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

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO Apelado v. LANDRÓN & VERA, LLP; EDUARDO ARIEL VERA RAMÍREZ; EDUARDO VERA RAMÍREZ t/c/c EDUARDO ARIEL VERA RAMÍREZ; EILEEN LANDRÓN GUARDIOLA; y ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Apelante	KLAN201500735	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D CD2014-1261 Sobre: Cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria

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

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2015.

Los apelantes, Landrón & Vera LLP, Eduardo Vera Ramírez y Eileen Landrón Guardiola, nos solicitan que revoquemos la sentencia emitida el 5 de marzo de 2015, y notificada el 9 de marzo de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. En la misma, el foro primario declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelado Banco Popular de Puerto Rico y ordenó a los apelantes a pagar la suma de $545,945.58, más los intereses adeudados, cargos por demora y la cantidad estipulada de $78,029.00 para costas, gastos y honorarios de abogado, en una acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca.[1]

Por los fundamentos que expondremos, se revoca la sentencia apelada.

---

[1] El tribunal de instancia la tituló *Relación del caso, determinaciones de hechos, conclusiones de derecho y sentencia.*

I

El 8 de mayo de 2014, el Banco Popular instó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra Landrón & Vera LLP, Eduardo Vera Ramírez y Eileen Landrón Guardiola (demandados). Se incluyó al Gobierno de los Estados Unidos de América como demandado, pues las propiedades que garantizaban la hipoteca objeto de la demanda tenían anotados seis embargos en rango posterior al ejecutante.

El Banco Popular alegó en su demanda ser el tenedor de un pagaré hipotecario suscrito el 30 de mayo de 2003, ante el Notario Luis A. Archilla Díaz, por la suma de $780,290.00, y que fue asegurado mediante la constitución de una hipoteca sobre las unidades de oficina números 203 y 204, ubicadas en el segundo piso del Condominio Centro International de Mercadeo, Torre I, en el Municipio de Guaynabo.

Además, Banco Popular adujo que los demandados dejaron de pagar las mensualidades vencidas de la hipoteca desde el 1 de diciembre de 2009, a pesar de los avisos y las oportunidades concedidas. En consecuencia, reclamó el pago de la suma de $545,945.58, más los intereses adeudados, cargos por demora y la cantidad estipulada de $78,029.00, para costas, gastos y honorarios de abogado.

El 12 de agosto de 2014, los demandados presentaron la *Contestación a demanda y solicitud de vista transaccional o de mediación,* en la que admitieron la existencia de la deuda, pero de menor cuantía a la reclamada en la demanda, y solicitaron el señalamiento de una vista o acto de mediación.

El 15 de agosto de 2014, notificada el 25 de agosto de 2014, el tribunal de instancia concedió diez días al Banco Popular para que se expresara en cuanto a la solicitud de mediación.

Mediante *Moción en cumplimiento de orden*, el Banco Popular señaló que, según las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012, denominada *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal*, sólo procedía la mediación si los inmuebles objeto del procedimiento de ejecución de hipoteca constituían la residencia principal de los demandados. A tales efectos, solicitó al foro de instancia que ordenara a los demandados a someter prueba fehaciente que acreditara que la propiedad objeto de la causa de acción constituía su residencia principal. Con la moción, el Banco Popular acompañó la guía de los documentos que los demandados debían presentar ante el departamento de mitigación de pérdidas de la institución.[2]

El 22 de septiembre de 2014, notificada el 24 de septiembre de 2014, el foro primario dictó la *Orden,* según solicitada por el Banco Popular.

Así pues, el 24 de septiembre de 2014, los demandados presentaron *Moción en torno a moción en cumplimiento de orden y solicitud de paralización de los procedimientos hasta tanto concluya [el] proceso de mitigación de pérdidas.* En esta, plantearon que se encontraban en un proceso de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) con el banco demandante, por lo que solicitaron que se detuviera el proceso de ejecución de hipoteca. Con la moción, los demandados acompañaron fotocopia de una cadena de correos electrónicos, que se inicia con un mensaje enviado el 27 de agosto de 2014, por los demandados a un representante del banco, de nombre Abner Rivera. A este, los demandados anejaron "la información compilada para que se tramite nuestra solicitud de

[2] El Banco Popular presentó dicha moción el 19 de septiembre de 2014.

entrega voluntaria", con el propósito de "llegar a un acuerdo extrajudicial antes de que el caso continúe su curso".[3]

Por su parte, el 3 de noviembre de 2014, el Banco Popular interpuso *Moción en oposición a paralización de los procedimientos y en solicitud de sentencia sumaria.* En dicha moción, reconoció la existencia de ciertos programas federales y estatales de alternativas de pago en favor de los demandados, que durante su evaluación tenían el efecto de paralizar temporeramente el procedimiento judicial de ejecución de hipoteca. Sin embargo, el Banco Popular informó que los records de la entidad reflejaban que los demandados no habían completado la solicitud de mitigación de pérdidas. Por consiguiente, para evitar que se afectara su interés como acreedor hipotecario, el Banco Popular indicó que procedía continuar con el procedimiento judicial de ejecución de hipoteca. A tales efectos, alegó que no había controversia real sobre los hechos medulares de la demanda, a saber, la existencia de la deuda y su monto, y la existencia de la garantía hipotecaria que gravaba las unidades de oficina propiedad de los demandados. En virtud de ello, razonó que procedía que se dictara sentencia sumaria a su favor.

Posteriormente, el 18 de noviembre de 2014, el Banco Popular presentó una *Moción en cumplimiento con regulación federal*. En esta, reconoció que los demandantes habían completado una solicitud de mitigación de pérdidas para evaluar las posibles alternativas de pago de la deuda. A tenor de ello, solicitó que, previo a que se dictara la sentencia, se le concediera un término de 45 días al banco para informar el estatus de la evaluación del departamento de mitigación de pérdidas.

Así pues, el 6 de febrero de 2015, el Banco Popular presentó *Moción informativa y reiterando solicitud de sentencia sumaria*, en

[3] Apéndice del recurso, pág. 52.

la que informó que los demandados no concretaron ningún acuerdo con el departamento de mitigación de pérdidas y que la institución tampoco les había ofrecido alguna otra alternativa de pago. Por tanto, Banco Popular reiteró su interés en que se dictara sentencia a su favor por las cantidades reclamadas en la demanda.

En oposición, el 12 de febrero de 2015, los demandados presentaron una moción, en la que señalaron que la solicitud del Banco Popular les tomaba por sorpresa, pues proveyeron los documentos pertinentes para que este evaluara la alternativa de dación en pago de las propiedades objeto del procedimiento de ejecución y el trámite de dicha solicitud continuaba su curso. A tales efectos, argumentaron que, conforme a la *Real Estate Settlement Procedures Act* (RESPA), un acreedor no puede continuar con el trámite judicial de ejecución de hipoteca sin haberse concluido el trámite de la solicitud bajo el programa de *loss mitigation*, que incluye agotar el remedio de reconsideración o revisión dentro de la institución bancaria.

Específicamente, los demandados expusieron que "Banco Popular, sin notificar la culminación del procedimiento de evaluación de la alternativa de dación en pago debidamente solicitada y documentada por los demandados, sin expresar fundamento alguno para la denegación (si es que se ha denegado) y sin ofrecer alguna alternativa de revisión de la decisión de no aceptar la propuesta de dación, procedió a presentar al Tribunal la 'Moción informativa y reiterando solicitud de sentencia sumaria' a la cual aquí se responde".[4] En virtud de lo anterior, solicitaron que se denegara la solicitud de sentencia sumaria y se mantuviera la paralización de los procedimientos ante el tribunal, hasta tanto

[4] Véase, *Oposición a moción informativa y reiterando solicitud de sentencia sumaria*, apéndice del recurso, pág. 65.

culminara el proceso de evaluación de la solicitud por parte de la institución bancaria.[5]

Con la moción, los demandados acompañaron una fotocopia de los correos electrónicos intercambiados entre estos y un representante del banco, de nombre Abdiel Guzmán. En el correo electrónico inicial de 22 de diciembre de 2014, el representante del banco les informó que "[e]stamos trabajando en la evaluación de entrega voluntaria que usted presentó a Banco Popular. Del estudio de título sobre la propiedad en cuestión surgen siete embargos federales los cuales nos imposibilita continuar el proceso de dación en pago. Necesitamos saber si estos embargos serán cancelados, de lo contrario tendríamos que cancelar la transacción".[6] El 22 de enero de 2015, los demandados contestaron que "[l]uego de revisar y corroborar los créditos que son objeto de embargo por el IRS, hago constar que, de aprobarse la solicitud de dación en pago, estamos en posición y aceptamos liquidar mediante pago tales créditos antes del cierre a fin de que la propiedad pueda ser debidamente traspasada. En este contexto, solicito que se continúe el proceso de dación en pago".[7]

Entonces, el 2 de marzo de 2015, el Banco Popular presentó una réplica a la oposición de los demandados, en la que reiteró que el proceso de *loss mitigation* había culminado, ya que los demandados no cualificaron para el mismo. Con la moción, el banco incluyó una fotocopia de la carta que dirigió, el 3 de febrero de 2015, a los demandados, mediante la cual se les notifica el resultado de la evaluación de su solicitud. Específicamente, la carta advierte que no podía ofrecerles una alternativa de mitigación de pérdidas porque existía una situación registral que impedía el

---

[5] Véase, *Oposición a moción informativa y reiterando solicitud de sentencia sumaria*, apéndice del recurso, págs. 63-66.
[6] Apéndice del recurso, págs. 67-68.
[7] Apéndice del recurso, pág. 67.

otorgamiento de las escrituras.[8] El Banco Popular destacó que dicha carta es de fecha anterior a la moción en la que reproduce su solicitud para que se dicte sentencia sumaria a su favor. Además, enfatizó que de sus registros no surgía evidencia de que los demandados hubieran solicitado al banco que reconsiderara su determinación de denegar la solicitud. En vista de lo anterior, el Banco Popular solicitó que se continuara con el procedimiento judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.[9]

Así pues, el 5 de marzo de 2015, notificada el 9 de marzo de 2015, el tribunal de instancia emitió la sentencia apelada, en la que adjudicó, por la vía sumaria, la causa de acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca a favor del Banco Popular. En consecuencia, ordenó a los demandados a pagar las cantidades reclamadas en la demanda.

Oportunamente, los demandados presentaron una *Moción de reconsideración*. En esta, argumentaron que el foro primario carecía de jurisdicción para dictar sentencia a tenor con la reglamentación federal pues, conforme a RESPA, el acreedor no puede continuar el trámite judicial sin haber finalizado el trámite de la solicitud en el programa de *loss mitigation,* es decir, sin antes haber notificado adecuadamente su determinación al deudor y este haber agotado el procedimiento de reconsideración o revisión en la institución bancaria.

Los demandados arguyeron que la carta que denegó su solicitud conforme al programa de *loss mitigation* no cumplió con notificar adecuadamente la decisión del banco, pues el documento carecía de firma y se envió a la dirección física de la propiedad objeto del procedimiento de ejecución, que está desocupada. Estos indicaron que las partes se comunicaban mediante el correo

---

[8] Apéndice del recurso, págs. 72 y 74.
[9] Véase, *Replica a oposición a moción informativa y reiterando solicitud de sentencia sumaria*, apéndice del recurso, págs. 69-71.

electrónico en todo lo relacionado a la solicitud de mitigación de pérdidas. Por tanto, dedujeron que la denegatoria se les debió notificar por dicho medio, lo que no ocurrió.

En relación con lo anterior, el Banco Popular señaló que la carta denegatoria de la solicitud de mitigación de pérdidas cursada a los demandados cumplió con la reglamentación federal, por varias razones. En primer lugar, explicó que la carta es un documento generado automáticamente por el sistema computadorizado de la institución y que, por ello, dicho documento carecía de firma. Además, señaló que la carta se envió a la última dirección física que los demandados informaron al banco.

De otra parte, el Banco Popular aclaró que, conforme a la regulación federal aplicable, solamente estaba obligado a notificar y a ofrecer un proceso de apelación cuando la alternativa denegada era una modificación al préstamo hipotecario. De esta forma, aclaró que, en el presente caso, lo que se denegó fue una dación en pago.

Mediante *Resolución* dictada el 13 de abril de 2015, notificada el 17 de abril de 2015, el foro apelado declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración.

A la luz de lo anterior, los demandados incoaron el presente recurso, en el que señalaron la comisión del siguiente error:

> Erró el TPI al determinar que la supuesta denegatoria de la solicitud de mitigación de pérdida sometida por los demandados al BPPR fue debidamente notificada y cumple con todos los requisitos que dimanan del estatuto federal RESPA; debido a que del récord no surge evidencia de notificación adecuada ni cumplimiento con los requisitos de RESPA, el TPI no podía válidamente ejercer jurisdicción sobre la moción dispositiva presentada por la parte demandante BPPR.

En síntesis, los demandados plantean que el foro de instancia estaba impedido de adjudicar el caso, pues la denegatoria de la solicitud de mitigación de pérdidas emitida por el

Banco Popular no cumplió con el estatuto federal RESPA, pues se notificó a una dirección física de una propiedad que está desocupada, y no proveyó un procedimiento de reconsideración o revisión de la decisión de la institución bancaria.

Por su parte, el Banco Popular en su *Alegato* argumenta que el tribunal apelado no incidió al adjudicar a su favor el caso por la vía sumaria, ya que no existía una controversia de hechos en cuanto a la causa de acción instada. Asimismo, indicó que cumplió a cabalidad con las regulaciones federales aplicables.

II

-A-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal disponible para resolver controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio. La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea sobre ningún componente de la causa de acción. Mientras la parte que se opone tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe una controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. Específicamente, la parte opositora debe presentar contradeclaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. *Nieves Días v. González Massas,* 178 DPR 820, 848-849 (2010); *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.,* 177 DPR 369 (2009).

En el contexto de una moción de sentencia sumaria, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.,* 186 DPR 713, 756 (2012), *Abrams Rivera v. E.L.A.,* 178 DPR 914, 932 (2010).

Al determinar si existen controversias de hechos que impiden disponer del caso sumariamente, el tribunal debe analizar los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente. El tribunal determinará si la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones que no han sido refutadas de forma alguna. *Abrams Rivera v. E.L.A.,* supra, pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas,* supra, pág. 849; *Ramos Pérez v. Univisión,* 178 DPR 200, 213 (2010).

Así pues, la sentencia solicitada se dictará sumariamente si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surge que no existe una controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material. Por lo que sólo restaría por resolver una controversia de derecho. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co,* supra, pág. 383.

De esta forma, no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra,* supra, pág. 757; *Piovanetti v. S.L.G. Tirado,* 178 DPR 745, 775 (2010).

Por tanto, solo procede dictar sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos, o sea, que no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la evidencia, y que el tribunal cuenta con la verdad sobre todos los hechos necesarios para resolver la controversia

ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas,* supra*,* pág. 848.

En vista de que la concesión de la sentencia sumaria está sujeta a la discreción del tribunal, el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su "día en corte", principio elemental del debido procedimiento de ley. Una parte tiene derecho a un juicio plenario cuando existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Esa controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas,* supra*,* pág. 849.

De otra parte, no es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa. Sin embargo, ello no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. *Abrams Rivera v. E.L.A.,* supra*,* pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas,* supra*,* pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión,* supra*,* pág. 219.

Por otra parte, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde

únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004).

-B-

La Reglamentación X (*Regulation X*), 12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*, fue promulgada por el Consumer Financial Protection Bureau (CFPB), con el propósito de implementar el *Real Estate Settlement Procedures Act* (RESPA), 12 USC 2601, *et seq.*[10]

El 10 de enero de 2014, entraron en vigor varias enmiendas a la Reglamentación X. La actual Sección 1024.41 regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas.

En lo que nos concierne, esta reglamentación dispone que si el acreedor o agente hipotecario deniega la solicitud de mitigación de pérdidas, deberá notificar por escrito al deudor con las razones específicas para tomar dicha determinación. 12 CFR sec. 1024.41(d). Ahora bien, la citada reglamentación indica que *"[n]othing in § 1024.41 imposes a duty on a servicer to provide any borrower with any specific loss mitigation option"*. 12 CFR sec. 1024.41(a). La sección 1024.41 sobre mitigación de pérdidas de la Reglamentación X solo le provee al deudor una acción de daños y perjuicios contra el acreedor o agente hipotecario que la haya infringido. 12 USC sec. 2605(f).

Además, hay que señalar que la Reglamentación X prohíbe el *dual tracking*, que se refiere a acciones paralelas del agente o acreedor hipotecario de, por un lado evaluar una solicitud de manejo de pérdida y, por el otro, iniciar, solicitar o continuar un

---

[10] En el 2010, el Congreso de los Estados Unidos de América aprobó el "Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act", PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.*, con la finalidad, entre otras, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A tales efectos, se creó la CFPB, agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo relacionado a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de la autoridad general delegada, la CFPB reglamenta, supervisa y hace cumplir las disposiciones del RESPA.

procedimiento de ejecución ante el foro judicial. En específico, la Reglamentación X dispone como sigue:

> (g) *Prohibition on foreclosure sale.* If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:
>
> (1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;
>
> (2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or
>
> (3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option. 12 CFR sec. 1024.41 (g) (1) (2) (3).

III

En el presente caso, los demandados arguyeron que el Banco Popular cursó la carta denegatoria de la evaluación de la solicitud de mitigación de pérdidas a una dirección física de una propiedad que está desocupada. Además, señalaron que la institución tampoco proveyó un procedimiento de reconsideración o revisión de la decisión de la institución bancaria. Ello, en incumplimiento con las regulaciones federales aplicables.

Un examen de la carta denegatoria emitida por el Banco Popular demuestra que este notificó la misma a la siguiente dirección: 100 Carr. 165 Suite 203 Guaynabo, PR 00968.[11] Los demandados indican que esa es una de las oficinas objeto del procedimiento de ejecución y que la misma se encuentra abandonada. De hecho, según las alegaciones de la demanda, las unidades de oficina objeto del procedimiento de ejecución son las números 203 y 204, ubicadas en el segundo piso del Condominio

[11] Apéndice del recurso, pág. 72.

Centro International de Mercadeo, Torre I, en el Municipio de Guaynabo.

Por su parte, el Banco Popular admite haber enviado la comunicación a la referida dirección por ser la que constaba en los expedientes de la institución. Sin embargo, todas las comunicaciones habidas entre las partes, relacionadas a la solicitud de mitigación de pérdidas, se efectuaron mediante correo electrónico.

Lo anterior resulta suficiente para levantar dudas en cuanto al derecho que tiene el Banco Popular para reclamar las sumas adeudadas. La Reglamentación X dispone que el acreedor deberá notificar por escrito al deudor la denegatoria de la solicitud de mitigación de pérdidas, con las razones específicas para tomar dicha determinación. Además, prohíbe el *dual tracking*.

En el caso que nos ocupa existe controversia en cuanto a si la referida carta denegatoria de la solicitud de mitigación de pérdidas cumplió con el requisito de notificación de las disposiciones federales aplicables. En consecuencia, resulta meridianamente claro que, en el caso de autos, hay una controversia de hechos pendiente que impedía que el foro apelado adjudicara el caso por la vía sumaria.

Luego de un examen de los hechos del presente caso y en atención al derecho aplicable, concluimos que se cometió el error indicado. La notificación de la denegatoria de la solicitud de mitigación de pérdida podría ser inadecuada. Ante la existencia de una controversia de un hecho material, resolvemos que, al dictar la sentencia sumaria apelada, el foro primario privó a los demandados de su día en corte. Por ende, el tribunal de instancia abusó de su discreción, por lo que procede que revoquemos la *Sentencia* apelada.

Debemos destacar que esta determinación no constituye una adjudicación en los méritos de la controversia entre las partes. Según lo expresado anteriormente, no pretendemos prejuzgar o adjudicar los méritos del caso, sino solamente resolvemos que, en esta etapa procesal del caso, no procedía dictar sentencia por la vía sumaria, según solicitada por el Banco Popular.

IV

En virtud de las consideraciones anteriores, revocamos la *Sentencia* apelada. En consecuencia, se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos, según lo aquí dispuesto.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones