

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

ROOSEVELT CAYMAN ASSET

Apelada

v.

GREGORIO HERNÁNDEZ
JIMÉNEZ, SUSANA ELVIRA
CARRO PAGÁN Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Apelante

KLAN201501876

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Caso Núm.:
K CD2013-1054

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de octubre de 2016.

El señor Gregorio Hernández Jiménez, la señora Susana Elvira Carro Pagán y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, apelan de una sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 20 de agosto de 2015 y notificada el 2 de septiembre del mismo año. Mediante la referida sentencia, el Tribunal acogió una solicitud de sentencia sumaria presentada por la corporación apelada, Roosevelt Cayman Asset Company (Roosevelt Cayman), concedió la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y, consecuentemente, condenó a la parte apelante a pagar una suma principal de \$345,285.20; intereses al 5.5% desde el 1 de febrero de 2010 hasta el pago de la deuda en su totalidad; cargos por demora al 5.0% sobre los pagos atrasados; \$35,000.00 para el pago de gastos, costas y honorarios de abogado; el 10% del pagaré original para gastos de escritura de hipoteca y una suma igual para intereses aparte de los garantizados por ley.

Entre otras cosas, la parte apelante está inconforme con el dictamen del foro primario por entender que el banco acreedor no cumplió con el requisito de mediación compulsoria dispuesto por la Ley Núm. 184-2012 para los casos de ejecución de hipoteca garantizada con una vivienda principal.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, resolvemos que la parte apelante tiene razón en sus planteamientos, por lo que revocamos la sentencia apelada. Veamos.

I

La controversia ante nuestra consideración comenzó con una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada el 6 de mayo de 2013 por la demandante original, Doral Bank. En síntesis, dicha entidad alegó que en el 2009 suscribió con la parte apelante un contrato de préstamo con garantía hipotecaria y que dicha parte incumplió con los pagos, por lo que el pagaré venció. También hizo constar que las gestiones de parte del banco para cobrar la acreencia resultaron infructuosas. Por lo tanto, solicitó que el Tribunal acogiera su solicitud de ejecución de hipoteca y cobro de dinero.¹

El 29 de julio de 2013, la parte apelante contestó la demanda y, en esencia, se opuso a la acción de ejecución de hipoteca y expuso varias defensas afirmativas.²

El 19 de agosto de 2013, Doral Bank solicitó al Tribunal que permitiera que Doral Recovery, Inc., (Doral Recovery) le sustituyera en su causa de acción. Luego de solicitar que se le acreditara la cesión del pagaré, el 29 de octubre de 2013 el Tribunal dictó una orden en la que permitió la sustitución.³

Luego de varios trámites procesales, el 15 de octubre de 2015 Doral Recovery presentó una solicitud de sentencia sumaria en atención a la cual el Tribunal refirió a las partes al Centro de Mediación de Conflictos para una conferencia al amparo de la citada Ley 184-2012. Así, los

¹ Véase la demanda, Apéndice de la Apelación, págs. 9-10.

² Véase la demanda, Apéndice de la Apelación, págs. 12-14.

³ Véase la demanda, Apéndice de la Apelación, págs. 37-38.

errores que señala la parte apelante cuestionan la integridad del proceso de mediación por entender que estuvo plagado de irregularidades. Por ejemplo, asegura que tuvo una situación de emergencia que coincidió con una de las vistas de mediación y que así lo informó el mediador. Sin embargo, el mediador dio por terminado el proceso e informó al Tribunal que la parte apelante compareció y desistió del proceso, sin mención particular sobre la alegada emergencia con la que justificó su ausencia. Sobre el particular, abundaremos más adelante al discutir los errores planteados en el recurso.

Luego de que el mediador diera por concluido el proceso, la parte apelante presentó su oposición a la sentencia sumaria y, en síntesis, alegó que el Tribunal carecía de jurisdicción (i) porque la vista de mediación no cumplió con las disposiciones de la Ley 184-2012 y (ii) porque Doral Recovery, Inc. no era la tenedora del pagaré, por lo que arguyó que no tenía legitimación activa para ser parte en el pleito y participar del proceso de mediación.

Mientras estaba ante la consideración del Tribunal la solicitud de sentencia sumaria y la oposición de la parte apelante, Doral Recovery presentó la segunda solicitud de sustitución en el caso. Esa vez, solicitó al Tribunal que autorizara a Roosevelt Cayman a sustituirle en su causa de acción. Así las cosas, el 20 de agosto de 2015 el Tribunal permitió la sustitución. Fue así que Roosevelt Cayman advino parte en el pleito de epígrafe.

En la misma fecha, el Tribunal emitió la sentencia en la que dispuso de forma sumaria de la controversia entre las partes y concedió lo reclamado por Roosevelt Cayman. Al así resolver, estimó probados los hechos que más adelante resumiremos.⁴ En síntesis, estimó procedente que el Banco declarara vencida la totalidad de la deuda, incluyendo el principal, los intereses desde el 1 de febrero de 2010 hasta el saldo total,

⁴ De la sentencia se desprende que para resolver de forma sumaria, el Tribunal tomó en cuenta varios documentos: una fotocopia del pagaré; una fotocopia de la escritura de hipoteca; una declaración jurada en la cual se acreditan todas las sumas reclamadas y una certificación registral de la finca objeto de reclamación.

los cargos por demora y el 10% del principal del pagaré hipotecario para el pago de costas, gastos y honorarios.

Aunque el 17 de septiembre de 2015 la parte apelante solicitó la reconsideración de la sentencia, el Tribunal lo denegó mediante una orden fechada 30 de octubre de 2015 y notificada el 4 de noviembre de ese mismo año. Inconforme con ese dictamen, la parte apelante presentó el recurso ante nuestra consideración e imputa al foro primario la comisión de cuatro errores:

Erró el Honorable TPI al dictar sentencia sin jurisdicción para ello por no llevarse a cabo propiamente el proceso de mediación compulsoria requerido por la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012 para casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal.

Erró el Honorable TPI al dictar sentencia sin jurisdicción para ello porque la persona jurídica que compareció al proceso de mediación compulsoria requerido por la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012 no era tenedora del pagaré objeto de litigio y carecía de legitimación activa.

Erró el TPI al dictar sentencia de forma sumaria, pues no procedía dictarla como cuestión de derecho y existen controversias sustanciales sobre hechos materiales.

Erró el Honorable TPI al no eliminar o modificar las cláusulas penales incluidas en el pagaré hipotecario objeto del pleito.

II

- A -

Debido a la crisis económica que enfrentan los bancos en los Estados Unidos de América y el negocio de las hipotecas, el Congreso, las agencias federales y varios Estados de la nación han tomado ciertas medidas preventivas con el fin de proteger a la banca y al deudor hipotecario. A tono con ello, el 17 de agosto de 2012 el Gobierno de Puerto Rico, motivado por el proyecto de ley "Foreclosure Mandatory Act of 2009"⁵, aprobó la "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal", Ley Núm. 184-2012, 32 L.P.R.A. sec. 2881 et seq., (Ley Núm. 184). Mediante esta ley, se instituyó con carácter jurisdiccional la

⁵ Este proyecto de ley fue presentado en el Congreso por Bill Nelson, Senador por el Estado de Florida. El mismo no prosperó. Posteriormente, Marcia Fudg --Representante por el Estado de Ohio--, presentó un proyecto similar y tampoco prosperó. Véase www.govtrack.us.

mediación compulsoria entre el deudor hipotecario y el acreedor hipotecario en los procedimientos de ejecución de hipotecas de propiedades residenciales que constituyan vivienda principal en Puerto Rico. En lo pertinente dispone:

Artículo 2.- Definiciones

Las siguientes palabras o términos, cuando sean usados o se haga referencia a los mismos en esta Ley, tendrán el significado indicado a continuación, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

(a) Mediación: Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia.

(b) Mediación Compulsoria: 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.

(c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.

(d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

(e) Residencia o Vivienda Principal: aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.

Artículo 3.- Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia

con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores **sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia** o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o 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.

[...]

Artículo 9.- Esta ley comenzará a regir a partir de 1 de julio de 2013. (Énfasis suplido). Art. 2, 3 y 9 de la Ley Núm. 184, 32 L.P.R.A. sec. 2881-2882.

Con motivo de la aprobación de la Ley Núm. 184, y conforme al mandato de su Artículo 7, la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT) emitió la Carta Circular Núm. 30 del año fiscal 2012-2013. En la misma, estableció las disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas:

11) En vista de su carácter procesal, de su eminente propósito reparador y del alto interés social envuelto, las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012 y de estas normas cobijarán tanto a los casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal pendientes al 1ro de julio de 2013, como a las acciones judiciales de la misma naturaleza presentadas a partir de la referida fecha.

Recientemente, el Tribunal Supremo emitió una opinión en la que interpretó el Artículo 3 de la citada Ley Núm. 184-2012, a fines de determinar si la vista de mediación constituye un requisito jurisdiccional. En esa ocasión, el Máximo Foro resaltó que dicho artículo contiene dos expresiones que aparentan ser contradictorias, aunque no lo son.

Específicamente, hizo énfasis en que el Artículo 3, aunque en principio establece que la vista de mediación es requisito jurisdiccional, más adelante se refiere a “los casos que [el tribunal] considere necesarios”. Art. 3 de la Ley para Mediación Compulsoria, 32 LPRA sec. 2882. Sin embargo, luego de examinar el historial legislativo y el Diario de Sesiones de las Cámaras, concluyó que ambos pronunciamientos están en armonía, pues se refieren a que no será necesario ordenar una vista de mediación en los casos en que el deudor esté en rebeldía o no se haya ordenado la eliminación de sus alegaciones. En ausencia de una de esas excepciones, la vista de mediación es requisito jurisdiccional:

[L]a frase “en los casos que considere necesarios” se refiere a que el tribunal deberá ordenar la celebración de una vista de mediación cuando esté ante uno de los casos en los que el deudor no se encuentra en rebeldía ni se han eliminado sus alegaciones. Por consiguiente, al haberse logrado una interpretación armoniosa de las distintas disposiciones de la Ley para Mediación Compulsoria, no existe justificación alguna para que concluyamos que sus disposiciones son contradictorias.

Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García, 2016 TSPR 201.

Aparte de ello, el Máximo Foro resaltó que aunque el requisito es que ocurra un señalamiento o citación, la extensión del proceso de mediación dependerá de la conducta de las partes. Por ende, el Tribunal podrá continuar el proceso judicial cuando:

(1) el acreedor acudió a la vista de mediación pero el deudor no se presentó; (2) las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo, o (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación.

Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García, supra. Véase, además, el Artículo 3 de la Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2882, sobre las formas de culminar el proceso de mediación.

Más allá de resolver que la vista de mediación es requisito jurisdiccional, es de resaltar que en Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García, supra, el Tribunal Supremo reafirmó la importancia de que los deudores conozcan los remedios a los que tienen derechos, pues a fin

de cuentas, el espíritu de la Ley Núm. 184-2012, es evitar que los deudores pierdan su hogar.⁶

- B -

El mecanismo discrecional de sentencia sumaria, regulado en la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36, se utiliza para aligerar la tramitación de los pleitos en el cual se prescinde de la celebración de un juicio en los méritos. Tiene como finalidad propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 D.P.R. 288 (2012); Nieves Díaz v. González Massas, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); Ramos Pérez v. Univisión de P.R., 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010); Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 D.P.R. 881, 911 (1994).

Para promover una solicitud de sentencia sumaria, la parte 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 sumariamente a favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. Nuestro Tribunal Supremo definió un hecho material como “aquel que puede afectar el resultado de

⁶ El 9 de agosto de 2016, fue aprobada la Ley Núm. 169-2016, conocida como la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario. La referida ley, que entró en vigor el 9 de octubre de 2016, fue aprobada para requerir a los acreedores de préstamos hipotecarios que, antes de comenzar un proceso judicial de ejecución de hipoteca y cobro de dinero, ofrezcan las distintas alternativas de mitigación de pérdida (loss mitigation) disponibles para los deudores de préstamos hipotecarios garantizados con gravamen hipotecario sobre una vivienda principal. Según la Exposición de Motivos, las disposiciones de la Ley 169 evitarán las situaciones injustas y perjudiciales a las que se expone el deudor hipotecario a consecuencia de lo que denominó *dual tracking*, pues es común que mientras determinan si el deudor cualifica para algún programa de mitigación de pérdidas, los bancos presenten un proceso legal de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. A tales fines, la citada Ley 169 amplía las protecciones concedidas en virtud de la Ley 184 y entre otras cosas, dispone que si el deudor hipotecario completa a tiempo la solicitud de mitigación de pérdida, el acreedor hipotecario estará impedido de presentar una demanda hasta tanto concluya dicho proceso, independientemente del tiempo de atraso en los pagos. También ordena a paralizar los procesos legales pendientes en que se haya presentado la solicitud de mitigación de pérdidas, siempre y cuando no haya recaído sentencia final, firme e inapelable. **Aunque desconocemos si en este caso el señor Hernández presentó una solicitud de mitigación de pérdidas, citamos la Ley Núm. 169-2016 como otro ejemplo de las legislaciones aprobadas para brindar mayores protecciones a los deudores hipotecarios en riesgo de perder su hogar.**

la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. Ramos Pérez v. Univisión de P.R., 178 D.P.R. 200, 213 (2010), citando a J. A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo I, 609 (Pubs. J.T.S. 2000). Asimismo, la controversia sobre el hecho tiene que ser real. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., *supra*, pág. 300; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 213.

Por otro lado, la parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en sus aseveraciones o afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Esto es, no debe cruzarse de brazos descansando en sus alegaciones y meramente oponerse. Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 D.P.R. 652, 665 (2000); Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos., 144 D.P.R. 563, 576 (1997); Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 215. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); Nieves Díaz v. González Massas, *supra*, pág. 848.

La contestación a la moción de sentencia sumaria debe citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432. Deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente y detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. Regla 36.3 (b)(2) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (b)(2); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*; Corp. Presiding Bishop v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 721 (1986). Igualmente, puede el oponente someter hechos materiales adicionales que entienda que no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. *Id.* Similar al proponente, dichos hechos deberán estar enumerados “en párrafos separados e indicar la pieza evidenciaría que los apoya con referencia específica al fragmento de ésta en que descansa cada aserción”. *Id.*

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., *supra*; Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc., 135 D.P.R. 716, 727 (1994); PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, págs. 913-914. Es por ello que la doctrina requiere que el promovente establezca su derecho con claridad. Nieves Díaz v. González Massas, *supra*, pág. 848; Benítez et. als. v. J & J, 158 D.P.R.170, 177 (2002). El juzgador no viene obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en relación a hechos correspondiente en su escrito. Regla 36.3(d) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(d); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 433. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000); Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); Corp. Presiding Bishop v. Purcell, *supra*, 720 (1986).

Como es sabido, en innumerables ocasiones el Tribunal Supremo ha expresado que no procede una sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de la credibilidad es esencial. Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 219; Carpets & Rugs v. Tropical Reps, 175 D.P.R. 615, 638 (2009); Piñero v. A.A.A., 146 D.P.R. 890, 904 (1998). En razón de ello, al tribunal “examinar una moción de sentencia sumaria y declararla no procedente por alegadamente contener elementos

subjetivos o de credibilidad, deben asegurarse que estos elementos sean un ingrediente esencial en la resolución de la controversia ante su consideración”. Id.

Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. Por consiguiente, procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., supra, pág. 299; Nieves Díaz v. González Massas, supra, pág. 848; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., supra, pág. 213; E.L.A. v. Cole, 164 D.P.R. 608, 625 (2005).

III

-A-

La parte apelante en los primeros dos errores discute de manera conjunta la jurisdicción del Tribunal para dictar sentencia sumaria. En el primer señalamiento, señala que el Tribunal de Primera Instancia no tenía jurisdicción para dictar sentencia debido a que el proceso de mediación no cumplió con los requisitos de la Ley 184-2012. Específicamente, asegura que aunque se ausentó a dos de los señalamientos de la vista de mediación, en ambas ocasiones justificó su incomparecencia, por lo que no procedía dar por terminado el proceso. Más adelante, añade en el segundo error que la persona jurídica que compareció al proceso de mediación compulsoria no era tenedora del pagaré, por lo que carecía de legitimación activa para participar del proceso.

Debido a que la parte apelante cuestiona la procedencia de la sentencia sumaria, debemos recordar que recientemente, en Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015 TSPR 70, al expresarse sobre el estándar bajo el cual este foro apelativo debe atender las controversias

relacionadas a la disposición sumaria de casos, el Máximo Foro reiteró lo dispuesto en Vera v. Dr. Bravo, supra, en torno a que este foro está igual posicionado que el Tribunal de Primera Instancia al adjudicar la procedencia de solicitudes de sentencia sumaria. Además, quedó resuelto que nos regiremos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y por los criterios de su jurisprudencia interpretativa. Al concluir de tal manera, el Tribunal Supremo resolvió que:

[s]egundo, 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. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra.

Así, a fines de dilucidar el planteamiento relativo a la sentencia sumaria, y en cumplimiento con el mandato emitido por el Máximo Foro en Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra, disponemos que no hay controversia sobre los siguientes hechos:

1. El 30 de enero de 2009, la parte apelante otorgó un pagaré ante notario a favor de Doral Mortgage LLC o a su orden, mediante el cual se obligó a pagarle a dicha entidad la suma principal de \$350,000.00 más intereses al 5.500% desde esa fecha hasta el saldo total del principal. Además, se obligó a pagar cargos por demora al 5.000% de interés por los pagos en atraso con exceso de 15 días más una cantidad equivalente al 10% del principal por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de que fuera necesario instar una reclamación judicial.

2. Para garantizar el pago de dicho pagaré, se constituyó una hipoteca voluntaria, por la suma principal de \$350,000.00, mediante la escritura número 43, otorgada el mismo día del pagaré ante notario.⁷ La propiedad sobre la cual se constituyó la hipoteca consta inscrita en el Folio 43 del Tomo 879 de Monacillos, finca número 25,619 en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Tercera.

3. Las partes pactaron que si cualquier plazo mensual no es satisfecho a su vencimiento y hasta la fecha que se especifique en la notificación al deudor, la suma total del principal y de los intereses acumulados quedarían vencidos inmediatamente y pagaderos a opción del tenedor del pagaré. En el caso de los apelantes, el Tribunal estimó que no pagaron las mensualidades vencidas desde el 1 de febrero de 2010, por lo que incumplieron la obligación. Ello, a pesar de los avisos y las oportunidades de parte del Banco, que el foro primario estimó probadas.

Ahora bien, llama la atención que al oponerse a que se dictara sentencia sumaria, la parte apelante controvertió un hecho crucial que no fue objeto de discusión por parte del Tribunal de Primera Instancia. Nos referimos a la identidad del tenedor del pagaré y a la autoridad conferida por dicha entidad a la persona que asistió al proceso de mediación. Tal planteamiento no se da en el vacío, pues tal y como alega la parte apelante, lo que surge de los documentos ante nuestra consideración es que aunque el mencionado pagaré fue endosado a la orden de la corporación **Doral Recovery II, LLC**, que a su vez fue quien transfirió el crédito a Roosevelt Cayman, la corporación demandante es **Doral Recovery, Inc.** Por tal razón, los apelantes cuestionan la legitimación de la demandante Doral Recovery, Inc., ya que de los documentos por los cuales se dictó sentencia sumaria no surge que ostentara la titularidad

⁷ La hipoteca grava la propiedad que se describe a continuación:

URBANA: Solar marcado con el No. 18 de la Calle 'B' de la Urbanización parque de Bucare II, sito en el Barrio Monacillos del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de 614.15 metros cuadrados, en lindes por el Norte, con solar No. 17, de la Urbanización, en distancia de 35.50 metros; por el Este, con terrenos de Héctor Pedrosa y R. Luna en 17.30 metros; y por el Oeste, con la Calle 'B' de la referida Urbanización, en 17.30 metros. Enclava una edificación.

sobre el pagaré. Consecuentemente, tampoco les consta si la persona que compareció al proceso de mediación, tenía autoridad para ello.

Al oponerse al planteamiento de la parte apelante, Roosevelt Cayman reconoce que Doral Recovery, Inc. y Doral Recovery II LLC son corporaciones distintas. Sin embargo, expone que ambas entidades comparten un mismo Departamento de Mitigación de Pérdidas y que el oficial que compareció a la vista de mediación tenía autoridad para ello. En segundo lugar, Roosevelt Cayman solicita que tomemos conocimiento de que la Oficina de Administración de Tribunales emitió la Carta Circular Número 30, firmada por la Honorable Sonia Vélez, en la que informó que en los casos ante el Centro de Mediación de Conflictos, las partes deben acreditar su carácter representativo y su capacidad para tomar decisiones por medio del formulario OAT-1351, para personas naturales, o por medio del formulario OAT-1360, para personas jurídicas. Luego añade que el Centro de Mediación de Conflictos y la parte apelante aceptaron la capacidad del agente de mitigación de pérdidas que compareció a la vista. Sin embargo, en ningún momento alega ni presenta evidencia de que la persona que asistió a la vista de mediación compulsoria estuviera autorizado por la corporación tenedora del pagaré para comparecer al proceso y vincularse con los posibles acuerdos que alcanzaran las partes, ya sea mediante el mencionado formulario OAT-1360 o mediante cualquier otro documento que acredite tal autoridad.

Ante tal planteamiento de la corporación apelada, nos parece importante resaltar que es inconsecuente el hecho de que la parte apelante y el Centro de Mediación le reconocieran autoridad a quien asistió a la vista, pues la corporación tenedora de pagaré es quien único podía designar un representante y conferirle poder para vincularse con las negociaciones. No nos consta si medió tal autorización, pues aunque la parte apelante planteó la controversia, la sentencia sumaria no contiene ninguna expresión que arroje luz sobre el particular.

Ahora bien, no albergamos duda de que es necesario dilucidar este asunto, pues si la parte compareciente carecía de autoridad para representar al acreedor, tampoco tenía capacidad para vincularse con ningún acuerdo. Lo anterior cobra vigencia ante el hecho de que el proceso de mediación fue creado para proveerles a los deudores hipotecarios en riesgo de perder su vivienda principal la oportunidad de negociar con el banco acreedor, quien a su vez viene llamado a negociar de buena fe antes de ejecutar una propiedad. **Si permitiéramos que cualquier persona comparezca al proceso de mediación sin auscultar su autoridad para vincular al acreedor hipotecario con los posibles acuerdos a los que lleguen las partes, estaríamos restándole efectividad al proceso y desvirtuando el motivo por el cual la Ley 182-2012 fue aprobada.**

-B-

Por último, nos parece importante atender el señalamiento de la parte apelante sobre la forma en que el Centro de Mediación dio por terminado el proceso. Según alega, asistió al menos a cinco vistas de mediación y entregó todos los documentos que solicitó la parte apelada. Sin embargo, el Centro de Mediación de Conflictos dio por terminado el proceso por una ocasión en la que no pudo asistir a pesar de que llamó al mediador y le informó sobre la alegada emergencia. Añade que la primera sesión no se pudo celebrar debido a que la persona que compareció por el Banco representaba a Doral Bank y no a Doral Recovery, que en aquel entonces figuraba como demandante. Para sustentar su argumento de que el proceso fue atropellado, recalca que el Centro de Mediación informó erróneamente al Tribunal que el proceso culminó debido a que una de las partes había desistido y que posteriormente aclaró que concluyó debido a la incomparecencia del señor Hernández. Por todo ello, el apelante asegura que el proceso de mediación terminó de forma prematura e injustificada, por lo que el Tribunal carecía de jurisdicción para dictar sentencia.

De una revisión de los documentos que acompañan el recurso, se desprende que el Centro de Mediación pidió varias prórrogas por razones que no quedan claras, por lo que no podemos inferir que sean imputables a la parte apelante. Mientras que la parte apelada alega que el proceso se postergó debido a que la parte apelante no entregó ciertos documentos a tiempo, esta última recalca que una de las vistas no se pudo celebrar debido a que quien compareció no representaba a Doral Recovery, que en aquel entonces figuraba como demandante. Independientemente de las razones por las cuales fue necesario que el Centro de Mediación pidiera prórrogas, no hay constancia de que las partes se hayan quejado de las dilaciones ni de que hayan denunciado la incomparecencia de la parte contraria. Somos conscientes de que el proceso de mediación culmina cuando el deudor no comparece; cuando las partes comparecen pero no logran un acuerdo o cuando el deudor incumple los acuerdos contraídos en el proceso. Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García, supra. Véase, además, el Artículo 3 de la Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2882, sobre las formas de culminar el proceso de mediación. Sin embargo, tomando en cuenta que el señor Hernández asistió a varias vistas y que cuando se ausentó, se excusó con el mediador, concluimos que fue erróneo dar por terminado el proceso sin que culminaran las negociaciones.

IV

Debido a que existía controversia sobre un hecho esencial, el Tribunal estaba impedido de dictar sentencia sumaria. Consecuentemente, revocamos el dictamen apelado y ordenamos al Tribunal que celebre una vista en la que determine si el tenedor del pagaré estuvo representado en el proceso de mediación. De determinar que estuvo representado, el Tribunal deberá ordenar la continuación de la vista de mediación, de modo que el señor Hernández pueda comparecer. Por el contrario, si surge de la vista que el tenedor del pagaré no participó

en la vista de mediación, el Tribunal deberá decretar su nulidad y ordenar un nuevo proceso en el que ambas partes estén representadas.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la sentencia del Tribunal de Primera Instancia.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones