

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO  
PANEL X

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelado

V.

ESTHER ELVIRA ROSA  
LABORDA, TAMBIÉN  
CONOCIDA COMO  
ESTHER ELVIA ROSA  
LABORDA; ESTHER E.  
ROSA LABORDA; ESTHER  
ROSA LABORDA Y  
ESTHER ELVIA

Apelante

KLAN201501663

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Humacao

Caso Núm.:  
HSCI201300981

Sobre:

EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA

Panel integrado por su presidenta; la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de enero de 2016.

Comparece ante nos Esther Elvira Rosa Laborda (apelante), y nos solicita que dejemos sin efecto la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc*, dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 1 de septiembre de 2015 y notificada el 25 del mismo mes y año. En el aludido dictamen, el foro de origen declaró Con Lugar la *Demanda* del caso de epígrafe.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma el dictamen apelado.

#### **I**

La *Demanda* sobre ejecución de hipoteca del caso de autos fue incoada por Banco Popular del Puerto Rico (apelado o Banco Popular), el 4 de septiembre de 2013. El apelado instó la reclamación de epígrafe tras haber adquirido gran parte de los

activos de Westernbank Puerto Rico, entre los cuales se encontraba el préstamo hipotecario objeto de la presente causa de acción. El Banco Popular arguyó en su demanda que el préstamo que le fuera otorgado a la apelante fue garantizado por cuatro (4) pagarés a saber: (a) pagaré por la suma de trescientos cincuenta mil dólares (\$350,000.00), vencadero en el término de treinta y cinco (35) años a partir de su otorgamiento, garantizado con primera hipoteca sobre la Parcela 4; (b) pagaré por la suma de trescientos cincuenta mil dólares (\$350,000.00), vencadero en el término de treinta y cinco (35) años a partir de su otorgamiento, garantizado con primera hipoteca sobre la Parcela 3; (c) pagaré por la suma de sesenta y siete mil quinientos dólares (\$67,500.00), vencadero en el término de treinta (30) años, garantizado con segunda hipoteca sobre la Parcela 3, y (d) pagaré por la suma de cincuenta y cinco mil dólares (\$55,000.00), vencadero en el término de treinta y cinco (35) años a partir de su otorgamiento, garantizado con tercera hipoteca sobre la Parcela 3.

Según el apelado, la apelante era la dueña en pleno dominio de las Parcelas 3 y 4. Además, el Banco Popular sostuvo que a la fecha de instar su reclamación, la deuda de la apelante ascendía a un millón noventa y ocho mil doscientos noventa dólares con ochenta y seis centavos (\$1,098,290.86); suma compuesta por el principal adeudado de setecientos noventa y cuatro mil doscientos cuarenta y siete dólares con quince centavos (\$794,247.15), intereses por la cantidad de doscientos cincuenta y tres mil novecientos noventa y siete dólares con veinte centavos (\$253,997.20); deuda de la cuenta de reserva por la cantidad de siete mil trescientos cuarenta y ocho dólares con cincuenta y un centavos (\$7,348.51) y cargos por mora por la suma de cuarenta y dos mil seiscientos noventa y ocho dólares (\$42,698.00). En virtud de la referida deuda, el apelado solicitó que se ordenara la

ejecución de hipoteca de las Parcelas 3 y 4, cuya descripción es la siguiente:

(A) **RÚSTICA:** Parcela número (3). Rústica radicada en el barrio Guayanés del término municipal de Yabucoa, Puerto Rico, compuesta de CINCUENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO CUERDAS (57.74 CDAS.) con centésimas de otra, equivalentes a veintidós hectáreas, sesenta y nueve áreas, veintiséis centiáreas, con setenta y cuatro miliáreas. En lindes por el Norte, con Santiago Reyes y la finca Australia de los hermanos Fernández Garzot; por el Sur, con la parcela número cuatro de la finca principal separada en parte por una quebrada; por el Este, con la finca La Australia de los hermanos Fernández Garzot y terrenos de Aniceto Cruz y por el Oeste, con terrenos de Maximino Surillo.

(B) **RÚSTICA:** Parcela número cuatro (4). Rústica radicada en el barrio Guayanés del término municipal de Yabucoa, Puerto Rico, compuesta de CUARENTA Y OCHO PUNTO DIECINUEVE CUERDAS (48.19 CDAS.), equivalentes a dieciocho hectáreas, noventa y cuatro áreas, veintiséis centiáreas con treinta y tres miliáreas. En lindes por el Norte, con la parcela número tres, segregada de la finca principal; por el Sur, con las parcelas número cinco y seis, de la finca principal; por el Este, con terrenos de Aniceto Cruz; y por el Oeste con terrenos de Maximino Surillo, F. Solís y Maximino Surillo.

Esta parcela número cuatro (4) está cruzada desde el punto ciento diez al punto ciento veinte por un camino de la finca que habrá de conservarse como servidumbre de paso a perpetuidad para el uso de los parceleros en que habrá de ser dividida la finca y el ir y venir de las demás parcelas, así como de la parcela número tres.

Una vez emplazada, la apelante solicitó término adicional para presentar su contestación a *Demanda*, dado el hecho de que, a dicha fecha, tenía ochenta y nueve (89) años de edad y dependía de terceras personas para llevar a cabo todas sus diligencias. El 11 de diciembre de 2013, el foro primario le concedió veinte (20) días adicionales a la apelante para presentar su correspondiente alegación responsiva. Dicha *Orden* fue notificada el 13 del mismo mes y año.

El 14 de enero de 2014, el apelado presentó una *Moción Solicitando se Anote la Rebeldía*. Sin embargo, el 22 de enero de 2014, la apelante presentó su *Contestación a Demanda*. En la misma, la apelante admitió haber suscrito los pagarés y que el apelado adquirió el préstamo en cuestión. No obstante, negó el monto de la deuda, según alegado por el Banco Popular.

El 23 de enero de 2014, previo a tener conocimiento de la *Contestación a Demanda*, el foro primario dictó una *Orden* notificada el 27 de enero de 2014, en la cual le anotó la rebeldía a la apelante. Sin embargo, el 28 de enero de 2014, dictó otra *Orden* notificada el 29 de enero de 2014, con relación a la *Contestación a Demanda* de la apelante. En la misma señaló vista para el 26 de febrero de 2014 y le ordenó a la apelante comparecer acompañada de representación legal.

En la referida vista del 26 de febrero de 2014, la representación legal de la apelante manifestó que presentó un caso ante la Corte de Quiebras, por lo cual no procedía que se realizaran gestiones de cobro en contra de ésta<sup>1</sup>. Tras escuchar a la apelante, el foro primario determinó referir el caso a la Oficina de Mediación de Conflictos y orientó a la apelante sobre los procesos de la Ley 184-2012, *infra*<sup>2</sup>. Además, la representación legal de la apelante le solicitó al apelado que le remitiera copia de los documentos que obraban en el expediente del Banco Popular. El Tribunal de Primera Instancia le concedió un término de diez (10) días al apelado para proveer los mismos. Así las cosas, la vista de mediación quedó señalada para el 11 de marzo de 2014.

---

<sup>1</sup> En la vista del 26 de febrero de 2014, el foro primario le concedió a la representación legal de la parte apelante el término de 5 días para asumir formalmente la representación legal. El 6 de marzo de 2014, la parte apelante presentó la correspondiente *Moción Asumiendo Representación Legal* y el 18 de marzo de 2014, notificada el 20 de marzo de 2014, el foro primario dictó una *Orden*, en la cual declaró Ha Lugar la *Moción Asumiendo Representación Legal*.

<sup>2</sup> Cabe mencionar que en su Alegato, el apelado manifestó que la mediación no era obligatoria en el caso de autos, ya que el préstamo que le fue concedido a la apelante era uno de tipo comercial y la Ley Núm. 184-2012, *supra*, aplica únicamente en los préstamos no comerciales.

El 14 de marzo de 2014, el Centro de Mediación de Conflictos presentó una *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca*, acompañada por una *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*, de la cual surgía que ambas partes acudieron a la vista de mediación y que el apelado no brindó a la apelante la orientación requerida por la Ley Núm. 184-2012, *infra*. Por tal razón, el Centro de Mediación de Conflictos concluyó que el caso no era adecuado para mediación en dicho momento. Con relación a lo anterior, el 19 de marzo de 2014, el foro primario dictó una *Orden* en la cual se dio por “[e]nterado”, con relación a la moción antes aludida.

El 12 de mayo de 2014, el apelado presentó una *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria in Rem*. En dicha comparecencia, el apelado sostuvo que la apelante dejó de pagar y cumplir con las obligaciones del préstamo, por lo cual la deuda era líquida, vencida y exigible. A su vez, el apelado manifestó que no existían hechos materiales en controversia que impidieran disponer del caso por la vía sumaria. Cabe mencionar que el apelado no acompañó su moción con evidencia alguna para sustentar sus alegaciones.

Tras la renuncia de la representación legal de la parte apelante y la contratación de una nueva representación, el 1 de agosto de 2014, esta presentó su *Oposición a Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria in Rem*. En la misma, la apelante afirmó que la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria in Rem* no cumplía con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Igualmente, aseguró que no había podido realizar descubrimiento de prueba alguno ni contaba con la prueba que demostrara que, en efecto, el apelado había adquirido de Westernbank el préstamo en cuestión. Por lo tanto, arguyó que existía controversia sobre la legitimación activa del apelado.

El 3 de octubre de 2014, el apelado presentó una *Moción Suplementaria a Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria in Rem y Reiterando la Solicitud de Sentencia Sumaria*. En aquella ocasión, el apelado insistió en que en su *Contestación a la Demanda*, la apelante admitió los hechos medulares de la *Demanda*, por lo que lo relevó de presentar prueba sobre lo admitido. El apelado manifestó que entre los hechos admitidos por la apelante, se encontraba el que el Banco Popular adquirió múltiples activos de Westernbank, incluyendo el préstamo en cuestión y que era el tenedor de los pagarés suscritos por ésta.

En cuanto a la alegación de quiebra, el apelado manifestó que la apelante había incumplido con el plan de pago que le concedió el Tribunal de Quiebras para el Distrito de Puerto Rico en el caso No. 09-09422. En dicho caso, la apelante admitió adeudar el principal de ochocientos veintidós mil dieciocho dólares con cincuenta y seis centavos (\$822,018.56) al Banco Popular por el préstamo en controversia. Además, la apelante suscribió una Estipulación con el apelado ante dicha Corte de Quiebras, en la cual se allanó a que se levantara la paralización automática si incumplía con la Estipulación y el plan de pago. De la misma forma, el apelado indicó que el caso de quiebras en cuestión fue desestimado en su totalidad. Finalmente, el apelado acompañó su *Moción Suplementaria a Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria in Rem y Reiterando la Solicitud de Sentencia Sumaria* con el Acuerdo de Gravamen Mobiliario y/o Contrato de Prenda, pagarés endosados a favor del Banco Popular, Escrituras de Hipoteca en Garantía de Pagaré y documentos del “docket” del caso ante la Corte de Quiebras para el Distrito de Puerto Rico, de los cuales surgía que la apelante había reconocido que el apelado era el tenedor de los pagarés, entre otros documentos.

El 10 de noviembre de 2014, el apelado presentó una *Moción Solicitando Orden para que se Provea Acceso al Interior de las Propiedades para Realizar la Tasación de la Propiedad*. En la misma, el Banco Popular alegó que como parte de sus obligaciones con la FDIC al haber adquirido activos de Westernbank, necesitaba realizar una tasación de las propiedades objeto de la *Demanda*, para lo cual necesitaba acceso al interior de las mismas. El 14 de noviembre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden*, en la cual ordenó a la apelante proveerle acceso al apelado al interior de las propiedades.

El 3 de diciembre de 2014, la apelante presentó una *Urgente Solicitud de Orden Perentoria y Otros Extremos Procesales*, en la cual se reafirmó en que no se le había provisto los documentos acreditativos y relacionados a las alegaciones de la demanda. Según la apelante, con la *Moción Suplementaria a Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria in Rem y Reiterando la Solicitud de Sentencia Sumaria*, el apelado estaba enmendando de facto el contenido de sus comparecencias previas. En cuanto a la solicitud de tasación de sus propiedades, la apelante manifestó que el apelado no justificó en derecho su solicitud. Por tal razón, se opuso a dicha solicitud bajo el argumento de que la misma era prematura y a destiempo.

El 23 de diciembre de 2014, la apelante presentó *Moción Reiterando "Oposición" a que se dicte Sentencia Sumaria in Rem, y Reconsideración a la Orden de Tasación y Acceso (Moción Reiterando Oposición)*. La apelante adujo, en apretada síntesis, que no procedía que se dictara sentencia sumaria y que debía permitírsele realizar descubrimiento de prueba, toda vez que estaba en controversia el monto de la deuda y si, en efecto, el apelado era el tenedor de los pagarés, entre otros asuntos. Además, solicitó al foro primario que no permitiera el

incumplimiento con la Ley 184-2012 y el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos. El apelado presentó *Réplica a Oposición a Moción Suplementaria a Moción Solicitando que se dicte Sentencia Sumaria In Rem y Reiterando la Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la cual adujo que la *Moción Reiterando Oposición* de la apelante era insuficiente para rebatir la moción de sentencia sumaria, pues no incluyó prueba admisible en evidencia. En cuanto a la solicitud de reconsideración de la orden de tasación, el apelado adujo que dicha reconsideración fue tardía, por lo que debía denegarse.

El 23 de enero de 2015, el foro primario dictó *Sentencia*, notificada el 5 de febrero de 2015. En el aludido dictamen, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que la apelante no acreditó la existencia de controversia de hecho material alguna. Así, dispuso el foro de origen que de la prueba no controvertida surgía que la deuda contraída por la apelante es líquida y exigible, por lo cual procedía dictar *Sentencia Sumaria*. Consecuentemente, el Tribunal de Primera Instancia ordenó la ejecución de las prendas e hipotecas y la venta en subasta pública de las Parcelas 3 y 4.

En desacuerdo con el anterior dictamen, el 19 de febrero de 2015, la apelante presentó una *Moción Solicitando Determinaciones Adicionales y Reconsideración de Sentencia*, en la cual manifestó que a su juicio, las determinaciones de hechos de la *Sentencia* eran selectivas y no reflejaban el tracto procesal del caso. El Tribunal de Primera Instancia le ordenó al apelado exponer su posición. En cumplimiento de lo anterior, el 25 de marzo de 2015, el apelado presentó su *Moción en Cumplimiento de Orden, en Oposición a Moción Solicitando Determinaciones Adicionales y Reconsideración de Sentencia*, en la cual sostuvo que la moción de la apelante no cumplió con la Regla 43.2 de Procedimiento Civil,



*supra*, al no exponer con suficiente especificidad los hechos que la apelante estimó probados.

En consideración de lo anterior, el 31 de marzo de 2015, el foro primario dictó una *Resolución* notificada el 7 de abril de 2015, en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando Determinaciones Adicionales y Reconsideración de Sentencia*.

Inconforme con lo anterior, la apelante acudió ante este foro apelativo intermedio y un panel hermano dictó Sentencia el 17 de junio de 2015, en el caso KLAN201500663, en la cual desestimó el recurso instado en aquella ocasión bajo el fundamento de que el mismo era prematuro, dado que la notificación de la denegatoria de la *Moción Solicitando Determinaciones Adicionales y Reconsideración de Sentencia* fue notificada en el formulario OAT-750 en lugar del OAT-087.

Posteriormente, el 21 de agosto de 2015, el apelado presentó una *Moción Solicitando que se Enmiende la Sentencia Nunc Pro Tunc, que se Notifique Nuevamente la Sentencia así Enmendada, y que se Notifique Nuevamente la Denegatoria de la Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales (Moción de Enmienda Nunc Pro Tunc)*. En la moción antes aludida, el apelado alegó que en virtud de la Sentencia emitida por este foro apelativo intermedio en el caso KLAN201500663, procedía que se notificara la denegatoria de la *Moción Solicitando Determinaciones Adicionales y Reconsideración de Sentencia* en el formato correspondiente. A su vez, solicitó que se enmendara la *Sentencia* del caso de epígrafe, de forma que incluyera las descripciones de las fincas a ser ejecutadas, es decir, la descripción de las Parcelas 3 y 4.

El 1 de septiembre de 2015, el foro primario declaró Ha Lugar la *Moción de Enmienda Nunc Pro Tunc*. Por consiguiente, el 25 de septiembre de 2015, el Tribunal de Primera Instancia notificó nuevamente la *Resolución* de la denegatoria de la *Moción*

*Solicitando Determinaciones Adicionales y Reconsideración de Sentencia.* En la misma fecha, el foro de origen notificó una *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc*, que contenía la descripción de las Parcelas 3 y 4 sujetas a la ejecución hipotecaria.

Insatisfecha con lo dictaminado, la parte apelante acudió ante nos nuevamente y le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI, al no referir el presente caso de ejecución de hipoteca de una residencia y vivienda principal, para vista o acto de mediación compulsoria, según lo dispuesto en la Ley Número 184 de 17 de agosto de 2012, “previo” al dictado de la Sentencia Sumaria.

Erró el TPI, al dictar Sentencia sumariamente, contrario a los requisitos y formalidades dispuestos en la Regla 36, de las de Procedimiento Civil.

Erró el TPI, al violentar los derechos fundamentales de la apelante relacionados a la propiedad; el debido proceso de ley y la igual protección de las leyes.

Con el beneficio de la comparecencia de la parte apelada, procedemos a discutir el derecho aplicable a la controversia del caso de epígrafe.

## II

### A

En nuestro ordenamiento el mecanismo de Sentencia Sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., R. 36. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, res. 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, 193 DPR \_\_\_ (2015). Nuestro más Alto Foro ha reiterado que la Moción de Sentencia Sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales *resulta* innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias **reales** y **sustanciales** en cuanto **los hechos materiales**, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank v. Perapi*, 2014 TSPR

133, 192 DPR \_\_ (2014), res. 5 de noviembre de 2014; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

Independientemente de cuál de las partes promueva la solicitud, la que así lo haga debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.1.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.2, provee para que una parte contra la cual se ha formulado una reclamación pueda “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”. Un hecho **material** es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Además, la controversia sobre el hecho **material** tiene que ser real. Esto es, que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, 178 DPR 200, 213 (2010).

En *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que la parte que se opone a la Moción de Sentencia Sumaria está obligada a “citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que

pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *Id.* pág. 432. Vemos que según nuestro ordenamiento procesal civil, se les exige tanto al promovente como al opositor de una Moción de Sentencia Sumaria que cumplan con unos requisitos de forma específicos para que pueda considerarse su solicitud. El incumplimiento con estos requisitos tiene repercusiones distintas para cada parte. De un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido.

*A contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en Derecho. *Id.* Incluso, si la parte opositora “se aparta de las directrices consignadas (en la regla) el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación (de los hechos ofrecidos por el promovente).” *Id.* pág. 433. En resumen, en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, estableció que el ordenamiento procesal civil de nuestra jurisdicción coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propone la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación. *Id.* págs. 433-434.

Recientemente, nuestra más Alta Curia dispuso en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, lo siguiente, con relación a la oposición a una moción de sentencia sumaria:

La parte que se opone a una Moción de Sentencia sumaria tiene el deber de presentar una Oposición a la solicitud presentada y de acuerdo con los requisitos de forma que exige la citada Regla 36 de Procedimiento Civil, traer a la atención del Tribunal la evidencia que demuestra que existen hechos materiales en controversia. La etapa procesal para presentar prueba que controvierta los hechos propuestos por una parte en su Moción de Sentencia Sumaria no es en el juicio, sino al momento de presentar una Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria, según lo exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

Correctamente utilizada, la Sentencia Sumaria evita “juicios inútiles, así como los gastos de tiempo y dinero que conlleva para las partes y el tribunal.” Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dejado claro que, aunque en el pasado nos referimos a la Sentencia Sumaria como un mecanismo procesal “extraordinario”, ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. De hecho, en el ámbito de la Moción de Sentencia Sumaria nuestro ordenamiento “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo”. P. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987). Es decir, nuestra jurisprudencia es clara en que no importa lo complejo que sea un pleito, si de una bien fundamentada Moción de Sentencia Sumaria surge que no existe controversia real en cuanto a los hechos materiales del caso, puede dictarse Sentencia sumariamente. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Además, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *id.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Nuestro más Alto Foro enumeró los nuevos principios de revisión. Estos son los siguientes:

**Primero**, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un [sic] juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

**Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

El Tribunal Supremo sostuvo que el estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su adjudicación “tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra. La determinación de los hechos controvertidos y los que no

lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden “en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada”. *Id.* De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial. *Id.*

### **B**

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales y en nuestro ordenamiento, constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí. *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2001). Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Artículo 1044 Código Civil, 31 LPR sec. 2994. Como es sabido, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 3371.

Pertinente a la controversia de autos, con relación a los contratos hipotecarios, en *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602, 607 (2004), nuestro Tribunal Supremo de Puerto Rico definió el derecho de hipoteca como:

... [U]n derecho real que... sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión del propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento de crédito territorial. (Cita interna omitida).

Igualmente, nuestra más Alta Curia dispuso como sigue en cuanto al modo de extinción del derecho hipotecario:

[...] se extingue en todo caso en que se extinga la obligación garantizada y también por causas que sólo

se refieran a ella. Puede ser total o parcial, y si se atiende al origen, puede ser voluntaria o forzosa. Las causas de la extinción pueden ser de índole variada; unas se deben a la obligación garantizada (por razón de la accesoriedad de la hipoteca) y otras a la hipoteca propiamente (con independencia de que se extinga o subsista la obligación). En cuanto a las primeras, por aplicación del Art. 1110 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3151, la extinción ocurre en los supuestos siguientes: pago, pérdida, condenación, confusión, compensación y novación. También puede extinguirse la hipoteca por actos voluntarios, como es el caso de la renuncia de la hipoteca por parte del acreedor, por el acuerdo entre el acreedor y el propietario de la finca grabada. (Cita interna omitida.)

### C

Por otro lado, con el propósito de disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo posible que las personas continúen perdiendo sus propiedades principales de vivienda, el 17 de agosto de 2012, se aprobó la Ley Número 184, mejor conocida como 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), 32 LPRA sec. 2881, *et seq.* Dicho estatuto establece un proceso de mediación compulsoria, ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.<sup>3</sup>

Conforme surge del Artículo I de la referida ley, en la reunión compulsoria de mediación 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, ello con el fin de 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.

---

<sup>3</sup> Véase Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184-2012.



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, celebrar la vista o acto de mediación compulsoria. [...] 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. Art. III de la Ley Núm. 184-2012, *supra*.

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. *Id.* A su vez, dicho estatuto establece que el foro primario referirá al proceso compulsorio de mediación solo en los casos que considere necesario.

### III

Expuesta la norma jurídica, nos encontramos en posición de resolver. Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos conjuntamente los señalamientos de error.

En esencia, la parte apelante arguye que el foro de primera instancia incidió al dictar sentencia sumariamente y al continuar con el proceso de ejecución de hipoteca sin referir el caso a mediación, a tenor con las exigencias de la Ley Núm. 184-2012, *supra*.

En primer lugar, a tenor con la obligación que nos fuera impuesta en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, nos corresponde determinar si las partes cumplieron con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. Según surge del expediente apelativo, el apelado incluyó en su *Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria in Rem* un breve resumen de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y una relación en párrafos enumerados de los hechos materiales sobre los cuales adujo que no había controversia sustancial. No obstante, no incluyó documentos en apoyo a su solicitud. Sin embargo, posteriormente, en su *Moción Suplementaria a Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria in Rem y Reiterando la Solicitud de Sentencia Sumaria* el apelado incluyó prueba admisible en evidencia para sustentar sus alegaciones y en las cuales se basó para solicitar el remedio.

Por otro lado, surge del expediente apelativo que la apelante no incluyó en su *Oposición a Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria in Rem* una relación de los hechos esenciales y pertinentes que adujo que estaban realmente controvertidos, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente. Tampoco enumeró los hechos que a su juicio no estaban en controversia, ni incluyó prueba alguna admisible en evidencia. Además, en su *Moción Reiterando Oposición*, la apelante tampoco incluyó prueba admisible en evidencia para sustentar sus alegaciones, ello en contravención con lo dispuesto por la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, supra. Es menester recordar que la Regla 36.3 (c), supra, establece que la parte contra la cual se presente la moción de sentencia sumaria 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, como en el caso de autos.

En segundo lugar, procede que determinemos si existen hechos materiales en controversia que impidan que se disponga sumariamente del caso. Luego de un cuidadoso y detenido examen del expediente apelativo, colegimos que las determinaciones de hechos, según realizadas por el foro primario, están ampliamente sostenidas por la prueba que obra en dicho expediente. Por lo tanto, no intervendremos con las mismas.

Por último, nos compete evaluar si el foro primario aplicó correctamente el derecho a la controversia de marras. De la evidencia documental sometida por el apelado, incluyendo el Acuerdo de Gravamen Mobiliario y/o Contrato de Prenda, pagarés endosados a favor del Banco Popular, Escrituras de Hipoteca en Garantía de Pagaré y documentos del “docket” del caso ante la Corte de Quiebras para el Distrito de Puerto Rico, surge que la apelante había reconocido que el apelado era el tenedor de los pagarés. Por lo tanto, no le asiste la razón a la apelante cuando argumenta que existe controversia sobre la legitimación activa del apelado. Igualmente, de la Estipulación suscrita entre ésta y el apelado se manifiesta que la apelante acordó que en caso de fallar con el plan que le fuera concedido por la Corte de Quiebras en tres (3) ocasiones, el Banco Popular levantaría automáticamente la paralización y procedería con la ejecución.

En cuanto a la alegación de la apelante con relación a que su caso debió haberse referido a mediación, es menester recordar que la referida legislación tiene un propósito reparador y pretende ofrecer a las partes que se beneficien de una oportunidad para auscultar la posibilidad de llegar a un acuerdo, de forma tal que se evite la ejecución de la hipoteca. Lo cierto es que en el caso de marras, el foro primario refirió el caso a mediación para que las

partes se reunieran a tales fines. No obstante, el mediador concluyó que el caso no era adecuado para mediación en aquel momento. Más medular aún, la propia Ley Núm. 184-2012, *supra*, establece que el deudor hipotecario, en este caso la apelante, 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. Por lo tanto, el foro primario no tenía obligación estatutaria alguna de volver a referir el caso a mediación.

Consecuentemente, luego de examinar los antedichos señalamientos a la luz de la norma aplicable, así como de las incidencias del caso, coincidimos con lo resuelto por el foro primario.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* apelada.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones