

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL ESPECIAL

ORIENTAL BANK AND
TRUST

Apelado

v.

FELCO MANUFACTURING
CORP.; JORGE EDUARDO
ROCAFORT HERNÁNDEZ,
EVA ISABEL SILVA VIÑA Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS; GOBIERNO DE
LOS ESTADOS UNIDOS DE
AMÉRICA; JOHN DOE;
RICHARD ROE

Apelantes

KLAN201600534

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

Civil Núm.
K CD2012-2238

Sobre:
Cobro De Dinero;
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Colom García, la Juez Cortés González y el Juez Torres Ramírez¹

Torres Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de agosto de 2017.

I.

El 21 de abril de 2016 compareció ante nos Felco Manufacturing Corp. (en adelante Felco Manufacturing o la corporación deudora); José Eduardo Rocafort Hernández, Eva Isabel Silva Viñas y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante los esposos Rocafort-Silva) (en conjunto los Apelantes). Estos solicitan que revoquemos la “Sentencia Sumaria” emitida el 18 de diciembre de 2015 (notificada el 28 de diciembre de 2015) por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (en adelante TPI). Mediante dicho dictamen el TPI declaró Ha Lugar la

¹ El Juez Torres Ramírez fue asignado a este caso por virtud de la Orden Administrativa TA 2017-015 del 23 de enero de 2017.

solicitud de Sentencia Sumaria presentada por los demandantes-apelados Oriental Bank and Trust (en adelante Oriental Bank).

II.

El 17 de septiembre de 2012, Oriental Bank incoó una Demanda sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria contra Felco Manufacturing y los esposos Rocafort-Silva.² En síntesis, Oriental Bank reclamó determinadas cuantías adeudadas por virtud del préstamo comercial Núm. 417352 en concepto de principal, intereses, otros gastos contractualmente pactados; más los gastos y honorarios de abogado acordados. El 10 de diciembre de 2012, Oriental Bank presentó una *Demanda Enmendada*. En la enmienda, se incluyó al Gobierno de los Estados Unidos de América (en adelante Gobierno de Estados Unidos) como tenedor de un embargo anotado en el Registro de la Propiedad.

Luego de diversos trámites procesales, entre los cuales se anotó la rebeldía al Gobierno de Estados Unidos, el 25 de febrero de 2013, Felco Manufacturing y los esposos Rocafort-Silva presentaron su *Contestación a Demanda Enmendada*. Esbozaron que las cantidades que se reclaman en la Demanda Enmendada no eran correctas. Por su parte, Oriental Bank objetó la referida contestación en cuanto a las alegaciones de Felco Manufacturing, ya que por tratarse de una corporación debía estar representada a través de un abogado.

El 24 de mayo de 2013, Felco Manufacturing sometió su contestación a la demanda por medio de su representación legal. En esencia, planteó los mismos argumentos formulados por los esposos Rocafort-Silva. Así las cosas, el 19 de junio de 2013, Oriental Bank

² Inicialmente el préstamo fue realizado por Eurobank. No obstante, Eurobank cerró sus operaciones por orden del Comisionado de Instituciones Financieras. El Comisionado nombró liquidador de los activos de Eurobank, al FDIC, el cual tomó posesión de los mismos y traspasó una parte sustancial de estos a Oriental Bank.

presentó una *Solicitud Para Que Se Dicte Sentencia Sumaria*. El 20 de agosto de 2013, los codemandados sometieron la *Oposición Conjunta a Solicitud para que Se Dicte Sentencia Sumaria*. En el mismo impugnaron las actuaciones de Oriental Bank, a estos asumir la deuda en controversia y cuyo acreedor original era Eurobank.

Posteriormente, el 4 de septiembre de 2013, Oriental Bank presentó una Solicitud de Prórroga para presentar su Réplica a la Oposición de Sentencia Sumaria toda vez que-adiujo- se encontraba en conversaciones con la parte demandada, con el propósito de concretar un acuerdo transaccional que pusiera fin a la controversia. El 31 de octubre de 2013, sometió una *Segunda Solicitud de Término Adicional*. No obstante, el 2 de diciembre de 2013, instó la *Réplica a "Oposición Conjunta a Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria"* y requirió que se resolviera la sentencia sumaria sometida.

Ahora bien, el 14 de enero de 2014, los esposos Rocafort-Silva se opusieron a la petición de Oriental Bank y solicitaron que el TPI acreditara que las partes habían concretado un acuerdo de transacción. Sin embargo, no se presentó acuerdo alguno con dicho escrito. El 6 de junio de 2014 el TPI emitió orden, notificada el 10 de junio de 2014 en la cual dio por sometida la Solicitud de Sentencia Sumaria. Luego de múltiples mociones y solicitudes de prórroga e informar al tribunal sobre el estado de las negociaciones, el 3 de septiembre de 2014 el TPI celebró una Vista Transaccional. Las partes notificaron que aún continuaban evaluando las propuestas ofrecidas.

Posteriormente, el 13 de noviembre de 2014, Oriental Bank presentó una *Segunda Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la misma indicó que no se había podido concretar un acuerdo entre las partes. Luego, el 30 de enero de 2015, los esposos

Rocafort-Silva presentaron una *Urgente Moción Solicitando Permiso para Radicar Reconvención*, el 26 de febrero de 2015 la *Moción Solicitando Reconsideración para Radicar Reconvención* y el 9 de marzo de 2015 la *Reconvención Compulsoria y/o Permisible*.

Oportunamente, Oriental Bank se opuso a la referida reconvención. En reacción, el 23 de abril de 2015, el TPI dictó una *Orden* en la cual expresó que, por tratarse de una acción por alegados *daños extracontractuales*, "se trata de una reconvención permisible y no compulsoria, razón por la cual no se autoriza que se atienda en este pleito, ya que dilataría los procesos". Además, dio "por sometida la sentencia sumaria, una vez agotados los esfuerzos transaccionales". Consecuentemente, el 1 de septiembre de 2015, Oriental Bank sometió una *Tercera Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*. El 8 de septiembre de 2015, notificada el 10 del mismo mes y año, el TPI instruyó a las partes que daba por sometida la solicitud de sentencia sumaria y la correspondiente oposición.

Evaluadas las posiciones de ambas partes, el TPI emitió Sentencia Sumaria el 18 de diciembre de 2015, notificada el 28 de diciembre de 2015, en la que declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Oriental Bank y condenó a Felco Manufacturing y a los esposos Rocafort-Silva a pagar solidaria, mancomunada, ilimitada e incondicionalmente a Oriental Bank, la sumas de principal, intereses, cargos por demoras e incumplimiento y honorarios de abogados, más la ejecución simultánea de las prendas e hipotecas sobre los bienes descritos en la demanda. En la referida sentencia, el TPI enumeró treinta (30) hechos no controvertidos.

Las determinaciones de hechos que el *foro a quo* consideró no controvertidas son las siguientes: ³

³ Véase la "Sentencia", Anejo II del Apéndice, páginas 8-13.

1. Eurobank era una institución bancaria que operaba como tal, creada y organizada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
2. Oriental Bank es una institución bancaria, creada y organizada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
3. El 30 de abril de 2010, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de Eurobank y nombró al FDIC como síndico.
4. Oriental suscribió un acuerdo con el FDIC el 30 de abril de 2010, mediante el cual adquirió gran parte de los activos de Eurobank, entre estos la acreencia objeto del presente litigio.
5. Oriental **adquirió el préstamo en cuestión**, así como todos los documentos relacionados y garantías otorgadas, por virtud del proceso de sindicatura al que fuera sometido Eurobank por el FDIC y el Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 30 de abril de 2010.
6. Oriental es ahora sucesor en interés y titular de los derechos establecidos a favor de Eurobank en el contrato de préstamo, pagarés y los demás documentos relacionados al presente caso.
7. Bayview es una entidad creada al amparo de las leyes del estado de Delaware, la cual ha sido debidamente autorizada por Oriental para actuar como agente de servicio en los casos que le fueran entregados por el FDIC, luego de la sindicatura de Eurobank.
8. Felco Manufacturing Corp. es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, bajo el número de registro 94,370.
9. Jorge Eduardo Rocafort Hernández es el agente residente de Felco.
10. Los esposos Rocafort-Silva son mayores de edad, casados bajo el régimen de la Sociedad Legal de Gananciales y vecinos de San Juan, Puerto Rico.
11. El Gobierno de los Estado Unidos de América es traído al pleito por virtud de lo dispuesto en la Sección 2410 del Título 26 del Código de los Estados Unidos, como tenedor de un embargo anotado en el Registro de la Propiedad el cual, por ser posterior al crédito hipotecario que se ejecuta en la presente acción, deberá ser oportunamente cancelado al momento de efectuarse la venta en pública subasta de la propiedad gravada con la hipoteca en controversia.
12. Para el 2008, Felco solicitó a Eurobank un préstamo comercial.
13. El 24 de junio de 2008, Eurobank otorgó a Felco el préstamo comercial número 417352, por \$225,000.00.
14. El 24 de junio de 2008, Eurobank y Felco, este último representado por Jorge Eduardo Rocafort Hernández, suscribieron un contrato de préstamo intitulado

Convenio de Línea de Crédito Rotativa [*“Convenio”*]⁴ ante el notario Carlos E. Umpierre Schuck, testimonio de autenticidad número 1,668.

15. Dicho convenio dispone que:
[E]l BANCO ha accedido conceder el crédito solicitado y en esta misma fecha el DEUDOR ha suscrito un pagaré a la orden del BANCO, por la suma total principal de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL US DÓLARES (\$225,000.00) con intereses sobre dicha suma desde esta fecha y hasta la de su total pago, a razón del 2.00% sobre "Prime Rate" prevaleciente de tiempo en tiempo, cargados por el Citibank, N.A., New York a base de un año de trescientos sesenta / trescientos sesenta y cinco (360/365) días. [Énfasis en el original.](sic)
16. A su vez, el *Convenio* establece lo relacionado con los cargos por mora en caso de incumplimiento en el pago de principal y/o intereses adeudados, la duración de la facilidad de crédito concedida y las garantías colaterales, entre otros.
17. El 24 de junio de 2008, Eurobank y Felco, representado por Jorge Eduardo Rocafort Hernández, suscribieron un Pagaré ante el notario Carlos E. Umpierre Schuck, testimonio de autenticidad número 1,665.
18. En el Pagaré se indica, en su parte pertinente, que:
En caso de incumplimiento de esta obligación, el infrascrito conviene en pagar todas las costas, gastos y desembolsos en que incurra su tenedor en su cobra, ya sea por vía judicial o en alguna otra forma, y, además, conviene en pagar los honorarios de abogados del tenedor fijando con tal fin como suma líquida una cantidad igual al quince por ciento (15%) del balance insoluto de esta obligación o \$100.00, la que fuese mayor, la cual suma será exigible por el solo hecho de la radicación de la demanda a reclamación bajo la Ley de Quiebra. El infrascrito se somete desde ahora a la jurisdicción y competencia del foro elegido por el tenedor. El principal de esta obligació[n] y los intereses se pagarán con intereses mensuales al prime +2, y principal al vencimiento.
19. Para garantizar el préstamo comercial número 417352, el 24 de junio de 2008 Eurobank y Felco, representado por Jorge Eduardo Rocafort Hernández, suscribieron un Contrato de Prenda ante el notario Carlos E. Umpierre Schuck, testimonio de autenticidad número 1,667.
20. Mediante el Contrato de Prenda suscrito, Felco entregó en prenda un Pagaré Hipotecario "por la suma de \$225,000.00 a favor de Eurobank, vencimiento a la presentación, intereses al 2.00% sobre el prime rate, garantizado con Hipoteca 224, otorgada [el 24 de junio de 2008] ante [el] notario gravando propiedad en San Juan, P.R. (Sección 4ta.)".
21. El Pagaré Hipotecario fue suscrito el 24 de junio de 2008, por Jorge Eduardo Rocafort Hernández y Eva Isabel Silva Viñas, ante el notario Carlos E. Umpierre Schuck, testimonio de autenticidad número 1,663.

⁴ Esta adición de corchetes y en itálicas es nuestra.

22. El Pagaré Hipotecario, por \$225,000.00 y vencimiento a la presentación, establece que:
 --POR VALOR RECIBIDO, debemos y pagaremos solidariamente a favor de EUROBANK, o a su orden en su domicilio, la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL US DOLARES (US \$225,000.00) obligándonos además, solidariamente, a pagar intereses desde esta fecha y hasta su pago total pago y solvento, a razón 2.00% sobre la tasa básica de interés preferencial fluctuante "Prime Rate" y prevaeciente de tiempo en tiempo, cargada por Citibank, N.A., New York, a base de un año de trescientos sesenta/trescientos sesenta y cinco (360/365) días, pagaderos dichos intereses por mensualidades vencidas.--Este pagaré está garantizado por la hipoteca constituida sobre la(s) propiedad(es) que se describe(n) y bajo los términos y condiciones contenidos en la ESCRITURA NÚMERO DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO (244) otorgada en esta misma fecha, ante el Notario Público suscribiente. [Énfasis en el original.]
23. Asimismo, en el Pagaré Hipotecario los suscribientes consienten a renunciar "al derecho de presentación para pago, protesto, aviso de no pago y protesto", así como se obligan a "pagar solidariamente la suma de VEINTIDOS MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$22,500.00) para las costas, gastos, y desembolso y honorarios de los abogados" en caso de una reclamación de cobro. [Énfasis en el original.]
24. La Escritura número 244 sobre Hipoteca para Garantizar Pagaré, suscrita por Jorge Eduardo Rocafort Hernández y Eva Isabel Silva Villas, a favor de Eurobank como acreedor hipotecario, otorgada el 24 de junio de 2008 ante el notario Carlos E. Umpierre Schuck; grava la siguiente propiedad inmueble:
 ---URBANA: Solar radicado en la Urbanización Monte Verde, localizado en el Barrio Caimito del Municipio de Rio Piedras, Puerto Rico, que se describe con el número cuatro del bloque diez con un área de novecientos cincuenta puntos setecientos noventa y siete metros cuadrados (950.797 m.c.). En lindes por el NORTE, en una distancia de veinte puntos novecientos sesenta y nueve (20.969) metros con el solar número nueve (9) de la misma urbanización; por el SUR, en una distancia de veinte punto cero noventa y siete (20.097) metros con la calle Tulip; por el ESTE, en una distancia de cincuenta punto cuatrocientos treinta y nueve (50.439) metros con el solar número tres (3); y por OESTE, en una distancia de cuarenta y tres punto noventa y un (43.91) metros con el solar número cinco (5). Enclava una casa de concreto, diseñada para una familia. -----
 TRACTO REGISTRAL: Se segrega de la finca número tres mil trescientos noventa y tres (#3,393), inscrita al folio ciento cuarenta y ocho (148) del tomo noventa y uno (91) de Rio Piedras Sur. Finca número doce mil ochocientos quince (#12,815), inscrita al folio doscientos catorce (214) del tomo trescientos setenta y ocho (378) de Rio Piedras Sur, Registro de la Propiedad de San Juan, sección cuarta (4ta). (sic)
25. La Cláusula UNO de la Escritura de Hipoteca garantiza "las cantidades relacionadas en el referido pagaré por concepto de principal, de intereses sobre dicho principal

a la tasa pactada" desde la fecha de su emisión y hasta su vencimiento, más:

- (i) un crédito para cubrir el pago de intereses en adición a los garantizados hipotecariamente de conformidad con la ley, para el cual se asigna un crédito por una cantidad de dinero equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto del principal pactado y que surge de la faz del Pagaré, (ii) otro crédito de dinero equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto del principal pactado y que surge de la faz del Pagaré como suma líquida y exigible para responder por las costas, gastos y honorarios de abogados estipulados en la referida obligación para el caso de reclamación judicial o ejecución de la hipoteca; y (iii) un crédito adicional por la suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto del principal pactado y que surge de la faz del Pagaré por concepto de cualquier adelanto que el Acreedor Hipotecario tuviera a bien hacer para el pago de contribuciones territoriales, sumas de seguros y conceptos similares. Los intereses en caso de mora y de prórroga y de adelantos se pactan a la misma tasa establecida y que devenga la suma principal adeudada. [Énfasis en el original.]

26. Además, dicha Cláusula UNO de la Escritura de Hipoteca que garantiza el Pagaré provee una extensión del gravamen hipotecario "sobre cuantas mejoras, elevaciones, equipo con carácter permanente o nuevas edificaciones existan ahora o se le incorporen en el futuro".
27. El 24 de junio de 2008, Jorge Eduardo Rocafort Hernández y Eva Isabel Silva Viñas, en su carácter personal, suscribieron un contrato intitulado Garantía Personal Ilimitada y Continua, ante el notario Carlos E. Umpierre Schuck, testimonio de autenticidad número 1,666.
28. Mediante dicho contrato de garantía personal, los codemandados Rocafort-Silva se obligaron a satisfacer, solidaria e incondicionalmente, todas las obligaciones y deudas que Felco tuviese, o en el futuro pudiese tener, con Eurobank.
29. El 27 de enero de 2010, se anotó en el Registro de la Propiedad, al folio 178, asiento 3 del Registro de Gravámenes Federales a favor de Estados Unidos de América; un embargo sobre la finca antes descrita. Dicho embargo es en contra de Jorge Eduardo Rocafort Hernández, por la suma de \$28,577.00, notificación número 617932110.
30. Según surge del Registro de la Propiedad, la hipoteca cuya ejecución se solicita en la presente demanda fue inscrita el 26 de noviembre de 2008, mientras que el embargo fue anotado el 27 de enero de 2010; por lo que la hipoteca es un gravamen preferente y anterior sobre el referido embargo.

Estos treinta hechos, como veremos adelante, están fundamentados en los documentos y declaraciones sometidos a la consideración del TPI.

Insatisfechos, el 12 de enero de 2016 Felco Manufacturing y los esposos Rocafort-Silva presentaron “Moción de Reconsideración”. Por su parte, el 4 de febrero de 2016, Oriental Bank presentó “*Oposición a Moción de Reconsideración*”. El TPI declaró No Ha Lugar la moción de reconsideración presentada por Felco Manufacturing y los esposos Rocafort-Silva, mediante “Resolución” emitida el 17 de marzo de 2016, notificada el 23 de marzo de 2016.

Como expresamos antes, inconformes con la determinación, el 21 de abril de 2016 Felco Manufacturing y los esposos Rocafort-Silva presentaron un escrito intitulado *Recurso de Apelación*. En la parte IV de este, arguyen que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Con Lugar la Sentencia Sumaria presentada por oriental existiendo controversia sobre hechos medulares en el caso de autos, ante la falta de evidencia admisible y al existir controversias sobre el título de acreencia y el derecho a su reclamo por Oriental

Erró el Tribunal de Primera Instancia al aceptar los hechos y cálculos propuestos por el banco reclamante, a pesar de que la declaración jurada del funcionario no es otra cosa que la caracterización del supuesto contenido del expediente del banco y más aún cuando los apelantes establecieron que las cantidades reclamadas no son las correctas.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al permitir al banco realizar acciones paralelas (Dual Tracking) en detrimento de la Reglamentación X (Regulation X)

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar el caso de autos cuando ya las partes habían llegado a un acuerdo transaccional.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no enviar a las partes al proceso de mediación Compulsoria conforme a la Ley Núm. 184-2012.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no acoger la Reconvención sometida como una reconvención compulsoria.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no reducir la alegada cuantía reclamada por el banco apelado por aquel

tiempo en retraso causado por el propio Banco, al negar que era el nuevo titular del crédito reclamado (si es que lo es).
(sic)

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procederemos a adjudicar el recurso que nos ocupa. Veamos.

III.

A.

Las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 fueron concebidas para asegurar "...una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento". Regla 1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V (2009), R.1. El Tribunal Supremo ha reiterado en varias ocasiones que la *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 a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 192 DPR 7, 26-27 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

En atención a ello, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil provee para que la parte contra la que se haya presentado 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..." 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil literalmente establece:

Una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá, a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que le tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone los requisitos con los que debe cumplir una moción de sentencia sumaria y su oposición. El promovente de que se dicte sentencia sumaria debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; y (3) que procede como cuestión de derecho. Cualquier duda acerca de la existencia de una controversia sobre los hechos medulares del caso deberá resolverse contra la parte que la solicita. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2010, sec. 2615, pág. 277.

La parte promovida deberá presentar contradecaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por el promovente. *Luan Invest Corp v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000), *Tello Rivera v. Eastern Airlines*, 119 DPR 83, 87 (1987). La parte que se opone no podrá descansar en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones y cruzarse de brazos, sino que estará obligada a contestar de forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo se dictará sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil del 2009, *supra*; véase además *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007); *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*, y *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*.

La contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de 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. Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*.

Las controversias en cuanto a hechos materiales tienen que ser reales; “cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de Sentencia Sumaria”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100,110 (2015). Si se plantea una duda en cuanto a un hecho material, la misma “debe ser de tal naturaleza que permita ‘concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes’”. Íd. Además, véase *Ramos Pérez v. Univision*, *supra*, págs. 213-214.

Nuestro Máximo Foro ha expresado que el ordenamiento procesal exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, **identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible**. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible. *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*. Cuando la parte opositora incumpla con las directrices de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, el tribunal podrá no tomar en consideración la presunta impugnación de los hechos materiales que ofrece el promovente de la sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 111.

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá dictar sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita **sin la necesidad de**

celebrar un juicio, pues **solo restaría aplicar el derecho** a los hechos no controvertidos. *Íd.*; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra, pág. 932; *Quest Diagnostics v. Mun. de San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Empero, el tribunal únicamente dictará Sentencia Sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 15-16.

El Tribunal Supremo ha expresado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o envuelven aspectos subjetivos, como lo es la intención, propósitos mentales o negligencia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Véase además *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994). A pesar de ello, en los casos donde existen elementos subjetivos o de intención, **nada impide que se utilice el mecanismo de sentencia sumaria** “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Por ende, el mecanismo de sentencia sumaria no queda excluido de algún tipo de pleito en particular. *Íd.* Véase *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, supra, pág. 301 y *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 112 (2015).

B.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119, nuestro Máximo Foro estableció el estándar para la revisión en el Tribunal de Apelaciones de una denegatoria o concesión de moción de sentencia sumaria. De acuerdo a dicho estándar, el Foro Apelativo Intermedio:

- 1) Se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria, por lo que la revisión es de novo. No obstante, está limitado a la prueba que se presentó en el TPI. El Tribunal de Apelaciones no puede adjudicar hechos que estén en controversia. Deberá examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria ante el TPI, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.
- 2) Tiene que verificar que las partes hayan cumplido con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 tanto en la Moción de Sentencia Sumaria como en la Oposición.
- 3) Debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, 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 se puede hacer 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.
- 4) De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el TA procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

En lo atinente al inciso número 3 antes señalado, la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, dispone que:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la moción, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla, el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

El Tribunal de Apelaciones deberá cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, al ejercer su función revisora. De este modo, se mantiene la política

pública en la cual fue inspirada la Regla 36.4 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 119.

C.

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

Entre los años 2012 y 2013 la CFPB propuso una serie de enmiendas a la Reglamentación X (Regulation X), 12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*, entre ellas, que por primera vez se incluiría en la Reglamentación X algunas reglas relacionadas con el proceso de “loss mitigation” o mitigación de pérdidas de deudores hipotecarios. La reglamentación final sobre “loss mitigation” entró en vigor el 10 de enero de 2014 y regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas.⁵

En específico, nos referimos a la reglamentación contenida en 12 C.F.R. 1024.38 hasta el 12 C.F.R. 1024.41 sobre el proceso de mitigación de pérdida del hogar, que son procedimientos internos del banco o la entidad financiera. En apretada síntesis, mientras la institución prestataria no cumpla con lo dispuesto en el reglamento,

⁵ Tomamos conocimiento judicial de ello al amparo de la Regla 202(b) de las de Evidencia. 32 LPRA Ap. VI R. 202 R. Emmanuelli Jiménez, *Prontuario de Derecho Probatorio Puertorriqueño*, 4ta ed., Ediciones SITUM, 2015, pág. 145.

no podrá solicitar al Tribunal que ejecute la propiedad para satisfacer la deuda.

En lo pertinente, esta reglamentación restringe a los bancos y las entidades financieras en su curso de acción al prohibirles mantener acciones paralelas o simultáneas (“dual tracking”) contra los deudores cuando sus **préstamos hipotecarios garantizados con su residencia principal** caen en atrasos. Se entiende que el “dual tracking” ocurre cuando el banco inicia, presenta, continúa o promueve (“pursue”) una acción conducente a la ejecución de la hipoteca (“foreclosure”) mientras está considerando una solicitud completa de mitigación de pérdida del hogar. Por lo tanto, a los bancos, bajo determinadas circunstancias, les está prohibido presentar o continuar acciones conducentes a la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad que constituye la residencia principal del deudor hasta que no hayan transcurrido ciento veinte (120) días en atrasos en el pago del préstamo hipotecario. Sobre esta prohibición, los comentarios oficiales a la reglamentación federal establecen textualmente lo siguiente:

41(f) Prohibition on foreclosure referral.

1. Prohibited activities. Section 1024.41(f) prohibits a servicer from making the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process under certain circumstances. Whether a document is considered the first notice or filing is determined based on foreclosure procedure under the applicable State law.

i. Whether foreclosure procedure requires a court action or proceeding, a document is considered the first notice or filing if it is the earliest document required to be filed with a court or other judicial body to commence the action or proceeding (e.g. a complaint, petition, order to docket, or notice of hearing). 12 CFR 1024.41(f).

Es decir, el término primera notificación o presentación (“first notice or filing”) se intima como aquel documento que, de acuerdo a los procedimientos de ejecución bajo las leyes de cada Estado, da inicio a la acción o al procedimiento en cuestión. En el caso de Puerto Rico, al momento del emplazamiento del deudor sobre la presentación en su contra de una demanda en cobro de dinero y

ejecución de hipoteca respecto a la propiedad que constituye su residencia principal. La notificación (“first notice”) en nuestra jurisdicción se da con el emplazamiento del demandado, no a la fecha de presentación de la acción legal.

Además, si el deudor hipotecario somete su solicitud de mitigación de pérdida completa para una modificación del préstamo antes de que la primera acción se presente (“first notice being recorded”), entonces el banco no puede emplazar al deudor notificándole sobre la causa de acción en su contra (demanda) hasta que emita la decisión final sobre la solicitud, es decir, que la determinación no esté sujeta a apelación, indicándole al solicitante que no cualifica para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida, salvo que el solicitante haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación, o luego de haber llegado a un acuerdo, incumpla durante el periodo de probatoria. 12 CFR 1024.41(f).

La segunda prohibición sobre “dual tracking” contempla la situación de un deudor hipotecario que presenta su solicitud completa para acogerse al programa de mitigación de pérdida del hogar después que el banco o la entidad acreedora haya emplazado al deudor al presentar una acción conducente a la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad en cuestión, pero más de treinta y siete (37) días antes de la fecha de la venta en pública subasta de la propiedad. En estas circunstancias, el banco o entidad hipotecaria le está vedado o prohibido promover (“shall not move”) una sentencia en ejecución de hipoteca (“foreclosure judgement”) u orden de venta de la propiedad en pública subasta (“order of sale”), o llevar a cabo (“conduct”) un procedimiento de venta en pública subasta (“foreclosure sale”), salvo que ocurra una de las siguientes situaciones: (1) el agente o banco le haya notificado al deudor hipotecario que no es elegible para ninguna de las opciones de mitigación de pérdida y no aplique el proceso de apelación dispuesto

en el párrafo (g), infra, el deudor no haya presentado una apelación dentro del término dispuesto para ello, o la apelación le haya sido denegada; (2) el solicitante haya rechazado todas las posibles opciones de mitigación ofrecidas por el agente o banco hipotecario; o (3) el deudor, luego de haber llegado a un acuerdo (“agreement”), incumpla con la opción de mitigación de pérdida en cuestión. 12 CFR 1024.41(g)(1)(2)(3).

Sin embargo, el Reglamento X indica que RESPA aplica a ciertos préstamos hipotecarios, definidos de la siguiente manera:

(1) Any loan (other than temporary financing, such as a construction loan):

(i) **That is secured by a first or subordinate lien on residential real property**, including a refinancing of any secured loan on residential real property upon which there is either:

(A) Located or, following settlement, will be constructed using proceeds of the loan, a structure or structures designed principally for occupancy of from one to four families (including individual units of condominiums and cooperatives and including any related interests, such as a share in the cooperative or right to occupancy of the unit); or
(B) Located or, following settlement, will be placed using proceeds of the loan, a manufactured home; [...]. 12 CFR sec. 1024.2 (énfasis nuestro)

A su vez, el Reglamento X establece unas *excepciones* a la aplicación de la ley RESPA, a saber:

(b) Exemptions.

(1) A loan on property of 25 acres or more.

(2) **Business purpose loans. An extension of credit primarily for a business, commercial**, or agricultural purpose, as defined by 12 CFR 1026.3(a)(1) of Regulation Z. Persons may rely on Regulation Z in determining whether the exemption applies. [...] 12 CFR sec. 1024.5 (énfasis nuestro)

D.

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”, 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 LPRA. sec. 2881 et seq., (Ley Núm. 184). Mediante esta ley, se instituyó con carácter jurisdiccional la 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.**

[...]

(Énfasis Nuestro) Art. 2 de la Ley Núm. 184, 32 LPRA. sec. 2881.

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Artículo 3 de la mencionada Ley, 32 LPRA sec. 2882, en donde particularmente se dispone que habrá de celebrarse una vista o acto de mediación compulsorio 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. En la Ley Núm 184-2012 el legislador **especificó además que 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.**

En cuanto a quiénes tendrán derecho a una vista de mediación, el Artículo 3, *supra*, también dispone que 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.

Recientemente el Tribunal Supremo determinó en *Banco Santander de Puerto Rico v. Correa García*, 2016 TPSR 201, 196 DPR

____ (2016), que en la Ley 184-2012 prevalece el carácter compulsorio y jurisdiccional de sus disposiciones. Expresamente resuelve que después de presentada la contestación a la demanda, el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal. Ello, pues esas son las únicas excepciones que estableció el Legislador. Así, concluyó que “*si un tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno*”. (Énfasis nuestro).

E.

La reconvencción es uno de los mecanismos que una parte tiene disponible para solicitar la concesión de un remedio contra una parte adversa. Reglas 5.1 y 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V. En nuestro ordenamiento jurídico se reconocen dos tipos de reconvencciones, a saber: las permisibles y las compulsorias. *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, 179 DPR 322, 332 (2010).

Mediante una reconvencción permisible, una parte puede requerir de la otra cualquier reclamación que no surja del acto, omisión o evento que causó la reclamación original de la parte adversa. Regla 11.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V; J. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, Estados Unidos, Publicaciones JTS, 2011, Tomo II, pág. 567; *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 332.

Una reconvención compulsoria es aquella que se debe formular mediante alegación responsiva siempre que la reclamación surja del mismo acto, evento u omisión que ocasionó la reclamación de la parte adversa. La Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V., regula lo concerniente a este tipo de reconvención y dispone lo siguiente:

Una alegación contendrá por vía de reconvención cualquier reclamación que la parte que la formula tenga contra cualquier parte adversa al momento de notificar dicha alegación, siempre que surja del acto, de la omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa y no requiera para su adjudicación la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Sin embargo, no será necesario incluir dicha reclamación mediante reconvención si al momento de comenzarse el pleito tal reclamación era ya objeto de otro pleito pendiente.

El Tribunal Supremo ha establecido que una reconvención es compulsoria: (1) si existe una relación lógica entre la reclamación presentada en la demanda y la que es objeto de la reconvención; (2) cuando los hechos esenciales de ambas reclamaciones están tan vinculados que la economía judicial exige que se ventilen en conjunto; (3) si las cuestiones de hecho y de derecho entre ambas son las mismas; (4) si la doctrina de cosa juzgada impediría una acción independiente; (5) si ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente. *Consejo de Titulares v. Estremera et al*, 184 DPR 407, 424-425 (2012).

La reconvención compulsoria debe presentarse en el momento que la parte notifica su alegación y si no se formula a tiempo “se renuncia a la causa de acción que la motiva y quedarán adjudicados los hechos y reclamaciones sin que el demandado pueda presentar posteriormente una reclamación que haya surgido de los mismos eventos.” *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 333, citando a *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 867 (1995). En dicho caso, aplicará por analogía el principio de cosa juzgada “siendo concluyente con relación a aquellos asuntos que pudieron haber sido planteados y no lo fueron”. Íd.; véase, además,

Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 569. Conforme ha establecido el Tribunal Supremo, esta regla tiene el fin de evitar la multiplicidad de litigios al permitir que se diluciden todas las controversias comunes en una sola acción. *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 333; *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al.*, supra, pág. 424.

Ahora bien, aunque las Reglas de Procedimiento Civil requieren que la reconvención compulsoria se formule al momento en que la parte notifica su alegación, nuestro ordenamiento jurídico reconoce algunas excepciones que permiten que la parte demandada la presente luego de contestada la demanda. A esos efectos, la Regla 11.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V., permite la reconvención compulsoria a través de una alegación suplementaria. Este mecanismo procede cuando la reclamación surja después que la parte haya contestado la demanda y el tribunal así lo permita. *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 333, citando a *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, pág. 867. El propósito de esta regla es “poner al día el litigio añadiendo alegaciones respecto a hechos que hayan surgido con posterioridad a la alegación que se pretende suplementar”. Íd.

Por otro lado, la Regla 11.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap. V, dispone que una parte que “presente una alegación o deje de formular una reconvención por descuido, inadvertencia o negligencia excusable, o cuando así lo requiera la justicia, dicha parte podrá, con el permiso del tribunal, formular la reconvención mediante una enmienda.” Así pues, por medio de una solicitud de enmienda, la parte puede presentar una reconvención compulsoria que no haya incluido en su alegación original. *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 334.

El Tribunal Supremo ha expresado en reiteradas ocasiones que debido a que la omisión de incluir una reconvención

compulsoria tiene el efecto de cosa juzgada, los tribunales deben ejercer su facultad libremente. *S.L.G Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 334. Para definir esta liberalidad, el Tribunal Supremo ha establecido que los criterios utilizados al momento de evaluar la procedencia de una enmienda a las alegaciones, aplican, igualmente, al momento de determinar si se autoriza la inclusión de una reconvencción luego de presentada una alegación responsiva. Cuevas Segarra, *op. cit.* pág. 571. Ello responde a que existe una clara política judicial de que los casos se ventilen en sus méritos. *S.L.G Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 334, citando a *Cruz Cora v. UCB/Trans Union P.R. Div.*, 137 DPR 917, 922 (1995); *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738, 745 (2005); *Valentín v. Mun. de Añasco*, 145 DPR 887, 897 (1997); *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al.*, 132 DPR 115, 224 (1992).

Ahora bien, a pesar de que los tribunales deben permitir las enmiendas liberalmente, este poder no es infinito. *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 334. A tales fines, el Tribunal Supremo estableció cuatro criterios para guiar la discreción del tribunal al momento de permitir una enmienda a las alegaciones, a saber: (1) el impacto del tiempo transcurrido previo a la enmienda; (2) la razón de la demora; (3) el perjuicio contra la otra parte; (4) la procedencia de la enmienda solicitada. *Colón Rivera v. Wyeth Pharm.*, 184 DPR 184, 199 (2012); *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, supra, pág. 334. Los factores mencionados deben ser examinados en conjunto. *Colón Rivera v. Wyeth Pharm.*, supra, pág. 199. Sin embargo, el Tribunal Supremo ha reiterado que “[e]l factor que resalta de mayor relevancia al momento de evaluar una solicitud de autorización para enmendar las alegaciones es el perjuicio que puede causarle a la parte contraria.” *Íd.* La enmienda causa perjuicio indebido cuando cambia sustancialmente la naturaleza y el alcance del caso y cuando obliga a la parte contraria a incurrir en

nuevos gastos, alterar su estrategia en el litigio o comenzar un descubrimiento de prueba nuevo. Íd., pág. 205.

IV.

A tenor con las disposiciones jurídicas antes mencionadas y la casuística aludida revisaremos la corrección de la *sentencia sumaria* recurrida. Como hemos mencionado, la moción de sentencia sumaria es un mecanismo que persigue la solución justa, rápida y económica de los pleitos. No obstante, no opera en un vacío, pues la solicitud de sentencia sumaria y la oposición a la misma deben cumplir estrictamente con las exigencias de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. Del expediente de este caso, se desprende que Oriental Bank presentó ante el TPI una solicitud de sentencia sumaria. Dicha solicitud fue acompañada por una declaración jurada suscrita por José Luis Iglesias Piñero. Además, reiteró todos los documentos sometidos en su *Moción Sometiendo Documentos en Apoyo a la Demanda*. La solicitud de sentencia sumaria presentada por Oriental Bank establece **con suficiente especificidad** una relación, concisa y organizada en párrafos enumerados, de veinte (20) hechos sobre los cuales entendían no existe controversia sustancial, e hicieron referencia, en cada uno de ellos, a la página de los documentos y declaraciones juradas que establecen cada hecho.

Por su parte, la Parte Apelante presentó oposición a la solicitud de sentencia sumaria. En su oposición, la Parte Apelante no hizo referencia a los párrafos enumerados por Oriental Bank, de los hechos que entendía que estaban realmente y de buena fe controvertidos. La Parte Apelante *sólo mencionó someramente tres (3) hechos que a su juicio estaban en controversia*, pero no hizo referencia al párrafo específico en que ese hecho fue enumerado por la Parte Apelada ni controvirtió los hechos con documento alguno.

Solo añadió una declaración jurada suscrita por el señor Jorge E. Rocafort Hernández.

Cónsono con lo anterior, es inevitable concluir que la Parte Apelante incumplió con las exigencias de la Regla 36.3 (b) de las de Procedimiento Civil, *supra*. La Parte Apelante tenía la obligación de presentar su oposición de forma detallada y específica, como lo hizo Oriental Bank en su solicitud de sentencia sumaria. El debido proceso de ley se satisface cuando se presenta una oposición a una solicitud de sentencia sumaria debidamente fundamentada. Sin embargo, lo que ocurrió en el caso de autos fue que la Parte Apelante no descargó acertadamente su oposición evidenciaria. Recordemos que cualquier duda **no** derrota un hecho incontrovertido y meras alegaciones no constituyen prueba.

A nuestro juicio, de los documentos y la declaración jurada presentadas por Oriental Bank en su solicitud de sentencia sumaria, se desprende claramente que los hechos materiales enumerados en la sentencia sumaria emitida por el TPI no están en controversia. Considerando que los hechos consignados en la sentencia no están en controversia, nos corresponde, a tenor con lo resuelto en el caso *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, determinar si actuó correctamente el TPI al aplicar las normas del derecho.

Primeramente, la prohibición del “dual tracking”, en sus dos modalidades, constituye una de las protecciones más importantes en favor de los deudores hipotecarios con el propósito de que estos puedan efectivamente protegerse contra la pérdida de la propiedad inmueble considerada como su residencia principal.

Asimismo, la reglamentación federal contiene requisitos detallados sobre cómo el banco debe evaluar los expedientes de los deudores para las diversas opciones de mitigación de pérdida. En lo que nos concierne, esta Reglamentación dispone que, si el acreedor

o agente hipotecario deniega la solicitud de mitigación de pérdidas, deberá notificar por escrito al deudor con las razones específicas para tomar dicha determinación. 12 CFR sec. 1024.41(d).

Ahora bien, surge del récord, como hecho incontrovertido, que se trata de un préstamo comercial garantizado por una propiedad perteneciente a los esposos Rocafort-Silva. Contrario a lo argumentado por la Parte Apelante, por disposición expresa del Reglamento X, este préstamo comercial, o de negocios, está exento de la reglamentación pertinente. Este propósito comercial, o de negocios, del Préstamo, no ha sido controvertido por los esposos Rocafort-Silva, ni a través de sus alegaciones, ni a través de documento alguno. En resumen, el Préstamo es de naturaleza **comercial**, por lo cual concluimos que RESPA no es aplicable, por virtud de la excepción sobre “business purpose loans” establecida en el Reglamento X, *supra*. De los documentos analizados no tenemos duda que estamos ante una transacción de naturaleza comercial, lo cual la excluye de la aplicación de las leyes y regulaciones federales.

Por otro lado, establecida la naturaleza comercial del préstamo realizado, correspondía a los esposos Rocafort-Silva acreditar los criterios necesarios para reclamar cualquier protección legal, y eso no ha ocurrido en este caso respecto al propósito original del préstamo. La mediación que pauta la Ley 184-2012 presupone un " préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal". No basta una alegación de que gravó la residencia familiar o que se realizó para propósitos de familia.⁶ La naturaleza o destino del préstamo era esencial en ese análisis. Tenía

⁶ Es una norma trillada en nuestro ordenamiento jurídico que meras alegaciones o teorías no constituyen pruebas. Véase, entre otros, *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485,509-510 (2011) y *Asoc. Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 527, 531 (1981)

la parte que poner al juzgador en condiciones de tomar decisiones informadas. Por ende, es forzoso concluir que la Parte Apelante no puede invocar, a estas alturas del proceso, la protección de legislación estatal sobre mediación previa. El Tribunal de Primera Instancia no cometió el error señalado.

En otra vertiente, en cuanto a las reconvencciones, como mencionáramos, el propósito de estas, y en particular las reconvencciones compulsorias, es evitar la multiplicidad de litigios permitiendo que se diluciden todas las controversias comunes en una sola acción. Lo anterior, indudablemente, va unido al principio establecido en la Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V., que dispone que las reglas “[s]e interpretarán de modo que garanticen una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento.” Íd. Surge del expediente que el 30 de enero de 2015 los Apelantes presentaron una *Urgente Moción Solicitando Permiso para Radicar Reconvencción*, el 26 de febrero de 2015 *Moción Solicitando Reconsideración para Radicar Reconvencción* y el 9 de marzo de 2015 la *Reconvencción Compulsorio y/o Permisible*. En esta última alegaron las siguientes causas de acción, 1) negativa de Oriental Bank y diligencia del compareciente, y 2) cómputo incorrecto de intereses, penalidades, recargos, gastos, costas y honorarios de abogados en la demanda. Sin embargo, el TPI el 23 de abril de 2015 emitió una *Orden* en la cual expresó que, por tratarse de una acción por alegados daños extracontractuales se trataba de una reconvencción permisible y no compulsoria. De esta *Orden* nunca se solicitó reconsideración. Tampoco se recurrió de la misma ante este tribunal. La Parte Apelante no puede pretender revivir una controversia de derecho cuya resolución advino final y firme según lo establece nuestro ordenamiento jurídico. Es por esta razón que estamos impedidos de intervenir en la misma.

Colofón: Reiteramos que la Parte Apelante no cumplió con la carga que le impone el ordenamiento jurídico para demostrar que no procedía la moción de sentencia sumaria. El TPI dictó la sentencia sumaria porque no existían controversias reales sobre hechos sustanciales.

Como muy bien ha señalado el Tribunal Supremo en *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E*, supra, pág. 26:

... la controversia en cuanto a un hecho material debe ser real, por lo que cualquier duda que pueda surgir no es suficiente para derrotar la procedencia de una moción de sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 14. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes.” Íd. Véase, también, *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, supra, pág. 756. Por otro lado, aunque toda inferencia que se haga sobre los hechos incontrovertidos debe hacerse a favor de la parte que se opone a que se dicte Sentencia Sumaria, esta no puede meramente cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, supra, pág. 756. Podemos encontrar que existe una controversia real y sustancial en cuanto a un hecho material cuando la parte que se opone a que se dicte sentencia sumariamente presenta prueba que podría inducir a un juzgador racional de los hechos a resolver a su favor. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

V.

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la Sentencia apelada.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones