurso separado de dicha Resolución. *M-Care Compounding et al v. Dpto. de Salud*, 186 DPR 159 (2012).

Por último, la Apelante hace referencia a los abusos de discreción cometidos por el tribunal *a quo*, al ignorar los acuerdos pactados por las partes vía el Centro de Mediación de Conflictos del Tribunal de Primera Instancia de Humacao. Argumentó que el juzgador de los hechos ya había prejuzgado la causa con pasión y parcialidad al determinar que no se podían llegar a acuerdos ante el hecho de que la escritura de hipoteca no se encontraba inscrita por lo que procedía resolver el caso mediante mociones dispositivas.

Después de estudiar minuciosamente el expediente ante nuestra consideración y a base de lo anteriormente discutido, no vemos que el

foro apelado haya incurrido en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, supra; *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR 139, 152 (1996). Es evidente que ante la situación de que la hipoteca no estaba inscrita, el acuerdo de vender la propiedad no podía concretarse, ya que la garantía que debió gravar la propiedad era inexistente. Por ello, concluimos que el foro *a quo* no abusó de su discreción al resolver la acción de cobro de dinero mediante Sentencia Sumaria.

IV.

En mérito de lo anterior, resolvemos confirmar la Sentencia Sumaria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao.

Notifíquese.

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

La Juez Cintrón concurre con el resultado sin opinión escrita.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones