

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO-UTUADO-AIBONITO  
PANEL XII

FIRSTBANK PUERTO RICO

Apelada

v.

CARMEN IRAIDA GARCÍA  
GARCÍA

Apelante

KLAN201501395

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Hatillo

Caso Núm.  
CFCD2014-0046

Sobre:  
Cobro de dinero y  
ejecución de  
hipoteca por la vía  
ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, y las Juezas Vicenty Nazario y Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de diciembre de 2015.

La apelante, Carmen Iraidá García García, apela una sentencia sumaria en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Hatillo, declaró HA LUGAR una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y desestimó la reconvenición con perjuicio. La sentencia apelada fue dictada el 3 de agosto de 2015, notificada el 6 de agosto de 2015. La apelante además solicita revisión de la negativa del TPI a referir el caso a mediación. Esta decisión también se notificó el 6 de agosto de 2015.

El 8 de octubre de 2015, el apelado, FirstBank Puerto Rico, presentó su oposición al recurso.

**I**

Los hechos que anteceden a la presentación de este recurso son los siguientes.

El 25 de junio de 2014, el apelado presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la apelante. El banco

alegó que el 22 de agosto de 2007 la apelante obtuvo un préstamo por la cantidad de \$680,000.00 más los intereses a razón de 6-7/8% anual, con la intención de adquirir el inmueble descrito en la demanda. El apelado reclamó ser el tenedor de buena fe de ese pagaré, cuyo cumplimiento está garantizado mediante una escritura de hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad. El banco declaró la deuda vencida, líquida y exigible, debido a que la apelante dejó de pagar el préstamo. Como consecuencia, reclamó a la apelante el pago de las cantidades siguientes: \$630,913.83 de principal; \$44,407.68 por atrasos y cargos hasta el 2 de abril de 2014; los atrasos y cargos que se continúen acumulando de esa fecha en adelante hasta el pago total de la deuda; el 10% de la suma original del principal del pagaré por las costas, gastos y honorarios de abogado de acuerdo a lo pactado; un 10% adicional de la cuantía original del principal del pagaré para cubrir cualquier otro adelanto que pueda ser hecho bajo la hipoteca y una cantidad adicional igual al 10% de la suma original del principal del pagaré para cubrir intereses por encima de los asegurados y hasta el máximo permitido por la ley aplicable.

El 5 de agosto de 2014, la apelante presentó *Moción urgente pidiendo tiempo adicional para contestar y solicitando orden de mediación a la demandante*. La señora García solicitó un término para contratar abogado y que se ordenara al apelado a proveerle mediación para la hipoteca. Invocó la aplicación del programa federal "*Making Home Affordable Program*" y la ley local conocida como Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal. Ley 184-2012. Véase, págs. 79-81 del apéndice del recurso.

El 8 de agosto de 2014, FirstBank solicitó la anotación de rebeldía de la apelante, debido a que no contestó la demanda en tiempo. El TPI le dio un término a la apelante para que contratara abogado y presentara su contestación a la demanda. El 29 de

septiembre de 2014, el banco reiteró la solicitud de anotación de rebeldía, debido a que la apelante no presentó su contestación en el término concedido.

El 26 de septiembre de 2014, el tribunal ordenó la anotación de rebeldía de la apelante. Esta orden fue notificada el 30 de septiembre de 2014.

El 8 de octubre de 2014, la apelante compareció en un escrito titulado *Moción solicitando relevo de anotación de rebeldía*. La señora García alegó que pensó que el proceso de ejecución de hipoteca se había paralizado, debido a que había iniciado los trámites para acogerse al programa de “*Lost Mitigation*”. Además, adujo que tenía 74 años y no tenía el dinero para contratar un abogado.

El 8 de octubre el TPI dejó sin efecto la anotación de rebeldía de la apelante y aceptó su contestación a la demanda.

El 10 de octubre de 2014, la apelante contestó la demanda y presentó una reconvención. La señora García negó la alegación décima de la demanda en la que el banco alegó que: “*La demandada CARMEN IRAIDA GARCIA GARCIA dejó de pagar el préstamo concedido, por lo que incumplió con las cláusulas y condiciones del pagaré*”. La apelada alegó que la demandante incumplió con el HAMP y le imposibilitó cumplir con el programa de *Lost Mitigation*. Además, planteó las defensas afirmativas siguientes:

1. Falta de causa de acción.
2. Los demandantes incumplieron con el Truth and Lending Act.
3. La parte demandante, como a la hipoteca le son de aplicación las disposiciones del Programa Federal Home Affordable Modification Program (HAMP), que dispone para un procedimiento de modificación de hipoteca y la paralización de cualquier procedimiento de ejecución, hasta que se precualifique y cualifique o se rechace la cualificación del demandado.
4. Los requerimientos de pago una vez surgió el atraso en la hipoteca fueron ilegales, ya que es contrario a las disposiciones de HAMP y de forma negligente.
5. La parte demandante no siguió el procedimiento establecido por HAMP, en violación crasa de esta disposición federal y en detrimento de los

- demandados, negándole información sobre el programa y a no ofrecerlo como alternativa.
6. A los demandantes les cobija la protección del hogar seguro y no cae la presente reclamación dentro de las exclusiones de la ley.
  7. La hipoteca es un derecho constitutivo que no estando inscrita no ha nacido.
  8. La parte demandante no permitió u obstaculizó el que la demandada se acogiera al proceso de Lost Mitigation.
  9. No se renuncia a cualquier defensa que pueda surgir como consecuencia del descubrimiento de prueba. Véase, págs. 61-71 del apéndice del recurso.

El 17 de noviembre de 2014, el banco presentó *Solicitud de desestimación de la reconvención*, en la que alegó que la demandada no podía imputarle responsabilidad por su propio incumplimiento. El TPI concedió un término a la apelante para expresarse. El apelado pidió nuevamente que la reconvención fuera desestimada.

El 16 de marzo de 2015, FirstBank presentó una *Moción en solicitud de sentencia sumaria*, en la que alegó que no existía controversia sobre los hechos esenciales siguientes: (1) el 22 de agosto de 2007 la apelante obtuvo un préstamo de RF Mortgage and Investment Corporation por la cantidad de \$680,000.00, más intereses a razón de 6-7/8% anual para adquirir el inmueble descrito en la demanda; (2) el cumplimiento de la obligación fue garantizado mediante un pagaré suscrito por la apelante a favor de RF y venciendo el 1 de septiembre de 2037; (3) la apelante, además otorgó una escritura de hipoteca que está inscrita en el Registro de la Propiedad y que grava dicho inmueble como garantía del cumplimiento de su obligación hipotecaria; (4) FirstBank PR es tenedor de buena fe del pagaré; (5) la apelante dejó de pagar el préstamo y el banco declaró la deuda vencida, líquida y exigible; (6) este ha requerido en diversas ocasiones y por diversos medios a la apelante el pago de la deuda, pero sus gestiones han sido infructuosas. Véase, págs. 66-71 del apéndice del recurso.

El 25 de marzo de 2015, el TPI concedió 20 días a la apelante para oponerse a la moción de sentencia sumaria e informó al apelado

que resolvería la moción de desestimación junto a la sentencia. El banco reiteró la solicitud de sentencia sumaria, debido a que la apelante no había comparecido a expresarse.

En una moción con fecha del 22 de julio de 2015, la apelante expresó oposición a la sentencia sumaria, debido a que el banco incumplió con el procedimiento de mediación. Sostuvo que los requerimientos de pago fueron ilegales, porque el banco no siguió ese procedimiento. Por último, argumentó que no procedía dictarse sentencia sumaria, debido a que está en controversia si: (1) la deuda está vencida, líquida y exigible ante el incumplimiento de la apeladas con la disposición federal HAMP; (2) la apelante tuvo la oportunidad de acogerse al programa de “Lost Mitigation”; (3) se cumplió con el “Truth Lending Act” sobre la cuantía real del balance y la reconvencción existente. Véase, págs. 72-76 del apéndice del recurso. En otra moción con fecha del julio de 2015, que no tiene fecha de presentada, la apelante solicitó que el caso fuera referido a mediación. Véase, pág. 65 del apéndice del recurso.

El 3 de agosto de 2015, el TPI dictó sentencia sumaria en la que determinó los hechos probados siguientes. El 22 de agosto de 2007 se otorgó un pagaré ante el notario, Enrique N. Vela Colón, a favor de RF Mortgage and Investment Corporation o a su orden por la cantidad de \$680,000 con intereses a razón de 6-7/8%, vencederó el 1 de septiembre de 2037. El cumplimiento del pagaré fue garantizado mediante una hipoteca otorgada el 22 de agosto de 2007 sobre el bien inmueble descrito en la demanda. Esta hipoteca se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. El apelado es el actual tenedor de buena fe del pagaré objeto de la demanda. La apelante hizo el último pago el 1 de agosto de 2013 y a partir de esa fecha dejó de cumplir con la obligación de pagar las mensualidades acordadas. El banco presentó: copia del pagaré que no está cancelado; de la escritura de hipoteca; la declaración jurada

acreditando las sumas reclamadas y el estudio de título de la finca objeto de reclamación.

El foro apelado concluyó que no existía controversia de hechos esenciales y dictó sentencia sumaria declarando HA LUGAR la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y desestimó con perjuicio la reconvención. Véase, págs. 2-7 del apéndice del recurso.

El 6 de agosto de 2015, el TPI dictó las órdenes siguientes:

CERTIFICO QUE EN RELACION CON REPLICA EL DIA 3 DE AGOSTO DE 2015 EL TRIBUNAL DICTO LA ORDEN QUE SE TRANSCRIBE A CONTINUACION “VEASE SENTENCIA DEL DIA DE HOY. Véase, pág. 78 del apéndice del recurso.

CERTIFICO QUE EN RELACION CON MOCION SOLICITANDO VISTA EL DIA 3 DE AGOSTO DE 2015 EL TRIBUNAL DICTO LA ORDEN QUE SE DESCRIBE A CONTINUACION:

*“NO HA LUGAR. EN LA CONTESTACION A DEMANDA PRESENTADA DESDE EL 10 OCTUBRE DE 2014 NO SE ALEGO QUE LA PROPIEDAD FUERA LA RESIDENCIA PRINCIPAL DE LA DEMANDA. VEASE SENTENCIA DE HOY”.*

Inconforme, la apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

ERRO EL TRIBUNAL AL DECLARAR HA LUGAR LA SOLICITUD SENTENCIA SUMARIA DESESTIMANDO LA RECONVENCION SIN JURISDICCION PARA ELLO.

ERRO EL TRIBUNAL AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE REFERIDO A LA MEDIACION DETERMINANDO EQUIVOCADAMENTE QUE LA APELANTE NO HABIA ALEGADO QUE LA PROPIEDAD FUERA SU RESIDENCIA PRINCIPAL.

## II

### A

#### **La Sentencia Sumaria**

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 36.1, delimita los contornos de la regla que permite dictar sentencia sumaria a favor de la parte que origina el pleito. A esos efectos dispone la misma:

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.

Por otro lado, el inciso 36.3 de la regla, 32 LPRA Ap. V., R. 36.3, dispone de manera muy específica la forma en que habrá de redactarse tanto la solicitud como la oposición a la sentencia sumaria.

Así la antedicha regla dispone que:

(a) La moción de sentencia sumaria será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:

(1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;

(2) los asuntos litigiosos o en controversia;

(3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;

(4) 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 establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

(5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y

(6) el remedio que debe ser concedido.

(b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:

(1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;

(2) 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;

(3) una enumeración de 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 de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

**(c) Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, 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.**

(d) Toda 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.

**El tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.**

**(e) La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.**

El tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o en contra de cualquier parte en el pleito.

Si 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. (Énfasis nuestro).

El juzgador de la solicitud de sentencia sumaria habrá de emplear el más prudente raciocinio al evaluar la procedencia de la misma, toda vez que el uso incorrecto puede privar a un litigante de su “día en corte”, principio elemental del debido proceso de ley. Nótese que la sentencia sumaria contrapone dos derechos muy importantes; por un lado el derecho de un litigante a tener su día en corte, por el otro, el interés de todas las partes en una solución justa, rápida y económica de todo litigio civil. *Municipio De Añasco v. ASES*, 188 DPR

307, 327-328 (2013); *Const. Jose Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012); *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 611 (2000). Aunque en múltiples ocasiones el Tribunal Supremo de Puerto Rico se refiere a la misma como un mecanismo extraordinario, lo cierto es que constituye una herramienta recomendable que correctamente utilizada evita juicios innecesarios, así como los gastos de tiempo y dinero que eso conlleva para las partes y el tribunal.

No importa cuán complicado sea un litigio, si de la evaluación de una moción de sentencia sumaria bien fundamentada surge que no hay controversia en relación a los hechos materiales, procede la misma. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR \_\_\_ (2015), 2015 TSPR 70. A esos efectos, la correcta evaluación de una sentencia sumaria requiere que de “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y de alguna otra evidencia surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, se deberá dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F.Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128. Cuando el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos para resolver la controversia y surge de manera clara que el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable ante los hechos materiales no controvertidos, corresponde la disposición del asunto mediante la sentencia sumaria. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 129; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Recalcamos que para que proceda una moción de sentencia sumaria no solo se requiere que no haya hechos en controversia, sino que la controversia tiene que poder ser resuelta conforme a Derecho. *Burgos*

*Lopez v. LXR/Condado Plaza Hotel & Casino*, 193 DPR \_\_\_\_ (2015), 2015 TSPR 56; *Ortiz v. Holsum*, 190 DPR 511, 525 (2014).

El promovente de una sentencia sumaria, quien mejor conoce sus reclamos, debe establecer su postura con claridad demostrando que no existe controversia sustancial en cuanto a ningún hecho material. *Municipio De Añasco v. ASES*, supra, pág. 326; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Por hecho material nos referimos a los componentes de la causa de acción, los hechos “esenciales y pertinentes” que de acuerdo al derecho aplicable pueden afectar el resultado de la reclamación. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *Municipio De Añasco v. ASES*, supra, pág. 326; *Ramos Perez v. Univisión*, supra, pág. 214. La controversia para que impida la adjudicación mediante la sentencia sumaria tiene que ser sustancial para que imponga su solución únicamente mediante un juicio plenario. Para derrotar la moción de sentencia sumaria esa controversia ha de ser de tal magnitud que cause en el juzgador una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 756 (2012); *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011). La controversia sobre un hecho material tiene que ser real, no cualquier duda es suficiente para derrotar la procedencia de una moción de sentencia sumaria. Una controversia real y sustancial se genera cuando el promovido presenta prueba que pudiera conducir a un juzgador racional a resolver la controversia a su favor. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 192 DPR \_\_\_\_ (2014), 2014 TSPR 133; *Ramos Perez v. Univisión*, supra, pág. 214.

La correcta preparación de una sentencia sumaria requiere que la parte promovente desglose los hechos que entienda no controvertidos en párrafos debidamente numerados y para cada uno de los párrafos especifique la prueba admisible que lo apoya. La moción ha de estar basada en declaraciones juradas o evidencia que

demuestre que no existe controversia sobre hechos esenciales y pertinentes. Requiere que el promovente demuestre su derecho claramente, así como la ausencia de controversia sustancial sobre los componentes de la causa de acción. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *Torres Pagan v. Mun. Ponce*, 191 DPR \_\_\_\_ (2014), 2014 TSPR 108. Por otro lado, el promovido o la parte opositora no puede quedarse “cruzado de brazos”. La parte opositora está obligada por la Regla 36, *Íd.*, a “citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que puede controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F.Montalvo*, supra. También puede el promovido presentar hechos materiales adicionales que alegadamente no están en disputa y que impiden la concesión de la sentencia sumaria. Deberá entonces enumerarlos en párrafos separados indicando la evidencia que los apoya y señalando específicamente la parte que sostiene su manifestación. 32 LPRA Ap. V, R. 36 (b)(3) y *SLG Zapata-Rivera v. J.F.Montalvo*, supra.

De esta manera, las partes, quienes han de conocer perfectamente su caso, tienen la obligación de identificar cada uno de los hechos relevantes y pertinentes, así como la evidencia admisible que lo sustenta y presentarlo al juzgador conforme los requisitos de forma de la regla. Así el análisis de las controversias contará con las versiones encontradas y la prueba que las apoya, de manera que se facilite la función del tribunal. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F.Montalvo*, supra. Ahora bien, cuando la parte promovente no cumpla con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su petición, ni siquiera a tomarla en consideración. Por otro lado, si el promovido o la parte opositora no cumple con dichos requisitos se podrá considerar

favorablemente la solicitud de sentencia sumaria, sujeto siempre a que en derecho proceda. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F.Montalvo*, supra.

Ahora bien, sobre el estándar aplicable al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia, el Tribunal Supremo ha determinado que el foro apelativo **tiene** que resolver de forma fundamentada. (Énfasis nuestro.) *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *Maldonado Bermúdez v. Maldonado González*, 141 DPR 19, 25 (1996). Al así hacerlo, el foro apelativo solo podrá tomar en consideración los documentos presentados ante el Tribunal de Primera Instancia. No obstante, ha de quedar claro que una vez en el apelativo, las partes no podrán añadir exhibits, deposiciones o affidavits que no fueran traídos oportunamente en el Tribunal de Primera Instancia. Tampoco podrán exponer nuevas teorías o asuntos que el TPI no haya tenido ante su consideración. El foro apelativo únicamente podrá determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales y si el derecho se aplicó correctamente. **No** podrá adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, tarea reservada para el Tribunal de Primera Instancia. (Énfasis nuestro). *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004).

En resumen, el tribunal apelativo está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para resolver las solicitudes de sentencia sumaria y utilizará los mismos criterios, excluyendo prueba no presentada en el foro primario y absteniéndose de la adjudicación de hechos. O sea, podrá determinar si existen controversias reales en relación con hechos materiales, pero no podrá adjudicarlas, tarea que le compete al Tribunal de Primera Instancia. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *ELA v. Northwestern Selecta*, 185 DPR 40, 55 (2012). La revisión del foro apelativo será una de novo y de la manera

más favorable a favor de la parte que se opone a la sentencia sumaria, debiendo considerar además que tanto la solicitud como la oposición a la sentencia sumaria cumplan con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil. Al revisar una sentencia sumaria estará obligado a exponer concretamente los hechos materiales en controversias así como aquellos no controvertidos. Finalmente, si el tribunal apelativo al analizar concluye que los hechos materiales están incontrovertidos procederá a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. En resumen, el tribunal apelativo determinará los hechos controvertidos y aquellos no controvertidos utilizando únicamente la prueba traída ante el Tribunal de Primera Instancia. En esta función se asegurará que se cumplieron los requisitos de forma y de la correcta aplicación del Derecho. El resultado de esta manera facilitará la responsabilidad apelativa del Tribunal Supremo al momento de revisar los fundamentos que motivaron al tribunal apelativo y permitirá la más rápida y justiciera aplicación del Derecho. *Meléndez González v M. Cuebas, Inc.*, supra.

### **B**

Por otro lado, la discreción es el poder para decidir en una u otra forma y para escoger entre uno o varios cursos de acción y una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. El adecuado ejercicio de la discreción está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. Además, el término discreción ha sido definido como sensatez para tomar juicio y tacto para hablar u obrar. *García Morales v. Padró Hernández*, 165 DPR 324, 334-335 (2004); *Banco Popular de Puerto Rico v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

**C**

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2881 y siguientes, establece que:

En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal. Artículo 2 de la Ley 184, 32 LPRA sec. 2881.

El Artículo 3 de la Ley 184, *supra*, dispone que:

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 compulsoria 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 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 pagará 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. 32 LPRA sec. 2882, Artículo 3 de Ley 184.

### III

Los errores señalados por la apelante se reducen a determinar, si el TPI actuó correctamente al dictar sentencia sumaria en su contra.

Luego de analizar la totalidad del expediente ante nuestra consideración, estamos convencidos de que como cuestión de derecho no procedía dictarse sentencia sumaria. El TPI no ejerció prudentemente su raciocinio al dictar sentencia sumaria sin darle la oportunidad a la apelante de acogerse al proceso de mediación establecido en la Ley 184, *supra*. La actuación del foro de instancia privó a la apelante de su propiedad, sin las garantías del debido proceso de ley.

El TPI erró al concluir que la apelante no planteó en la contestación a la demanda que la propiedad a ser ejecutada era su residencia principal. No obstante, del expediente ante nuestra consideración surge claramente que la apelante desde su primera comparecencia, en su contestación a la demanda y en la oposición a la sentencia sumaria siempre solicitó acogerse al proceso de mediación legislado en la Ley 184, para la protección de la residencia principal. Específicamente, la apelante en su comparecencia inicial del 5 de agosto de 2014, invocó la aplicación de la Ley 184, *supra*, y solicitó *Orden de mediación a la demandante*.

Así el trámite, el 26 de septiembre de 2014, el tribunal ordenó la anotación de rebeldía de la apelante, pero fue dejada sin efecto, luego de que esta explicara que entendía que el proceso de ejecución de hipoteca se paralizó al acogerse al programa de “*Lost Mitigation*”. El 10 de octubre de 2014, la apelante contestó la demanda y replanteó

que no se había realizado el proceso de mediación. Su oposición a la sentencia sumaria se fundamenta en el mismo planteamiento. La apelante alegó que nunca se le dio oportunidad de la mediación y como consecuencia está en controversia si: (1) la deuda está vencida, líquida y exigible ante el incumplimiento de la apelada con el proceso de mediación; (2) la apelante tuvo la oportunidad de acogerse al programa de “*Lost Mitigation*”; (3) se cumplió con el “*Truth Lending Act*”, sobre la cuantía real del balance y la reconvención existente. Nótese que conforme al Art. 3 de la Ley 184, *supra*, se establece que la mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional, por lo que obviar este proceso, como ocurrió en este caso, priva de jurisdicción al Tribunal para adjudicar el reclamo del Banco en sus méritos.

De otra parte, la moción de sentencia sumaria no cumplió con la Regla 36.3 *supra*, ya que no desglosó todos los hechos incontrovertidos con la prueba admisible que los apoya. La apelante admitió que no existía controversia sobre los hechos 14-17 contenidos en la moción de sentencia sumaria. Esta aceptó que: 1) obtuvo el préstamo hipotecario cuya ejecución solicitó el apelado, 2) garantizó el cumplimiento de la obligación con la propiedad inmueble descrita en la demanda y 3) el apelado es el tenedor del pagaré.

Además, el banco no presentó evidencia de todos los hechos esenciales y pertinentes para probar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Las alegaciones 18-20 de la *Moción de Sentencia Sumaria* son meras conclusiones sobre hechos esenciales, sin evidencia alguna para sostenerlos.

El TPI erró al concluir que el apelado presentó evidencia de la fecha del último pago de la deuda, el incumplimiento de la apelante y la cantidad adeudada. La sentencia apelada se fundamenta en la copia del pagaré y de la escritura de hipoteca, la declaración jurada presentada por el banco, en la cual se acreditan las sumas reclamadas y el estudio de título de la finca objeto de la reclamación.

Una simple lectura de la copia del pagaré, la escritura de hipoteca y el estudio de título hace evidente que estos son prueba para establecer el incumplimiento de la apelante con la obligación hipotecaria y la cantidad adeudada. Las declaraciones juradas sobre conclusiones reiteradas de las alegaciones de la demanda y que no están basadas en el conocimiento personal de los hechos, también son insuficientes para probar los hechos del caso. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 215.

La evidencia presentada por el banco y en la que se fundamenta la sentencia apelada no prueba que: 1) que la deuda está vencida, líquida y exigible, 2) que la apelante dejó de pagar el préstamo y la fecha en que dejó de hacerlo, 3) que la apelante incumplió las cláusulas y condiciones del pagaré, 4) los requerimientos de cobro infructuosos hechos por el banco a la apelante y 5) la cantidad adeudada.

Conforme a lo antes expuesto resolvemos que el foro apelado erró al dictar sentencia apelada, debido a que existe controversia sobre los hechos esenciales señalados que impiden adjudicar el caso sumariamente.

#### IV

Por los fundamentos expresados se revoca la sentencia sumaria apelada y se devuelve el caso para que se cumpla con el proceso de mediación establecido en la Ley 184, *supra*, previo a la continuación de los procedimientos.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones