

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO, GUAYAMA
Panel XII**

**SCOTIABANK DE
PUERTO RICO**

V.

**JOSÉ AGUSTÍN ARCE
RODRÍGUEZ Y LA
SUCESION DE YAZMÍN
TORRES PAGÁN
COMOPUESTA POR
FÉLIX MIGUEL
GONZÁLEZ TORRES
T/C/C FÉLIX MIGUEL
TORRES Y ROSANA
RAMÍREZ TORRES,
FULANO DE TAL Y
SUTANO DE TAL**

KLAN201600177

APELACIÓN

Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de Salinas

Caso Núm.:
G4CI201200105

Sobre:
Ejecución de Hipoteca
por la vía ordinaria y
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Grana Martínez y la Jueza Vicenty Nazario

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 15 de abril de 2016.

Comparece ante nosotros, José Agustín Arce Rodríguez (Apelante) y solicita que revoquemos la Sentencia Sumaria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama (TPI, foro primario o foro de instancia), el 30 de diciembre de 2015.¹ Por medio de dicho dictamen, el TPI declaró con lugar la Demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria presentada por Scotiabank (Apelado o Banco). Asimismo condenó al apelante y a la Sucesión de Yazmín Torres Pagán compuesta por Félix Miguel González Torres t/c/c Félix Miguel Torres y Rosana Ramírez Torres (Sucesión)² al pago de la suma \$239,530.53, por concepto de principal, más los intereses sobre dicha cantidad al 7.875% anual desde el 1 de diciembre de 2011 para un total de \$77,024.08. Dispuso, además, que los demandados deberán pagar la

¹ La Sentencia fue notificada y archivada el 13 de enero de 2016.

² La demandada Yasmín Torres Pagán falleció el 16 de agosto de 2005.

suma estipulada de \$32,000.00, por concepto de gastos, costas y honorarios de abogados.

I.

El 18 de abril de 2012, el Banco presentó una Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria contra el Apelante y su esposa Yasmín Torres Pagán.³ En la contestación a la demanda, el 24 de septiembre de 2012, el apelante informa que su esposa había fallecido, por lo que era indispensable emplazar a los miembros de la Sucesión.⁴ El 4 de febrero de 2013, el Banco presentó una demanda enmendada para incluir a la Sucesión.⁵ De los autos se desprende que el 15 de marzo de 1996, el Apelante y su esposa suscribieron un contrato de préstamo con R & G Premier Bank of Puerto Rico⁶ por la suma de \$320.000.00, más intereses al 7.875% anual y otros créditos accesorios evidenciado por un pagaré hipotecario. En aseguramiento del pagaré hipotecario, el apelante y su esposa constituyeron una primera hipoteca que gravó la siguiente propiedad:

RUSTICA: Finca denominada La Casa ubicada en el Barrio Aguirre del municipio de Salinas, Puerto Rico, con un área de VEINTICINCO (25) CUERDAS con TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE (3,949) CENTIAREAS, equivalentes a NUEVE (9) HECTAREAS, NOVENTA Y OCHO (98) AREAS Y DOCE (12) CENTIAREAS. En lindes por el NOROESTE y ESTE con la finca González; por el SUR, con el Canal de Riego Guamaní; y por el NOROESTE, con la finca La Oficina. En su inscripción novena y última, se dice que la cabida es equivalente a nueve (9) Hectáreas, noventa y ocho (98) Áreas y doce (12) Centiáreas.

La escritura de constitución de hipoteca⁷ fue inscrita en el Registro de la Propiedad, sección de Guayama, al folio 265 vuelto del tomo 210 de Salinas, finca número 8,314, inscripción séptima.

Tras varias incidencias procesales, el tribunal *a quo* le ordenó a las partes a que asistieran a una sesión compulsoria de mediación en el

³ Apéndice Apelante págs. 8-10

⁴ Apéndice Apelante págs. 11-12

⁵ Surge de la sentencia apelada, que los miembros de la Sucesión fueron emplazados por edicto, anotándoles la rebeldía el 10 de diciembre de 2013.

⁶ Scotiabank es la dueña y actual tenedora del pagaré hipotecario.

⁷ Apéndice Apelante págs. 22-46, Escritura Número 51 otorgada en San Juan ante el notario público José A. Moure.

Centro de Mediación de Conflictos. El 3 de octubre de 2013, las partes acudieron a la vista de mediación y el señor mediador concluyó que el mismo no es adecuado para mediación.⁸ Posterior a ello, el foro primario ordenó a las partes reunirse el 10 de enero de 2014 en una de las sucursales del Banco, la cual se llevó a cabo y se informó al tribunal que se estaba evaluando una posibilidad para finiquitar el caso.⁹ De otra parte, se refirió al apelante para evaluación en el programa *Loss Mitigation* del Banco.¹⁰

Aunque para el 17 de julio de 2013, Scotiabank había presentado una Solicitud de Sentencia Sumaria en la que sostuvo que no existía controversia en cuanto a la deuda contraída y su incumplimiento contractual, no es hasta el 14 de septiembre de 2015 que el Apelante presentó su oposición.¹¹ En la misma aceptó que la propiedad constituía la residencia principal entre él y su esposa fallecida. Arguyó que como parte de un acuerdo para liquidar el caudal hereditario de la causante Yasmín Torres Pagán, cedió su participación a los herederos con el compromiso de que asumieran el pago de la hipoteca. Indicó que nunca fue informado por la Sucesión que no estaban realizando el pago de la hipoteca. Alegó que tan pronto supo que se estaba perdiendo la propiedad por falta de pago, adquirió nuevamente la propiedad comprando las participaciones de los herederos. Indica el Apelante que al momento de adquirir la propiedad el atraso de las mensualidades de la hipoteca era muy alto. Entre las alternativas que el apelante presentó al Banco, la cual fue rechazada por este, fue que un tercero inversionista comprara el pagaré por la cantidad de \$300,000.00. El apelante cumpliendo con una orden del TPI, consignó el pago de la hipoteca para el mes de julio de 2015, ascendente a \$2,556.00, no obstante no efectuó la consignación para el mes de agosto, alegando que se sentía frustrado ante la mala fe del Banco. En dicha oposición, el apelante solicitó el retiro

⁸ Apéndice II Alegato Apelada

⁹ Apéndice III Alegato Apelada

¹⁰ Apéndice IV Alegato Apelada

¹¹ Apéndice Apelante págs. 61-65

de los fondos consignados, ya que con dicho dinero asumiría los gastos del litigio incluyendo los honorarios de abogados.¹² El foro de Instancia ordenó al apelante que presentara una oposición que cumpliera con la regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009. Nada surge de los autos que el apelante haya cumplido con dicha orden.

El 13 de enero de 2016, el foro de instancia dictó Sentencia Sumaria mediante la cual condenó a la Apelante y a la Sucesión¹³ al pago de la suma principal de \$239,530.53, más intereses sobre dicha cantidad al 7.875% anual, contados desde el 1 de diciembre de 2011, hasta su completo pago, cargos por demora, cantidad negativa de la cuenta plica y otros cargos conforme se dispuso en el contrato de hipoteca, más la suma estipulada de \$32,000.00 sobre gastos, costas y honorarios de abogados. También dispuso que en defecto de pago, se pudiera proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria y la venta en pública subasta del bien hipotecado con un precio mínimo de subasta por la cantidad de \$320,000.00.

Inconforme con esta determinación, el Apelante acudió ante nosotros el 12 de febrero de 2016 y señaló el siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sin tener jurisdicción, toda vez que nunca se le notificó al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de la propiedad residencial que constituye la vivienda principal del acreedor apelante, conforme dispone la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de [e]jecuciones de [h]ipotecas de una [v]ivienda [p]rincipal.

El 28 de marzo de 2016, compareció Scotiabank por escrito y mediante resolución el 6 de abril de 2016 indicó que posterior a la reunión de mediación se celebraron once (11) vistas de seguimiento y que el apelante se reunió con funcionarios del Banco para buscar alternativas viables para retener la propiedad. Además que el apelante nunca entregó

¹² Sorprende que en dicho escrito titulado *Réplica en solicitud de Sentencia Sumaria*, el apelante solicita al TPI además del retiro de los fondos, **conceda un término razonable antes de dictar sentencia.**

¹³ El Banco nunca excluyó a la causante Yasmín Torres, y, por consiguiente, a la Sucesión como codeudores de la deuda hipotecaria.

la totalidad de los documentos requeridos para ser evaluado para otras alternativas. Ordenamos al Banco que en un período de 5 días indicara cuáles fueron la o las alternativas presentadas al apelante en el proceso de mediación. Sin embargo, no cumplió con lo ordenado. Resolvemos.

II.

A. El mecanismo de sentencia sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria está consagrado en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V (2009), cuyo propósito va dirigido a prescindir de la celebración de juicios en los méritos y a propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles cuando no existen controversias sobre hechos medulares en el caso. *Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Internacional Corporation*, 2015 TSPR 70, 193 D.P.R. ___ (2015), resuelto el 21 de mayo de 2015; *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 2014 TSPR 133, 192 D.P.R. ___ (2014), resuelto el 15 de noviembre de 2014. *Zapata v. J. F. Montalvo Cash & Carry*, 189 DPR 414 (2013); *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013)¹⁴; *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 931-932 (2010). Utilizado de manera adecuada, este mecanismo contribuye a descongestionar los calendarios judiciales. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

La Regla 36.2, 32 LPRA Ap. V, le concede el derecho a un demandante o demandado a presentar una moción, fundada en declaraciones juradas u otra prueba que demuestre la inexistencia de una controversia de hechos medulares o esenciales, para que se dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación. Por tanto, la parte que solicite que se dicte sentencia a su favor debe demostrar con claridad que no existe controversia sobre hechos esenciales y que tiene derecho a lo reclamado. *Id.* Recientemente

¹⁴ Aunque en esta opinión el Tribunal Supremo hizo referencia a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 1979, dicho foro aclaró que el análisis es el mismo bajo la vigente Regla 36 de Procedimiento Civil, la cual aplica a la presente controversia. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307 (2013), esc. 10.

nuestro Tribunal Supremo reiteró que la controversia en cuanto al hecho material tiene que ser una real por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de sentencia sumaria. La duda debe ser de naturaleza tal que permita “concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Internacional Corporation*, supra, citando a *Ramos Pérez v. Univision*, supra, págs. 213-214.

Si la moción de sentencia sumaria cumple con los requisitos de la Regla 36, supra, quien se opone no podrá descansar solamente en aseveraciones o negaciones de los hechos, sino que tiene la obligación de contestar tan detallada y específicamente como lo haya hecho quien solicita la resolución sumaria del proceso. De no hacerlo así, si procediese, se podría dictar sentencia sumaria en su contra. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (c).

Según dispone la Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V (2009), la solicitud de sentencia sumaria será concedida de manera inmediata “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”.

Para realizar este análisis, los tribunales deben examinar “los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente”. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra, pág. 933. Esto se extiende incluso a aquellos documentos en los autos originales del caso que no hayan sido parte de la sentencia sumaria. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 300 (2012). No obstante, el Tribunal Supremo recientemente expresó que el tribunal no tiene la obligación de examinar aquellas porciones de las declaraciones juradas y otra prueba que no hayan sido citadas

expresamente por la parte promovente en la relación de hechos de su escrito. *Zapata v. J. F. Montalvo Cash & Carry*, supra.

Precisa puntualizar que es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria y no el que la parte contraria no haya presentado su oposición a la solicitud. Es decir, el defecto de una oposición a la moción de sentencia sumaria no equivale a la concesión automática del remedio solicitado, puesto que solamente se dispondrá del pleito sumariamente si ello procede como cuestión de derecho. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, supra.

Ahora bien, debemos recalcar que no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219¹⁵. No obstante, este mecanismo siempre ha estado disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes¹⁶. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, supra; *Abrams Rivera v. E.L.A. y otros*, supra. El principio rector que debe guiar al juez de instancia es, por tanto, “el sabio discernimiento, ya que mal utilizada, puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, supra.¹⁷ Esto es de suma importancia, pues la mera existencia de “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria...cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, supra.¹⁸

¹⁵ Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

¹⁶ *Íd.*, citando a *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963). Véase además, *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra.

¹⁷ Cita omitida.

¹⁸ Citando a *Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, supra.

De otro lado, al cuestionarse ante este Tribunal la corrección de una sentencia sumaria, procede que utilicemos los mismos criterios que el foro *a quo* para determinar si ésa era la manera correcta en derecho de disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, pág. 334. Ello ha sido reafirmado por el Tribunal Supremo mediante la reciente opinión emitida en el caso de *Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Internacional Corporation*, supra, donde estableció cuál es el estándar de revisión que este foro apelativo debe utilizar al evaluar la concesión o denegación de una solicitud de sentencia sumaria.

B. Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Proceso de Ejecución de Hipoteca de Vivienda Principal.

La Ley Núm. 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Proceso de Ejecución de Hipoteca de Vivienda Principal*, 32 L.P.R.A. sec. 2881 et seq. establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipotecas de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico y que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo de la Ley 184-2012, la cual entró en vigor el 1 de julio de 2013, es viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, de manera que el deudor no pierda su vivienda principal. Para la consecución de dicho propósito, **el acreedor hipotecario viene obligado a notificarle al deudor 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.**

En particular, la Ley Núm. 184-2012 en su Artículo 2, inciso e, define la residencia o vivienda principal como “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.”. A su vez, el inciso b del

mencionado artículo define la “mediación” y la “mediación compulsoria” de la siguiente forma:

(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 la 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. (Énfasis suplido).

El precitado inciso establece la mediación compulsoria como un requisito jurisdiccional en los procesos ante los Tribunales de Puerto Rico que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya la 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.

Este mecanismo de mediación compulsoria se ha establecido como uno alternativo a los procesos de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) disponibles por las entidades bancarias que ofrecen financiamiento hipotecario para la compra de propiedades inmuebles en Puerto Rico, en consideración a que la ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y el alcance de las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario. Además, aquellos ciudadanos que adquieren una propiedad como su residencia principal mediante financiamiento hipotecario, en su mayoría, desconocen los procesos judiciales y las consecuencias legales del incumplimiento en el pago de la hipoteca, tales

como la aceleración de la deuda, así como otros trámites legales conducentes al aseguramiento de la deuda hipotecaria por parte del acreedor.

También, la mediación compulsoria, ahora requerida, se hace más necesaria ante la existencia del programa federal denominado *The Making Home Affordable Program (MHP)* para ayudar a aquellos deudores hipotecarios a refinanciar o modificar sus préstamos con las entidades prestatarias. Es decir, las entidades prestatarias deberán hacer disponible a los deudores en problemas financieros estos programas federales de una manera transparente y proactiva. Uno de los programas se denomina *Home Affordable Refinance Program (HARP)* que ofrece refinanciamiento a intereses más bajos a aquellos dueños de viviendas con préstamos garantizados por *Fannie Mae* o *Freddie Mac*, incluyendo a los que deben un poco más del valor real de su vivienda. El otro programa federal se conoce como *Home Affordable Modification Program (HAMP)*, el cual provee incentivos a los deudores morosos al modificar sus préstamos, ya sea reduciendo el interés del préstamo, extendiendo el tiempo del mismo o reduciendo los pagos de la hipoteca de la propiedad hasta un treinta y cinco por ciento (35%) del ingreso bruto.

De esta manera, se reducen las ejecuciones de hipotecas y, por ende, la pérdida de la residencia u hogar principal de aquellos ciudadanos que confronten dificultades económicas en un ambiente adverso y de limitaciones materiales derivadas de la desaceleración económica en Puerto Rico.

Enfatizamos que la Ley Núm. 184-2012 posee un eminente propósito reparador, así como un alto interés social y público. Además, en su artículo 7 quedó plasmado que la Oficina de Administración de los Tribunales sería responsable por redactar y aprobar un reglamento, a fin de establecer el procedimiento para implantar dicha legislación. 32 L.P.R.A. sec. 2886. En cumplimiento con esta pieza legislativa, el 11 de junio de 2013, la referida oficina aprobó las "*Disposiciones para la*

implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas". Como parte de las mismas, determinó que los preceptos de la Ley Núm. 184-2012 cobijarían a aquellos casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal pendientes al 1ro de julio de 2013, sobre los cuales no se hubiere señalado la conferencia con antelación al juicio, así como a las acciones judiciales de la misma naturaleza presentadas a partir de la referida fecha. Véase, Circular Núm. 30 de la Oficina de Administración de los Tribunales del 11 de junio de 2013.

Expuesto el derecho aplicable a la controversia, resolvemos.

III.

En el presente recurso de apelación, el señor Arce Rodríguez nos llama la atención sobre que el foro primario actuó sin jurisdicción toda vez que el acreedor hipotecario no le presentó todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la hipoteca conforme la Ley Núm. 184-2012, supra. No tiene razón.

Surge de los autos que esta demanda se presentó el 18 de abril de 2012, previo la aprobación de la Ley. Núm.184-2012 supra, la cual entró en vigor el 1 de julio de 2013. La sentencia sumaria apelada no se dictó hasta el 13 de enero de 2016, es decir durante tres años y 8 meses las partes han intentado infructuosamente en llegar a un acuerdo para finiquitar la causa de acción y no ha sido posible.

Durante la vigencia del proceso se llevó a cabo la reunión de mediación en donde las partes estuvieron presentes y donde el mediador concluyó que el caso no era mediable. Además se llevó a cabo una reunión según ordenada por el TPI en una de las sucursales del apelado y se informó por el Banco al foro primario que existía la posibilidad de llegar a un acuerdo. Por lo que se debemos inferir que se discutió entre las partes alguna alternativa real para evitar la ejecución de la hipoteca. Por su parte el apelante admite que cuando les cedió la propiedad a los herederos de su esposa fallecida lo hizo bajo el

compromiso de que asumieran el pago de la hipoteca, lo cual incumplieron. Posteriormente el apelante vuelve adquirir la propiedad pero reconoce que los atrasos de la hipoteca eran muy altos. Admite el apelante que el Banco permitió que él invirtiera tiempo y dinero en documentos que se le requirieron, para poder evaluar el caso y que no le presentaron ninguna alternativas. Es decir, si estaba llevándose a cabo un proceso de buscar alternativas, aunque algunas no fueran aceptadas por el apelante y otras por el Banco.

El señor Arce Rodríguez argumenta que el Banco no aceptó a un tercero inversionista quien ofreció varias cantidades para comprar el préstamo hipotecario. El Banco no está obligado a ello. No podemos olvidar que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, permite que el acreedor pueda escoger entre exigir al deudor el pago de la deuda en su carácter personal o, en la alternativa, llevar un procedimiento de ejecución de hipoteca donde recobrará el pago de la deuda con lo adquirido de la venta de la garantía hipotecaria. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.* 138 D.P.R. 872, 879 (1995).

De otra parte, aunque el TPI le concedió la oportunidad al apelante de consignar los pagos de la hipoteca, éste solo consignó el pago correspondiente a un mes, el cual en su réplica a la sentencia sumaria solicitó su devolución antes de que se dictara sentencia sumaria, para poder asumir los costos del litigio y los honorarios de abogados.

No podemos dejar de resaltar que el apelante en su réplica a la sentencia sumaria¹⁹ indicó que aun cuando el Banco había radicado el 19 de julio de 2013 su solicitud de sentencia sumaria, no es hasta dos años después, el 14 de septiembre de 2015, que estaba presentando

¹⁹ El foro de Instancia correctamente indicó que la oposición presentada no cumplía con la Regla 36.3 (4) (c) de Procedimiento Civil de 2009. Particularmente, señala que "... 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". *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, 178 DPR 200, (2010).

su oposición a la misma, ya que según él mismo expresa, la solicitud quedó en suspenso mientras se trabajaba el proceso de mediación entre las partes.

Después de estudiar minuciosamente el expediente ante nuestra consideración y a base de lo anteriormente discutido, no vemos que el foro apelado haya incurrido en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto al dictar la sentencia sumaria apelada. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, supra; *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR 139, 152 (1996). Por lo que procede la confirmación de la sentencia sumaria.

IV.

En mérito de lo anterior, resolvemos confirmar la Sentencia Sumaria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama.

Notifíquese.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones