

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y UTUADO
PANEL VII

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelado

v.

IVONNE MARÍA SOTO
VÉLEZ

Apelante

KLAN201601382

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Utuado

Caso Núm.:
L CD2011-0062

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de junio de 2017.

El 19 de octubre de 2016, la señora Ivonne Soto Vélez (señora Soto Vélez o la Apelante) presentó ante nuestra consideración el *recurso de Apelación* que nos ocupa. En el mismo, señala que apela la *Sentencia Sumaria* emitida el 9 de agosto de 2016 y notificada el día 11 de ese mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Utuado (TPI). Mediante el referido dictamen, el foro primario dictó *Sentencia Sumaria* a favor del Banco Popular de Puerto Rico (BPPR).

Por los fundamentos que exponremos, *revocamos* la *Sentencia* apelada y *devolvemos* el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Utuado para la continuación de los procedimientos.

-I-

El 25 de agosto de 2011, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) instó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la señora Soto Vélez. En la misma, alegó ser el sucesor en derecho de Westernbank Puerto Rico, al haber adquirido los depósitos y activos de dicha institución. Expuso

además, que el 12 de enero de 2007, la Apelante suscribió un “Acuerdo de Gravamen Mobiliario y/o Contrato de Préstamo” con Westernbank, mediante el cual recibió un préstamo (#62033002425) por la cantidad de \$95,509.20, el cual sería pagadero en cincuenta y nueve (59) plazos mensuales y consecutivos de principal e intereses comenzando el 18 de febrero de 2007; con interés a razón de 8.50%. En la misma fecha, la señora Soto Vélez suscribió, *Pagaré de Préstamo a Plazos* a favor de Westernbank y a los fines de garantizar cualquier deuda presente o futura, otorgó “*Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Contrato de Prenda*”, mediante el cual entregó y pignoró a favor de Westernbank los siguientes pagarés hipotecarios:

- a. **Pagaré hipotecario**, por la suma de \$24,000.00 a favor del Portador o Legal Tenedor del mismo, o a su orden, con vencimiento a la presentación, junto con una suma equivalente al 10% del principal de dicho pagaré para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, está garantizada mediante escritura número 205, otorgada el 10 de mayo de 2000, ante el Notario José A. Amador López, **finca 14562**.¹
- b. **Pagaré hipotecario**, por la suma de \$5,000.00 a favor de Westernbank Puerto Rico con vencimiento a la presentación, junto con una suma equivalente al 10% de principal de dicho pagaré para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, está garantizada mediante escritura número 48, otorgada 9 de febrero de 2001, ante el Notario Roberto M. García Rullán, **finca 14562**.
- c. **Pagaré hipotecario**, por la suma de \$34,800.00 a favor de Portador o Legal

¹ **RÚSTICA:** Parcela marcada con el número A radicada en el Barrio Espino, del término municipal de Lares, Puerto Rico, con una cabida de 1,022.50 metros cuadrados. En linderos: Norte, área dedicada al uso público; Sur, solar B a segregarse; Este, con solar B; Oeste, con solar 2ª. Contiene casa destinada a vivienda la cual mide 24 x 32 de construcción mixta piso en cemento forrado en embulla, tiene tres cuartos de dormitorios, sala, comedor, cocina, balcón [,] un baño[,], una terraza con un espacio destinado a laundry techada en panel tratado a presión y zinc. El balcón tiene balaustres en cemento y las terminaciones son en caoba. El baño y la cocina tienen cerámicas italianas y azulejos.

Tenedor del Mismo con vencimiento a la presentación, junto con una suma equivalente al 10% de principal de dicho pagaré para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, está garantizada mediante escritura número 206, otorgada 10 de mayo de 2000, ante el Notario José M. Amador López, **finca 15283**.²

- d. **Pagaré hipotecario**, por la suma de \$5,000.00 a favor de Westernbank Puerto Rico con vencimiento a la presentación, junto con una suma equivalente al 10% de principal de dicho pagaré para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, está garantizada mediante escritura número 47, otorgada 9 de febrero de 2001, ante el Notario Roberto M. García Rullán, **finca 15283**.
- e. **Pagaré hipotecario**, por la suma de \$5,600.00 a favor de Portador o Legal Tenedor del Mismo con vencimiento a la presentación, junto con una suma equivalente al 10% de principal de dicho pagaré para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, está garantizada mediante escritura número 8, otorgada 12 de enero de 2007, ante el Notario José M. Amador López, **finca 15283**.
- f. **Pagaré hipotecario**, por la suma de \$16,200.00 a favor de Portador o Legal Tenedor del Mismo con vencimiento a la presentación, junto con una suma equivalente al 10% de principal de dicho pagaré para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, está garantizada mediante escritura número 207, otorgada 10 de mayo de 2000, ante el Notario José M. Amador López, **finca 15282**.³
- g. **Pagaré hipotecario**, por la suma de \$5,000.00 a favor de Westernbank Puerto Rico con vencimiento a la

² **RÚSTICA:** Parcela marcada con el número 2 radicada en el barrio Espino, del término municipal de Lares, Puerto Rico, con una cabida de 8,016.5436 metros cuadrados, equivalentes a 2.0396 cuerdas. En linderos: Norte, con carretera municipal; Sur, con María Iné[s] Núñez; Este, con solar número dos; Oeste, con Carlos Montalvo.

³ **RÚSTICA:** Solar número uno: Precio de terreno en el barrio Espino, del término municipal de Lares, Puerto Rico, compuesta de un área superficial de 5,0008.5118 metros cuadrados equivalentes a 1.2743 cuerdas, en lindes por el Norte, con carretera municipal; por el Sur, con Reyes González y María Inés Núñez[,] por el Este con el solar número 2, y por el Oeste, con Carlos Montalvo.

presentación, junto con una suma equivalente al 10% de principal de dicho pagaré para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, está garantizada mediante escritura número 46, otorgada 9 de febrero de 2001, ante el Notario Roberto M. García Rullán, **finca 15282.**

No obstante, BPPR expuso que la Apelante incumplió con la obligación contraída al dejar de efectuar los pagos, según pactado. En vista de tales alegaciones, reclamó el pago de la suma de \$89,675.93 por concepto del principal, más los intereses y cargos por mora adeudados. De igual modo, solicitó que de advenir firme la sentencia dictada sin que la Apelante satisficiera la deuda reclamada, se ordenara la venta de las propiedades antes mencionadas en pública subasta.

Posterior a haber sido emplazada personalmente, el 11 de octubre de 2011, la señora Soto Vélez presentó *Comparecencia Especial y Solicitud de Término para Formular Alegación Responsiva*, mediante la que solicitó un término de treinta (30) días adicionales para formular alegación responsiva. El 13 de octubre de 2011, el TPI concedió el término solicitado. Posterior a ello, el 17 de octubre de 2011, el BPPR presentó *Moción Solicitando Que Se Dicte Sentencia En Rebeldía sin Vista*. Atendido dicho escrito, el 18 de octubre de 2011, el foro primario dictó *Orden* mediante la cual informó que había concedido la prórroga solicitada por la Apelante. Así pues, el 9 de noviembre de 2011, la señora Soto Vélez presentó *Contestación a Demanda* en la que negó, en su mayoría, las alegaciones y levantó como defensa afirmativa que al BPPR haber adquirido los créditos mediante una transacción especial del FDIC, no era adquiriente de buena fe de los pagarés en controversia. Asimismo, levantó como defensa afirmativa que el BPPR había adquirido el préstamo, objeto de la demanda, “por una fracción de los valores quirografarios”, por lo

que resultaba un enriquecimiento injusto el pretender cobrarle la totalidad de las sumas reclamadas.

El 28 de diciembre de 2011, BPPR presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, en la que, en apretada síntesis, expuso que no había controversia en torno a los hechos alegados en la demanda, por lo que procedía declarar “*Con Lugar*” su solicitud. Así pues, el 10 de enero de 2012, el TPI dictó *Orden* en la que solicitó a la Apelante expresarse en torno a la referida moción en un término de quince (15) días. En respuesta, el 30 de febrero de 2012, la señora Soto Vélez presentó *Moción de la Demandada bajo la Regla 36.6 Para Que No Se Considere Solicitud de Sentencia Sumaria*. Mediante dicho escrito, la señora Soto Vélez refutó el hecho de que el BPPR fuera adquirente de buena fe de los pagarés en controversia al haberlos adquirido mediante una transacción especial con el FDIC. Aludió pues, a las disposiciones del Art. 1425 de nuestro Código Civil y sostuvo que tenía derecho a extinguir la obligación reembolsando “al cesionario” el precio que pagó por el crédito litigioso. Asimismo, arguyó que procedía llevarse a cabo el descubrimiento de prueba a los fines de que el BPPR divulgara “la cantidad real” que pagó por los pagarés que pretendía ejecutar. De igual modo, planteó que resultaba “injusto e irrazonable” resolver el caso por la vía sumaria, cuando apenas se había llevado a cabo el descubrimiento de prueba. En respuesta, el 24 de febrero de 2012, el BPPR presentó *Oposición a Moción de la Demandada bajo la Regla 36.6 Para Que No Se Considere Solicitud de Sentencia Sumaria en Esta Etapa de los Procedimientos*, mediante la cual argumentó que no aplicaba la figura del crédito litigioso, ya que no se configuraban los requisitos de dicha figura. En vista de lo anterior, solicitó que se declarase “*Con Lugar*” su moción y “*Sin Lugar*” el escrito presentado por la Apelante. Considerados los escritos presentados por las partes, el TPI dictó *Orden* mediante la

cual señaló la celebración de una vista con el propósito de que las partes argumentaran las posturas esbozadas en sus escritos. No obstante, a petición del representante legal de la Apelante, se reseñó la celebración de la vista para el 18 de abril de 2012. Así las cosas, a la referida *Vista*, compareció únicamente el BPPR representado por su abogado, ya que ni la señora Soto Vélez, ni su representante legal, el licenciado Bennazar Zequeira, comparecieron. En la misma, el abogado del BPPR reafirmó que en el presente caso no era de aplicación la figura de crédito litigioso. Así pues, el foro primario tomó por sometido dicho planteamiento y expresó que emitiría su determinación oportunamente. De igual modo, señaló *Vista de Seguimiento* para el 19 de julio de 2012 y emitió orden para mostrar causa contra el licenciado Bennazar Zequeira, ante su incomparecencia.⁴

El 9 de mayo de 2012, la señora Soto Vélez presentó *Certificado de Notificación de Envío de Pliego de Interrogatorio y Solicitud de Producción de Documentos* en la que informó al foro primario haber cursado un *Pliego de Interrogatorio y Solicitud de Producción de Documentos* al BPPR. Por su parte, el 22 de julio de 2012, el BPPR presentó una *Moción al Expediente Judicial*, mediante la cual informó al TPI haber notificado a la Apelante, *Contestaciones a Primer Pliego de Interrogatorio y Producción de Documentos*.

Sin embargo, en la *Vista de Seguimiento* celebrada el 19 de julio de 2012, el abogado de la Apelante expuso que el banco omitió contestar los costos de los pagarés. Sostuvo que dicha información era pertinente para “poder tomar ciertas determinaciones y por lo menos salvar el predio de terreno donde

⁴ El 4 de mayo de 2012, el licenciado Bennazar Zequeira presentó *Escrito Informativo para Mostrar Causa por Incomparecencia y Cancelar Sellos de Suspensión*, en la cual esbozó que la razón de su incomparecencia al señalamiento se debió a cuestiones de salud. Junto con su moción, el licenciado Bennazar Zequeira, acompañó los sellos de cancelación correspondientes.

vive su representada.”⁵ Posterior a ello, el 20 de septiembre de 2012, la Apelante presentó *Moción en Solicitud de Orden para que el Banco Conteste Interrogatorio y Provea Información Específica*. Mediante dicho escrito, en apretada síntesis, la Apelante sostuvo que resultaba indispensable para la adjudicación de la controversia, el que el BPPR produjera la información relacionada al acuerdo que hizo con el FDIC para adquirir los depósitos y los activos de Westernbank y la información de cuánto pagó por los pagarés en controversia. En cuanto a dicha solicitud, el 21 de septiembre de 2012, el TPI dictó *Orden* en la que requirió al BPPR proveer la información solicitada.

Entretanto, el 25 de septiembre de 2012, el BPPR presentó *Moción Reiterando Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Oposición a Moción de la Demandada bajo la Regla 36.6 Para Que No Se Considere Solicitud de Sentencia Sumaria en esta Etapa de los Procedimientos*. Mediante el referido escrito, el BPPR hizo un recuento procesal de los hechos del caso y reiteró su solicitud de que se dictara sentencia sumaria a su favor.

Por otra parte, el 10 de octubre de 2012, el BPPR presentó *Reconsideración a Orden Emitida el 21 de septiembre de 2012 y Notificada el 27 de septiembre de 2012 y Oposición a Moción en Solicitud de Orden Para Que el Banco Conteste Interrogatorio y Provea Información Específica*. En la misma, señaló que el foro primario había errado al requerirle proveer la información relacionada al precio que pagó por los préstamos en controversia, sin haber tenido ante su consideración su postura. Luego de exponer el derecho aplicable, argumentó que en el caso de epígrafe no aplicaba la figura del crédito litigioso, al no configurarse los requisitos de dicha figura. De igual modo, arguyó que en el presente caso tampoco procedía la defensa de enriquecimiento

⁵ Véase, *Minuta de la Vista de Seguimiento* del 19 de julio de 2012.

injusto alegada por la Apelante y sostuvo que tenía derecho a cobrar la totalidad de la deuda objeto de la demanda. Por su parte, el 13 de diciembre de 2012, la señora Soto Vélez presentó *Memorando de Derecho de la Demandada en Apoyo a Solicitud Para Que se Ordene Al Banco Proveer la Información Solicitada y No Provista Mediante el Interrogatorio y Requerimiento de Producción de Documentos Notificada el 4 de mayo de 2012*, mediante el cual fundó su solicitud en las doctrinas de *rebus sic stantibus* y de enriquecimiento injusto. Asimismo, reseñó el hecho de que, conocer la cantidad exacta que BPPR pagó al FDIC por los préstamos objeto de la demanda, le permitiría fundamentar “en hechos concretos” no solo su *Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el BPPR, sino los méritos de la reclamación. Examinados los escritos presentados por las partes, el 18 de diciembre de 2012, el TPI dictó *Orden* mediante la cual reconsideró su determinación y dictaminó que el BPPR no estaba obligado a informar lo que pagó por los pagarés. De igual modo, concedió a la Apelante un término de treinta (30) días para presentar oposición a la sentencia sumaria y la apercibió que de no contestar en el referido término, se entendería sometida y procedería a resolver la solicitud de sentencia sumaria presentada por el BPPR. En desacuerdo, el 13 de enero de 2013, la señora Soto Vélez presentó *Moción de Reconsideración*, en la que en síntesis reiteró que, el que el BPPR no produjera la información solicitada, le impedía presentar sus defensas y planteamientos basados en hechos específicos. Atendida la misma, el 25 de enero de 2013, el TPI emitió *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar la Moción de Reconsideración*, por ésta no proceder en derecho y a su vez, señaló que la misma se presentó de forma tardía. De otra parte, el TPI nuevamente concedió a la Apelante un término perentorio de quince (15) días para presentar su oposición a la

Solicitud de Sentencia Sumaria. Posterior a ello, el 28 de enero de 2013, la Apelante, por conducto de su representante legal, presentó *Moción Solicitando Prórroga para Oponernos a Solicitud de Sentencia Sumaria*, mediante la cual solicitó un término adicional de veinte (20) días laborables adicionales para presentar su oposición. En apoyo de su solicitud, señaló que su representada se encontraba fuera de Puerto Rico, por motivos de un viaje de trabajo y necesitaba de su presencia física para suscribir la declaración jurada que contendría “información crucial” que controvertiría la cuantía reclamada por BPPR. Alegó que su representada efectuó un pago a Westernbank para cancelar los tres (3) pagarés de \$5,000.00 y que Westernbank lo aceptó, pero que no le devolvió los pagarés endosados para su cancelación. Alegó pues, que cercana a la fecha en que emitió los presuntos pagos, el FDIC cesó las operaciones de Westernbank y vendió la cartera de los préstamos de dicho banco a BPPR. Considerada la *Moción en Solicitud de Prórroga*, el 31 de enero de 2013, el TPI emitió *Orden* concediendo un término adicional de quince (15) días. Así pues, el 19 de febrero de 2013, la señora Soto Vélez, presentó *Oposición Juramentada a Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, en la que alegó que existía una controversia real y sustancial sobre los hechos alegados en la demanda, así como en la cuantía reclamada. La Apelante acompañó su oposición con una *Declaración Jurada* mediante la cual hizo constar los pagos efectuados al préstamo en controversia. Específicamente, declaró que entregó al gerente de la sucursal de Westernbank un “cheque de gerente” por la suma de \$20,000.00 - el cual fue producto de una venta de otra de sus propiedades - para que fuera aplicado al préstamo en controversia. Declaró que no guardó copia del referido cheque. En la misma, además, negó que adeudara la suma reclamada por BPPR.

Por su parte, el 9 de abril de 2013, el BPPR presentó *Moción Sometiendo Historial de Pagos al Préstamo*. En la misma, alegó que del referido historial no se desprendía el pago de \$20,000.00 que la Apelante alegó que había efectuado al préstamo objeto de la demanda. Así pues, el 10 de abril de 2013, el TPI dictó *Resolución* mediante la declaró *No Ha Lugar* la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* instada por el BPPR. En el aludido dictamen, el TPI específicamente estableció que los siguientes hechos materiales estaban en controversia:

1. Si la deuda reclamada por la parte demandante está vencida, es líquida y exigible.
2. Si la demandada realizó los pagos alegados y si éstos fueron acreditados por el Westernbank.
3. Cantidad adeudada por la demandada a favor de la parte demandante.

Luego de varios trámites procesales y transferencia de vistas, el 4 de septiembre de 2013, el TPI celebró *Vista de Seguimiento*, a la cual comparecieron las partes representadas por sus abogados. En la misma, las partes informaron que se efectuó un pago por la cantidad de \$7,689.65 y que existía un cheque de \$20,000.00, el cual aún estaba en controversia. En vista de tales alegaciones, el TPI concedió al abogado de la Apelante un término de diez (10) días para someter moción con el correspondiente proyecto de orden. Asimismo, señaló la celebración de la *Conferencia con Antelación a Juicio* para el 2 de diciembre de 2013 y apercibió a las partes que el informe debía estar listo con diez (10) días de anticipación.

Así pues, el 2 de diciembre de 2013, la Apelante presentó *Moción Solicitando Orden al Banco Santander: Expida Evidencia de Cheque de Gerente*. En dicho escrito, la Apelante señaló que, previo al cierre de Westernbank, vendió un inmueble en el Barrio Espino de Lares a la señora Consuelo Corretjer Lee, mediante la escritura pública número 13, el 5 de septiembre de 2008. Expuso que

vendió dicho inmueble de su propiedad por \$35,000.00, de los cuales, el día de la compraventa, la compradora entregó \$20,000.00 a la Apelante en Cheque de Gerente emitido por el Banco Santander y que restó un precio aplazado de \$15,000.00 sobre el cual se constituyó un gravamen hipotecario. Añadió que endosó y entregó el cheque de \$20,000.00 al gerente de sucursal de Westernbank para que fuera abonado a distintos préstamos, objeto de la presente demanda. En vista de ello, solicitó al TPI que ordenara al Banco Santander expedir copia de los Cheques de Gerentes, expedidos a petición de la señora Consuelo Corretjer Lee a favor de la Apelante, entre los meses de junio de 2008 a octubre de 2008.

Asimismo, en igual fecha, el TPI celebró la *Conferencia con Antelación a Juicio*, en la cual la abogada de BPPR, indicó que el representante legal de la señora Soto Vélez le había entregado copia de la moción solicitando orden dirigida al Banco Santander. El TPI señaló que ya había concedido diez (10) días para localizar el cheque de gerente de \$20,000.00 y para que las partes se reunieran. Precisó que transcurrido dicho término, concedía un término de cinco (5) días para que las partes informaran el resultado de la reunión relacionado con el cheque. Por último, señaló la celebración de *Conferencia con Antelación a Juicio* para el 6 de febrero de 2014.

Así las cosas, el 9 de diciembre de 2013, el TPI expidió *Orden* al Banco Santander para que dicha institución expidiera la información que operara bajo su control sobre los cheques de gerente que fueron expedidos, a petición de la señora Consuelo Corretjer Lee o a favor de la señora Soto Vélez, entre los meses de junio de 2008 a octubre de 2008. Posterior a ello, el 11 de diciembre de 2013, las partes presentaron el *Informe sobre*

Conferencia Preliminar entre Abogados y solicitaron el que se diera por cumplida la orden del 2 de diciembre de 2013.

Por su parte, el 27 de diciembre de 2013, el Banco Santander, por conducto de su representante legal, presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*, mediante la cual informó al foro primario que con los datos provistos en la *Orden*, no pudo localizar la información solicitada y por ende, proveer la evidencia de los cheques. No obstante, señaló que de proveérsele mayor información, como las fechas de los cheques, las cantidades y/o los números de cuenta de cuáles fueron emitidos los mismos, tal vez pudieran localizar y producir la información solicitada. Así pues, examinada la *Moción en Cumplimiento de Orden*, el 3 de enero de 2014, el TPI dictó *Orden* en la que solicitó a la Apelante acreditar dentro del término de diez (10) días la información específica de la evidencia solicitada al Banco Santander, como las fechas de los cheques de gerente, las cantidades y/o los números de las cuentas de las que se emitieron dichos cheques.

Así pues, el 6 de febrero de 2014, se celebró la *Conferencia con Antelación a Juicio*, a la que comparecieron las partes con sus abogados. En lo pertinente, el abogado de la Apelante indicó que en esa misma fecha, había presentado una *Moción Informativa* en la que detalló los avances de la investigación del cheque. Expuso que la investigación había revelado que se trataba de un cheque personal y no de gerente, según inicialmente se había alegado. Por otro lado, la representante legal del BPPR, señaló que la Apelante no había podido evidenciar el único pago – el de \$20,000.00 – sobre el cual existía controversia. Asimismo, reseñó el hecho de que el término concedido para mostrar la evidencia del cheque había vencido. El TPI, luego de haber escuchado los argumentos de cada una de las partes, concedió al representante legal de la Apelante un término adicional de veinte (20) días para producir

copia del cheque y lo apercibió que de no presentarlo dentro del término concedido, no permitiría la utilización de dicho documento. Acto seguido, el TPI señaló *Juicio en su Fondo* para el 9 de octubre de 2014. Por último, ante el planteamiento reiterado de la representante legal de BPPR, de que se dictara sentencia sumaria, el TPI expresó que de no aparecer el cheque, procedería a dictar sentencia sumaria.

El 3 de marzo de 2014, la Apelante presentó *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden*, en la que en esencia, planteó que “por negligencia del Westernbank” el cheque nunca se cobró a la cuenta de la señora Consuelo Corretjer Lee. La Apelante acompañó con su moción, la evidencia de los distintos pagos efectuados al préstamo 62033002425. Examinada dicha moción, el 5 de marzo de 2014, el TPI emitió *Orden* mediante la cual requirió al BPPR expresarse en torno a la misma en un término de quince (15) días.

Entretanto, el 16 de abril de 2014, la señora Soto Vélez presentó *Moción Informativa, en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Mediante dicho escrito, la Apelante nuevamente esbozó los planteamientos expuestos en su moción anterior y nuevamente acompañó copia de los talonarios de pagos efectuados al préstamo, así como copia del historial de pagos. No obstante, en esta ocasión, aludió a las disposiciones de la Ley Núm. 184 – 2012, también conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria* y petitionó que se celebrara una vista de mediación, previo a la ejecución de su residencia principal.

Por otro lado, el 24 de abril de 2014, el BPPR presentó *Moción Informativa, en Cumplimiento de Orden y Reafirmando Solicitud de Sentencia Sumaria*. En dicho escrito, el BPPR hizo un recuento procesal del caso y lo alegado por la Apelante en su

Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden. De igual modo, a los fines de reconciliar los pagos evidenciados en el Anejo C de la moción antes indicada, el BPPR efectuó un desglose de los pagos aplicados al préstamo, evidenciado con el historial de pagos. Por último, puntualizó el hecho de que la Apelante no había podido probar que existía una controversia real y sustancial en cuanto a las alegaciones contenidas en la demanda, por lo que reiteró su solicitud de que se dictara sentencia sumaria. Evaluados los escritos ante su consideración, el 30 de abril de 2014, el TPI emitió *Resolución* en la que hizo mención a su resolución del 10 de abril de 2013, en la cual había declarado *No Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por BPPR, ya que existían controversias que debían dilucidarse en un juicio plenario. En vista de ello, sostuvo que, a la fecha, dichas controversias aún no se habían dilucidado, por lo que nuevamente declaraba *No Ha Lugar* la *Moción Informativa, en Cumplimiento de Orden y Reafirmando Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el BPPR y ordenó la continuación de los procedimientos.

Luego de varios trámites procesales, el 13 de marzo de 2015, el caso fue llamado para *Juicio en su Fondo*. A dicho señalamiento comparecieron ambas partes representadas por sus abogados y un representante del BPPR con especialidad en los casos de mitigación de pérdidas. Luego de haberse decretado un breve receso, las partes hicieron constar al foro primario que el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas ante el banco tomaba alrededor de treinta (30) a cuarenta y cinco (45) días. Agregaron que se evaluaría el valor de las tres (3) fincas que garantizaban el préstamo y se informaría si se descartaba la dación como pago o si era posible que la Apelante permaneciera con una de las propiedades. En vista de ello y a petición de las partes, el TPI concedió un término de sesenta (60) días para informar por escrito

el resultado del proceso y señaló *Vista de Seguimiento* para el 30 de junio de 2015. No obstante, puntualizó que de las partes llegar a un acuerdo y éstas presentarlo por escrito, dejaría sin efecto la vista.

Así las cosas, el 10 de junio de 2015, el BPPR presentó *Moción Informativa y Reafirmando Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la que informó al foro primario que las partes no habían podido llegar a un acuerdo, ya que la Apelante no contaba con evidencia suficiente de ingresos para poder ser evaluada bajo el proceso de “Loss Mitigation”. En vista de ello, reiteró su solicitud de que se dictara sentencia sumaria. Por su parte, el 2 de julio de 2015, la Apelante presentó *Moción Informativa y Reafirmando Oposición a Sentencia Sumaria*. En dicho escrito, la Apelante se opuso a la solicitud de sentencia sumaria, ya que el BPPR no acompañó copia del pagaré. Asimismo, señaló que el BPPR tampoco había provisto la información sobre el desglose del desembolso del préstamo autorizado por Westernbank. De igual modo, nuevamente invocó las disposiciones de la Ley Núm. 184 – 2012 y alegó que el préstamo que se pretendía ejecutar en el presente caso, gravaba su residencia principal. Atendidos los argumentos de cada una de las partes, el 31 de agosto de 2015, el TPI emitió *Resolución* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por el BPPR. Posterior a ello, el 30 de septiembre de 2015, el licenciado Antonio Bennazar Zequeira, representante legal de la Apelante, presentó *Solicitud de Relevo de Representación Legal*, por razones de salud. Examinado dicho escrito, el 2 de octubre de 2015, el TPI dictó *Orden* mediante la cual le concedió a la Apelante un término de treinta (30) días para anunciar su nueva representación legal. Así pues, transcurrido dicho término sin que la parte anunciara su nueva representación legal, el 17 de noviembre de 2015, el TPI emitió otra *Orden* en la que le concedió a

la Apelante un término final e improrrogable de quince (15) días para anunciar su nueva representación legal y apercibió a la parte que de incumplir con lo ordenado, impondría sanciones. Por último, señaló *Vista de Status Conference* para el 25 de enero de 2016. Así pues, el 18 de noviembre de 2015, la señora Soto Vélez presentó *Moción Solicitando Prórroga para Contratar Nueva Representación Legal*. En dicho escrito, la Apelante expuso que por razones de salud, no había podido contratar un nuevo abogado, por lo que solicitaba una prórroga de veinte (20) días para poder contratar nueva representación legal. El 30 de noviembre de 2015, el TPI concedió la prórroga solicitada mediante *Orden*. Así las cosas, el 14 de diciembre de 2015, el nuevo representante legal de la Apelante, el licenciado Víctor Vélez Cardona presentó *Moción Asumiendo Representación Legal*. El 16 de diciembre de 2015, el TPI aceptó la nueva representación legal e informó el señalamiento pautado para el 25 de enero de 2016. No obstante, dicho señalamiento quedó recalendarizado, a petición del representante legal de la señora Soto Vélez, para el 1 de marzo de 2016.

Celebrada la *Vista de Status Conference* en la fecha antes señalada, el TPI concedió al representante legal de la Apelante un término de cuarenta y cinco días (45) días para que examinara el expediente y notificara por escrito su posición. Posteriormente, el 11 de abril de 2016, el licenciado Vélez Cardona presentó *Moción Solicitando Relevo de Representación Legal*, en la que, en esencia, hizo constar que la señora Soto Vélez, ni el representante legal anterior, le había hecho entrega del expediente del caso para su revisión. Por consiguiente, considerando que no tenía la información adecuada para contestar la posición exigida por dicho foro y que había perdido comunicación con su representada, solicitó el relevo inmediato a la representante legal de la Apelante. Examinada la misma, el 15 de abril de 2016, el TPI aceptó la

renuncia a la representación legal, concedió a la Apelante un término de veinte (20) días para anunciar su nueva representación legal e informó que el caso tenía señalamiento anunciado para el 19 de mayo de 2016. Así las cosas, el TPI celebró *Vista de Seguimiento*, a la que compareció el BPPR junto con su representante legal y la señora Soto Vélez por derecho propio. En dicho señalamiento, el TPI nuevamente concedió a la Apelante término para anunciar su nueva representación legal. De igual modo, hizo constar que el BPPR había instado *Sentencia Sumaria*, por lo que le concedió un término de veinte (20) días para replicar a la misma. Por último, señaló *Vista de Seguimiento* para el 22 de agosto de 2016.

Así pues, el 9 de agosto de 2016, el TPI declaró *Sentencia Sumaria*, mediante la cual declaró *Ha Lugar* la demanda de epígrafe y condenó a la Apelante a pagar al BPPR la suma de \$89,675.93, intereses a razón de 8.5%, los cuales se acumulan mensualmente hasta el saldo total de la deuda; \$745.92 por concepto de cargos por mora, los cuales también acumulan mensualmente hasta el saldo total de la deuda, más la suma de \$14,326.38 por concepto de honorarios de abogado.

No obstante, en igual fecha, la nueva representación legal de la Apelante presentó *Moción Asumiendo Representación Legal y Solicitud de Tiempo*. En cuanto a esta última, el 12 de agosto de 2016, el TPI dictó *Orden* aceptando la nueva representación legal e hizo constar que el 9 de agosto de 2016, había dictado *Sentencia Sumaria*. El 17 de agosto de 2016, la Apelante presentó *Moción de Reconsideración* en la cual expuso el que el foro primario dictara *Sentencia Sumaria* previo a haber aceptado su representación legal. De igual modo, planteó que su representada no poseía otra vivienda que no fuera la que era objeto de la demanda. En vista de

tales planteamientos, solicitó al TPI que reconsiderara el dictamen emitido y señalara una vista sobre el estado de los procedimientos.

Atendido el reclamo de la Apelante, el 22 de agosto de 2016, el TPI celebró *Status Conference* al que comparecieron todas las partes con sus abogados. En la misma, la representante legal del BPPR hizo un recuento procesal del caso. Por otro lado, el representante legal de la Apelante, informó que había presentado reconsideración a la sentencia sumaria dictada y que había solicitado que el caso se refiriera ante un mediador designado por el tribunal. Ante tales planteamientos, la representante legal del BPPR expuso que eran varias fincas las que se dieron en garantía del préstamo, por lo que no aplicaba la Ley Núm. 184 - 2012. No obstante, el abogado de la Apelante reiteró que en una de las fincas ubicaba la residencia única de la señora Soto Vélez. Así pues, los planteamientos de ambas partes quedaron sometidos ante la consideración del foro primario. El 25 de agosto de 2016, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración* instada por la Apelante.

Inconforme, el 29 de septiembre de 2016, la señora Soto Vélez presentó el *recurso de Apelación* que nos ocupa y nos señala los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia sin que la demandada hubiese tenido representación legal de manera efectiva durante los 10 meses anteriores cuando aún había asuntos en controversia sobre los que el demandante no había producido prueba ni la demandada refutado en un juicio en su fondo, utilizando el mecanismo de Sentencia Sumaria, improcedente en esta situación de hechos.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no referir el litigio a un mediador de conflictos según solicitado por la representación legal de la demandada y ordenado por la Ley 184

del año 2012, Ley para Mediación Compulsoria.

Por su parte, el 14 de noviembre de 2016, el BPPR presentó *Oposición a Recurso de Apelación*.

-II-

a. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria se considera un mecanismo procesal que propicia la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 109 (2015); véase también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); véase también, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). Este mecanismo procede en los casos que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales. *Íd*; véase también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra. Un *hecho material* se reconoce como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Por lo tanto, lo único que queda por el poder judicial es aplicar el Derecho a los hechos. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; véase también *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010) citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; véase también, *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013). Es menester recalcar que el Tribunal Supremo ha expresado que el mecanismo de sentencia sumaria, “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo” *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, pág. 112, citando a P. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987).

En este contexto, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V R. 36. En lo pertinente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3, establece que la moción de sentencia sumaria deberá contener:

- (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
- (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
- (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
- (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
- (6) el remedio que debe ser concedido.

Asimismo, el inciso (b) de la precitada Regla dispone que la contestación a la moción de sentencia sumaria debe contener:

- (1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;
- (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
- (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en

evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y

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

[...]

En cuanto a la disposición de la moción de sentencia sumaria, el inciso (e) de esta misma regla establece que se dictará sentencia si:

[...] de 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 [...]

Ahora bien, en cuanto al estándar que debemos utilizar al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencias sumarias, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, nuestro Tribunal Supremo reafirmó lo establecido en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, (2004). Sobre ello, nuestro Más Alto Foro reiteró lo siguiente:

Primero, que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe

revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414, (2013)

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, págs. 118-119.

b. Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal

El 17 de agosto de 2012 fue aprobada la Ley 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*. Dicho estatuto fue creado con el propósito de establecer un proceso compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca (“foreclosure”) de cualquier propiedad de vivienda principal en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria. Véase, Exposición de Motivos de la Ley 184-2012.

La Ley 184-2012 define, en su Artículo 2 (b), el concepto de *mediación compulsoria* de la siguiente manera:

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. 32 LPR sec. 2881.

En los casos en que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley 184-2012, el juez o jueza deberá tomar como guía lo establecido en el Artículo 3 del precitado estatuto. El Artículo 3 establece lo siguiente:

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. (Énfasis suplido.) 32 LPRC sec. 2882.

Como se observa, el Artículo 3 claramente dispone que la celebración de una vista o acto de mediación compulsorio es un requisito jurisdiccional en casos donde se trate de una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor. En consecuencia, los magistrados están obligados a celebrar una vista de mediación en casos que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya vivienda principal del deudor.

En su artículo 7, además, dicha ley dispuso que la Oficina de la Administración de los Tribunales deberá, previo a la vigencia de la ley, aprobar un reglamento a los efectos de establecer un procedimiento adecuado para la implementación del estatuto. En cumplimiento con ese mandato de ley, el 11 de junio de 2013 la Oficina de la Administración de los Tribunales emitió la Circular Núm. 30, titulada *Disposiciones para la Implantación del Procedimiento Compulsorio de Mediación en Casos de Ejecución de Hipotecas*, en la que estableció el procedimiento compulsorio que han de observar los Tribunales para la mediación fijada para estos

casos de ejecución de hipotecas. Específicamente, el inciso 1 de la mencionada Carta Circular Núm. 30 dispone que:

(1) Los referidos a mediación cubiertos por la Ley Núm. 184-2012 y por las normas dispuestas en esta Circular se circunscriben a casos de ejecución de hipoteca o venta judicial en que el inmueble que sirve como garantía hipotecaria sea una **propiedad residencial que constituya la vivienda principal de (de la) deudor(a) hipotecario(a) o del (de la) deudor(a) hipotecario(a) y su familia inmediata, a la que, para fines contributivos, le sea de aplicación la exención contributiva establecida por ley.** (Énfasis suplido.)

Por último, enfatizamos que la Ley Núm. 184-2012 posee un eminente propósito reparador, así como un alto interés social y público. Asimismo, destacamos que las disposiciones de dicha legislación, cobijarán tanto a los casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal pendientes al 1 de julio de 2013, como a las acciones judiciales de las mismas naturalezas 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.

En *Banco Santander de Puerto Rico v. Brenda Correa García*, 2016 TSPR 201, 196 DPR ____ (2016), nuestro Tribunal Supremo reafirmó el carácter jurisdiccional del acto de ordenar la celebración de una vista de mediación en los casos donde un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor, con excepción de aquellos casos en los que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. En cuanto a lo anterior, nuestro Más Alto Foro enfatizó que:

[...] si el 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. *Íd.*

Incluso, en el precitado caso, nuestro Tribunal Supremo rechazó el planteamiento de que el hecho de que un deudor no tenga capacidad económica para pagar la deuda, exima el que el caso se refiriera a la celebración de una vista de mediación. Según nuestro Tribunal Supremo, existen otras alternativas en el mercado que no dependen de la capacidad económica de un deudor, entre ellas, la venta corta o “Short Sale”, la dación de pago o entrega voluntaria de título o algún otro remedio que evite que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. *Íd.*

-III-

En su primer señalamiento, la señora Soto Vélez aduce que el foro primario incidió al dictar *Sentencia Sumaria* sin haber estado representada por abogado durante los diez (10) previos de haberse dictado el referido dictamen y sin haber celebrado juicio en su fondo habiendo asuntos en controversia. En apoyo de sus argumentos, expone que estuvo sin representación legal desde el 28 de septiembre de 2015 hasta el 9 de agosto de 2016.

En el caso ante nuestra consideración el Banco Popular presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la que alegó que la señora Soto Vélez incumplió con el pago de un préstamo de \$95,509.20, con intereses al 8.50%, el cual estaba garantizado con una hipoteca sobre varios inmuebles, propiedad de la Apelante. Para evidenciar la deuda a su favor, el BPPR acompañó con su solicitud el “*Acuerdo de Gravamen Mobiliario y/o Contrato de Prenda*” suscrito por la señora Soto Vélez y Westernbank, copia de cada uno de los pagarés de las fincas dadas en garantía del préstamo, así como las certificaciones registrales de cada una de las fincas antes enumeradas en la que se acredita la inscripción

registraral del pagaré a favor de Westernbank y una declaración jurada en la que se certifica el balance adeudado, así como la tenencia de los pagarés.

Conforme al derecho aplicable antes señalado, si la parte demandante presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos esenciales de la causa de acción, corresponde a la parte demandada demostrar que existe una controversia real sobre un hecho esencial y pertinente que impide que se dicte sumariamente la sentencia y hace obligatorio que sea dilucidada en un juicio. Al examinar los documentos que acompañaron la moción dispositiva, así como los que obran en el expediente, no se desprende que exista en este caso una controversia genuina de hechos esenciales y pertinentes en cuanto al derecho del BPPR en el reclamo de la deuda, a pesar de que la Apelante, en un momento del pleito, intentara controvertir la suma reclamada.

De otra parte, si bien es cierto que la señora Soto Vélez no estuvo representada los diez (10) meses previo a haberse dictado la *Sentencia Sumaria*, surge de los hechos procesales que el TPI otorgó amplia oportunidad a la Apelante para que contratara un nuevo representante legal. Incluso, los hechos procesales anteriormente reseñados revelan que luego de la renuncia del licenciado Bennazar Zequeira, el 14 de diciembre de 2014, la Apelante contrató al licenciado Víctor Vélez Cardona. Ante la contratación de un nuevo abogado, el foro primario transfirió la vista de *Status Conference* previamente señalada y le concedió cuarenta y cinco (45) días para familiarizarse con el caso. Dentro de este periodo, el licenciado Vélez Cardona presentó *Moción de Solicitud Relevo de Representación Legal*, ya que ni la Apelante, ni su representante legal anterior, le hicieron entrega del expediente del caso, lo que le impedía presentar adecuadamente las posturas exigidas por el tribunal. Posterior a ello, el TPI nuevamente le

concedió a la Apelante un término de veinte (20) días para anunciar su nueva representación legal, apercibiéndole que el caso tenía señalada una *Vista de Seguimiento* para el 19 de mayo de 2016. Surge de la *Minuta* de la referida vista que, por la señora Vélez Soto haber comparecido a dicho señalamiento por derecho propio, el TPI nuevamente le concedió término para anunciar su nueva representación legal. Fue en la misma fecha en que el TPI dictó *Sentencia Sumaria* que la Apelante anunció su nueva representación legal. Por consiguiente, resulta evidente que el hecho de que la señora Soto Vélez quedara sin representación legal mientras que el TPI dictaba *Sentencia Sumaria*, no es un hecho atribuible a dicho foro.

Ahora bien, en su segundo señalamiento, la Apelante argumenta que el TPI erró al no haber referido el caso a un mediador de conflictos, según lo requiere la Ley Núm. 184-2012, *supra*. En apoyo de sus argumentos, sostiene que a lo largo del litigio, sus representantes legales invocaron las disposiciones de la Ley Núm. 184 – 2012, pero que el TPI no las atendió.

De inicio, resulta preciso señalarse que a la fecha de haberse instado la presente causa de acción no existía la Ley Núm. 184 – 2012. Dicho estatuto se aprobó y entró en vigencia mientras el caso de epígrafe estaba pendiente ante la consideración del TPI. Como bien señala la señora Soto Vélez en su recurso, surge de los hechos anteriormente reseñados que, en diferentes etapas del litigio, alegó que una de las fincas objeto de ejecución constituía su residencia principal. Específicamente, se desprende de los autos que, el 16 de abril de 2014, la Apelante, por primera vez, petitionó mediante *Moción Informativa, en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria* que se celebrara una vista de mediación, ya que entre las propiedades a ejecutarse, se encontraba su residencia principal. Posterior a ello, nuevamente

presentó su reclamo el 2 de julio de 2015, mediante *Moción Informativa y Reafirmando Oposición a Sentencia Sumaria*. Por último, surge de la *Minuta* de la última *Vista de Seguimiento* celebrada el 22 de agosto de 2016, que el representante legal de la señora Soto Vélez, nuevamente planteó que el presente caso debía referirse a un proceso de mediación, ya que entre las propiedades gravadas a ejecutarse, estaba la única residencia de la Apelante.

Hemos revisado ponderadamente los autos originales del caso y en los mismos no encontramos expresión alguna del foro de instancia, previo a la *Sentencia Sumaria*, en cuanto a las razones de por qué no refirió el caso a la celebración de una vista de mediación, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 184 – 2012. Según se desprende de la *Sentencia Sumaria*, el TPI basó su determinación en que el caso de la señora Soto Vélez ya se había evaluado con el Departamento de “Loss Mitigation”, en esfuerzos de las partes por llegar a un acuerdo, los que resultaron infructuosos. Conforme a las expresiones del TPI en el dictamen apelado:

Referir el caso al proceso de mediación compulsoria no cambia la realidad de que la parte demandada no tiene capacidad de pago, por lo que no se va a poder cumplir con el propósito de la Ley 184-2012, Id., en cuanto a: “... 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.”

A lo anterior, el TPI escuetamente agregó que los solares objeto de la presente controversia no constituían la residencia principal de la Apelante, según las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012. Sin embargo, resulta meritorio señalarse que el TPI omitió establecer este hecho en las determinaciones de hechos de la *Sentencia Sumaria* apelada. Tampoco obra documento alguno en los autos originales que sostenga tal conclusión. Por consiguiente,

en el análisis desapasionado de los autos, no surge prueba acreditada de que, en efecto, una de las fincas a ejecutarse constituya la residencia principal de la Apelante. Tampoco surge prueba que acredite lo contrario y sostenga la conclusión a la que arribó el foro primario de que los solares a ejecutarse “no constituían la residencia principal” de la señora Soto Vélez. Por ello, colegimos que persiste una controversia real y material sobre este hecho, que impedía al foro primario dictar sentencia sumaria, por lo que el TPI erró al así resolver.

En consecuencia, procede que *se revoque* el referido dictamen y *se devuelva* el caso al TPI, para que dicho foro determine si entre las fincas a ejecutarse, en efecto, se encuentra la residencia principal de la señora Soto Vélez, según alegado. De serlo, el foro primario deberá referir el caso de epígrafe al proceso de mediación, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012.

-IV-

En virtud de los fundamentos que anteceden, *se revoca* la *Sentencia Sumaria* apelada y *se devuelve* el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Utuado para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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