Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y AGUADILLA
PANEL XI

| | | |
|---|---|---|
| Oriental Bank and Trust<br><br>Apelado<br><br>v.<br><br>Norman Marrero Félix<br><br>Apelante | KLAN201500730 | *Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas<br><br>Civil. Núm. ECD2014-0168<br><br>Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca |

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Rivera Colón.

Juez Ponente, Nieves Figueroa

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de julio de 2015.

Comparece ante nosotros el señor Norman Marrero Félix (en adelante el Sr. Marrero), mediante recurso de *apelación*. Solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI) el 9 de diciembre de 2014 y notificada el 31 del mismo mes y año. Mediante dicha Sentencia, el TPI declaró HA LUGAR la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en su contra y le ordenó el pago de $373,117.37, más intereses y otros cargos.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, acordamos *revocar* la *Sentencia* apelada.

**-I-**

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 10 de febrero de 2014 Oriental Bank and Trust (en adelante Oriental Bank) presentó una *Demanda* de Cobro de Dinero y Ejecución de

Hipoteca en contra del Sr. Marrero. En la misma alegó que el 29 de diciembre de 2006, el segundo otorgó un pagaré a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico[1] por la suma principal de **$407,500.00** más intereses, y que para garantizar el pago se constituyó hipoteca sobre el inmueble localizado en la Urb. La Serranía en el Municipio de Caguas.

El Sr. Marrero contestó la demanda, aceptó alguna de las alegaciones y rechazó otras. En específico, alegó que el último pago recibido por el banco fue el 1ro de junio de 2013 debido a que el apelado rechazó los pagos subsiguientes, además alegó que el balance del principal alegadamente adeudado no era correcto.

El 9 de mayo de 2014, Oriental presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria.* La misma se sostuvo, en una declaración jurada de una representante de Oriental, la Sra. Tania Vázquez Maldonado. Expresó que Oriental tenía en su poder el pagare objeto de la controversia, y "que según los expedientes, documentos y/o información del sistema computarizado de Oriental" la parte apelante, adeuda a Oriental, la suma de **$373,117.73** por concepto de principal, más los intereses y otras cantidades detalladas en la declaración. La parte no presentó ningún otro documento que sostuviere la cantidad de principal adeudada. Además, incluyó un estudio de título, copia del Pagaré, y de la escritura de hipoteca. Ocho días antes que venciera el término para que el apelante se opusiera a la moción de sentencia de sumaria, el 21 de mayo de 2014, el tribunal declaró la moción: "No Ha Lugar, en estos momentos". El apelante nunca se opuso a la solicitud para que se dictara sentencia sumariamente.

Durante el proceso, las partes asistieron a varias vistas de mediación compulsoria conforme a la Ley núm. 184-2012 para discutir las alternativas del Sr. Marrero para no perder su

[1] Ahora, Oriental Bank and Trust.

residencia pero no llegaron a ningún acuerdo. Surge del escrito presentado por el apelado que a este solo se le ofreció la alternativa de disponer de la propiedad debido a que alegadamente era la única para la cual cualificaba el préstamo tomado por el Sr. Marrero.

Posteriormente, el TPI accedió a dictar Sentencia sumariamente luego de estudiar la comparecencia de ambas partes, la declaración jurada y otros documentos anejados a la solicitud de sentencia sumaria. El tribunal llegó a las siguientes determinaciones de hecho:

> El día de diciembre de 2006, se otorgó ante el Notario Marguilean Rivera Amill, testimonio número 179, un pagaré a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico o a su orden, mediante el cual se obligó a pagar la suma principal de $407,500.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón del 6.625% de interés anual sobre el balance adeudado. Además la parte demandada se obligó a pagar cargos por demora equivalentes al 5.000% de interés de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento y una cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del principal por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.
>
> Para garantizar el pago de dicho Pagaré, se constituyó hipoteca voluntaria mediante la escritura número 153, otorgada el día 29 de diciembre de 2006, ante el Notario Marguilean Rivera Amil, sobre el bien inmueble que se describe a continuación:
>
> [...]
>
> Dicha propiedad consta inscrita en el Folio 109 del Tomo 1708 de Caguas, finca número 58782, en el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera. La hipoteca por la suma principal de $407,500.00 constituida mediante la escritura número 153, otorgada el día 29 de diciembre de 2006, ante el Notario Marguilean Rivera Amill y que grava la propiedad antes relacionada consta inscrita al folio 109 del tomo 1708 de Caguas, finca 58782 del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera, inscripción segunda.
>
> La hipoteca que es objeto de esta acción civil se constituyó por la suma de $407,500.00, para garantizar el pago del principal adeudado, de $40,750.00 para costas, gastos y honorarios de abogado, en caso de reclamación judicial o ejecución, $40,750.00 para cubrir cualquier otro anticipo que pueda hacerse bajo la hipoteca y $40,750.00 para garantizar intereses en adición a los garantizados por ley.

> La parte demandada renunció a los derechos de prestación, aviso de rechazo y protesto.
>
> Las partes convinieron que si cualquier plazo mensual bajo este Pagaré no es pagado cuando venza y permanece impagado luego de la fecha especificada en la notificación del deudor, la suma total de principal pendiente de pago e intereses acumulados sobre la misma quedarán inmediatamente vencidos y pagaderos a opción del tenedor de este pagaré.
>
> La parte demandada ha dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el día 1 de junio de 2013 y en su consecuencia ha incurrido en el incumplimiento de su obligación de pagar en plazos mensuales el principal y los intereses según acordados.
>
> De la Declaración Jurada que se acompaña a la moción en solicitud de sentencia sumaria, surge que la parte demandada ha incurrido en el incumplimiento de su obligación, y ha dejado de pagar las mensualidades desde el día 1 de junio de 2013, a pesar de los avisos y oportunidades concedidas, por lo que la parte demandante declaró vencida la totalidad de la deuda ascendente a la suma de $373,117.73 de principal, más los intereses al 6.625% anual, desde el día 1 de junio de 2013, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha y hasta el total y completo repago de la deuda; cargos por demora equivalentes al 5.000% de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento hasta el total y completo repago de la deuda; $40,750.00, es decir, el 10% sobre el principal del pagaré hipotecario, para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado como suma pactada a dichos efectos en el pagaré.
>
> La parte demandante presentó en evidencia (a) fotocopia del pagaré, el cual no tiene nota de alguna cancelación; (b) fotocopia de la escritura de hipoteca; (c) declaración jurada en la cual se acreditan las sumas reclamadas y (d) estudio de título de la finca objeto de la reclamación.

El apelante presentó una *Moción de Reconsideración*, el apelado replicó, y el tribunal declaró la misma No Ha Lugar.

Inconforme, el Sr. Marrero apela la determinación del TPI ante este Tribunal y plantea los siguientes señalamientos de error:

> *Erró el Tribunal de Primera Instancia al considerar y dictar sentencia de una sentencia sumaria que previamente había sido declarada no ha lugar.*
>
> *Erró el Tribunal de Primera Instancia al no referir nuevamente el caso para vista de mediación compulsoria ante el desistimiento unilateral de la parte demandante-apelada de dicho procedimiento.*

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en el expediente, estamos en posición de resolver.

## II.

### A. La Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil autoriza a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 L.P.R.A Ap. V, R. 36.1. "La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo." Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000).

Llamamos hechos materiales a aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 DPR 200 (2010). La controversia sobre el hecho material debe ser real. *Id.*

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando de los documentos no controvertidos surge que no hay controversias de hechos a ser dirimidas, no se lesionan los intereses de las partes y sólo resta aplicar el derecho. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714, 720 (1986). "La sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes." *Id.,* a la pág. 121. Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Id.* Este mecanismo es

un remedio discrecional y su uso debe ser mesurado. Nissen Holland v. Genthaller, 173 DPR 503 (2007).

Utilizado con prudencia y discernimiento, este mecanismo procesal puede contribuir a descongestionar los tribunales. *Padín v. Rossy*, 100 D.P.R. 259, 263 (1971). Sin embargo, para emitir una sentencia sumaria, el juez debe hacer un balance entre el propósito de lograr la justicia rápida y económica con el derecho de la parte a que se le garantice el debido proceso de ley en una vista plenaria. Al respecto, se ha señalado que aunque la sentencia sumaria es un mecanismo de gran utilidad, los tribunales deben cerciorarse de la total inexistencia de controversias de hecho porque se podría estar despojando a un litigante del derecho a juicio, principio elemental del debido proceso de ley. *González v. Alicea*, 132 D.P.R. 638, 646-647 (1993); *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino* 126 D.P.R. 613, 617-618 (1990). Se ha establecido que la privación a un litigante de su día en corte es una medida procedente sólo en casos extremos y claros. *Rosario v. Nationwide Mutual.,* 158 D.P.R. 775, 780 (2003).

La parte contra quien se pide una sentencia sumaria debe oponerse y tiene que controvertir la prueba que presenta el promovente con prueba documental. No puede descansar en sus alegaciones. Si la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria se cruza de brazos, puede arriesgarse a que le dicten sentencia en su contra sin la celebración de un juicio en su fondo. *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 D.P.R. 521, 525 (1983).

Para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 913 (1994). Ésta no debe cruzarse de brazos pues, de hacerlo, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y

se resuelva en su contra. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra*. La parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. *Id*

Al respecto, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, le otorga a la parte contra quien se presenta una moción de sentencia sumaria un término de veinte (20) días para presentar su oposición. Además, en su último párrafo la antes mencionada regla dispone que "[s]i la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal."

Así pues, una moción no queda sometida y lista para ser adjudicada hasta tanto transcurra el término de veinte (20) días desde su notificación para darle oportunidad a la parte contraria a presentar su oposición. Esto es como corolario del debido proceso de ley. Es decir, presentada una oposición dentro de ese plazo u otro que disponga el tribunal o transcurrido ese término de 20 días es que la moción de sentencia sumaria queda sometida para adjudicación por el tribunal sentenciador.

**B. La Mediación Compulsoria bajo la Ley 184-2012**

La Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal* fue aprobada el 17 de agosto de 2012 y sus disposiciones entraron en vigor el pasado 1 de julio de 2013. Dicho estatuto fue creado con el propósito de establecer un proceso compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad de vivienda principal en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La Ley 184-2012 define, en su Artículo 2 (b), el concepto de m*ediación compulsoria* disponiéndose que:

> [e]n 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.

En los casos en que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley 184-2012, *supra*, el juez o jueza deberá tomar como guía lo establecido en el Artículo 3 del precitado estatuto. El artículo 3 establece lo siguiente:

> Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días **después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado** y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. **Esto será un requisito jurisdiccional** en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores **sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.** De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el

> acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

Por otro lado, la Ley 184-2012 entró en vigor desde el pasado 1 de julio de 2013 y su aplicación en los casos que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya vivienda principal del deudor no es discrecional de los magistrados.

Su obligatoriedad es tal que en su Artículo 3 claramente dispone que la celebración de una vista o acto de mediación compulsorio será un **requisito jurisdiccional** en estos casos donde se trate de una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor.

**-III-**

El presente pleito surge a raíz de la presentación de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Como parte del proceso, el 9 de mayo de 2014 la parte apelada presentó una moción de sentencia sumaria solicitando que se declarara con lugar la demanda por no existir controversia sobre hechos materiales. El 21 de mayo de 2014 el tribunal la declaró "no ha lugar en estos momentos". La parte apelante no presentó oposición a la moción de sentencia sumaria. Posteriormente, luego de que las partes acudieran a las vistas de mediación compulsoria, el tribunal acogió la moción de sentencia sumaria antes mencionada declarando con lugar la demanda.

La parte apelante aduce que el foro primario erró al considerar y dictar sentencia basándose en una moción de

sentencia sumaria que previamente había declarado no ha lugar. La parte aduce que no presentó una oposición porque, debido a la resolución del 21 de mayo, entendía que no existía una solicitud de sentencia sumaria ante la consideración del tribunal.

Las Reglas de Procedimiento Civil disponen que una parte contra la cual se presenta una moción de sentencia sumaria tendrá un término de 20 días, contados a partir de la notificación de la misma, para presentar su oposición. Como hemos señalado, la sentencia sumaria es un mecanismo excepcional, en el cual se le priva a una parte de que su caso se dilucide en un juicio plenario. Es por ello que, como parte del debido proceso de ley la parte se le deberá dar la oportunidad de oponerse a que se dicte sentencia en su contra y para presentar la evidencia que contradiga lo expresado en la moción de sentencia sumaria.

En el presente caso, el tribunal declaró no ha lugar la moción antes que quedará debidamente sometida la misma. Luego, la acogió sin darle oportunidad al Sr. Marrero de oponerse. De los términos de la Resolución ("no ha lugar *en este momento*") se colige que no se trata de una Resolución final. Es la típica expresión de un Tribunal que se encuentra en franco proceso deliberativo. Ahora bien, si la intención del tribunal era reservarse el fallo de la moción para más adelante, habría sido mejor especificarlo en su resolución y aclarar que la parte promovida debía presentar su oposición dentro del término estatutario, o dentro de cualquier otro que en su sana discreción, fijara la corte. En conclusión, el TPI deberá permitirle al Sr. Marrero oponerse a la Moción de Sentencia Sumaria presentada por Oriental, conforme lo establece la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V[2], escuchadas ambas partes, podría emitir su dictamen.

---

[2] Por otro lado, la parte apelada sostiene la actuación del foro primario alegando que de la contestación a la demanda no surge ninguna controversia de

En el segundo señalamiento de error, la parte apelante aduce que el foro primario erró al no referir el caso nuevamente para la vista de mediación compulsoria. El Sr. Marrero alega que Oriental desistió unilateralmente y dio por terminada su participación del proceso de mediación. Su señalamiento no va dirigido a que no se celebró la vista de mediación compulsoria, sino a que la misma no se dio conforme lo dispone la ley.

Como hemos expuesto anteriormente, la Ley 184-2012 se creó con el objetivo de poder ayudar a los deudores hipotecarios refinanciar o modificar sus préstamos sobre su residencia. Esta ley establece un procedimiento de mediación compulsoria donde el acreedor hipotecario "notificará al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial" de su vivienda principal. Este requisito es uno jurisdiccional sin el complimiento de este no se podrá dictar sentencia. La ley claramente establece que "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 y no perder su vivienda principal".

Surge del escrito presentado por Oriental en oposición a esta apelación, que la únicas alternativas brindadas al Sr. Marrero durante el proceso de mediación fue la entrega voluntaria o disposición de su hogar. En otras palabras, Oriental acepta que acudió a la mediación con una sola alternativa, que al final del día era la misma que buscaba en el procedimiento judicial de

---

hechos. Sin embargo, examinada la misma, entendemos que si existe una controversia respecto al principal adeudado. En su contestación a la demanda, el Sr. Marrero aceptó la existencia de una deuda, no obstante alegó que la cantidad de principal alegadamente adeudada por Oriental no era correcta.

La Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, dispone que: "Copias juradas o certificadas de todos los documentos, o de parte de estos en que se haga referencia en una declaración jurada, deberán unirse a la misma o notificarse junto a esta." Examinada la evidencia presentada con la moción presentada por Oriental, el único documento que acredita la cantidad de principal reclamada es la declaración jurada de la oficial de Oriental. No se provee siquiera un desglose que arroje luz sobre la controversia en cuanto a la cantidad.

ejecución de hipoteca. Oriental alega que le ofreció al Sr. Marrero la única alternativa disponible para su préstamo. Cabe destacar que el propósito de la Ley 184-2012, no es crear un mecanismo de resolución de conflicto sino darle un mecanismo al deudor para que pueda evaluar distintas alternativas que no conlleven perder su residencia principal.

Este tribunal reconoce que podrían existir ciertos tipos de préstamos hipotecarios que cuenten con ciertas restricciones por parte de los inversionistas que no permiten al banco ofrecer más alternativas. Sin embargo, Oriental no ha acreditado qué tipo de préstamo es el que nos ocupa ni ha demostrado porque la única alternativa del apelante es perder su casa. Parecería que Oriental acudió a la vista de mediación compulsoria como un mero formalismo. No se trata de obligar a Oriental a presentar opciones que no existan. Ahora bien, conforme al propósito de esta ley, entendemos que el tribunal debe asegurarse que cuando se refiere a las partes a una mediación compulsoria se cumpla con el propósito de la misma. Recalcamos que las partes no están obligadas a llegar a un acuerdo durante el proceso de mediación, sin embargo, la Ley 184-2012 le impone una obligación al banco. Si no se pueden ofrecer alternativas, es menester que ello quede demostrado a carta cabal.

**-IV-**

Atendidos los fundamentos anteriormente expuestos, se *revoca* la sentencia apelada.

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

El Juez Figueroa Cabán está conforme con los señalamientos relacionados a la primera controversia, mas disiente en torno a la adjudicación de la segunda. Entiende que del examen del expediente no se puede inferir que el apelado incumplió con sus

obligaciones bajo la Ley 184-2012. Por el contrario, de la información disponible sugiere que cumplió.

Mildred Ivonne Rodríguez Rivera
Secretaria Interina del Tribunal de Apelaciones