

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMON-CAROLINA
PANEL VIII

ORIENTAL BANK
Apelada

v.

ACISCLO MIGUEL
MARXUACH CUETARA,
ISABEL M. FAGOT
BIGAS Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN201601882

APELACION
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Civil. núm.:
DCD2015-1380
(401)

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas, la Jueza Vicenty Nazario y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2017.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. Acisclo M. Marxuach Cuétara, la Sra. Isabel M. Fagot Bigas y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante los apelantes) mediante escrito de *Apelación* solicitándonos que revoquemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (el TPI) el 24 de octubre de 2016, archivada en autos el 31 de octubre siguiente. Mediante dicho dictamen el TPI declaró *Con Lugar*, tanto la moción de sentencia sumaria, como la demanda presentados por Oriental Bank (en adelante la apelada).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

I.

El 8 de junio de 2015 Oriental Bank presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los apelantes.¹ En esencia, alegaron que desde el 1 de enero de 2015 los apelantes dejaron de pagar las mensualidades del préstamo hipotecario de su residencia principal por lo que declararon la totalidad de la deuda vencida, ascendente a \$495,831.87 de principal y otros cargos, según alegado en la demanda.

El 8 de septiembre de 2015 los apelantes contestaron la demanda y admitieron que la residencia cuya ejecución se solicita es su residencia principal. Además, aceptaron haber incumplido con el pago de las mensualidades durante el 2015.²

El 22 de septiembre de 2015 el TPI dictó una orden refiriendo el caso a la mediación compulsoria, conforme dispone la Ley núm. 184-2012.

El 9 de marzo de 2016 la Mediadora, Sra. Vivian M. Ortiz González, emitió el Formulario OAT-1701, *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*, radicado el 11 de marzo de 2016. En el referido formulario la Mediadora indicó que “[a]mbas partes asistieron” y que el acreedor hipotecario “no brindó al (a la) deudor(a) o deudores(as) hipotecarios(as) la orientación requerida por la Ley núm. 184-2012.”³ Además, indicó que la sesión obligatoria de mediación concluyó por lo siguiente: **“Desistimiento:** Una de las partes dio por terminada su participación o ambas partes dieron por terminada su participación, antes de completar la mediación.”⁴

El 14 de marzo de 2016 el TPI dictó una orden disponiendo lo siguiente:

¹ El 30 de junio de 2016 el TPI dictó una ORDEN para enmendar en el epígrafe Oriental Bank & Trust a Oriental Bank debido a cambio en el nombre corporativo.

² Véase Autos Originales, Contestación a la demanda, alegación núm. 6.

³ Véase Autos Originales, Formulario OAT-1707.

⁴ Énfasis en el original.

...

Informa el CMC que ambas partes asistieron y una (o ambas partes) dieron por terminada su participación.

Término de veinte (20) días para que las partes sometan, entre otras alternativas, mociones dispositivas.

...

El 15 de abril de 2016 el TPI dictó una segunda Orden en la cual impuso \$20 de sanción a los representantes legales por el incumplimiento con la Orden anteriormente citada y les concedió a las partes un término adicional de 30 días para cumplir con la misma.

El 29 de abril de 2016 compareció la apelada mediante una moción urgente solicitando la paralización de los procedimientos conforme a la regulación federal “*Consumer Financial Protection Bureau*”. A esos efectos, el 3 de mayo de 2016 el TPI dictó una Sentencia paralizando los procedimientos. Además, dejó sin efecto la sanción impuesta a los representantes legales.

Así las cosas, el 27 de junio de 2016 la apelada presentó una moción solicitando la continuación de los procedimientos e informó al tribunal que las partes no lograron concretar alternativas de pago. Ese mismo día presentó una *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*. En la referida moción la apelada señaló, entre otras cosas, lo siguiente:

1. Se celebraron varias vistas de mediación ante el Centro de Medición de Conflictos.
2. **La parte demandante cumplió con su obligación de orientar y evaluar a la parte demandada, conforme dispone la Ley 184-2012.**⁵
3. La alternativa de Short Sale fue denegada. La parte demandada fue evaluada y se determinó que no cualificaba por tener capacidad de pago.
4. Que la parte demandante realizó múltiples gestiones con la parte demandada sin resultado alguno.

El 9 de agosto de 2016 los apelantes presentaron una moción en oposición a la reapertura del caso y solicitaron la desestimación de la demanda. Alegaron que la apelada incumplió “caprichosa y

⁵ Énfasis en el original.

arbitrariamente” con las responsabilidades que le impone la ley federal y estatal aplicable al presente caso por lo que el tribunal no tiene jurisdicción para adjudicar la demanda. Argumentó que tampoco procede se considere la moción de sentencia sumaria, ya que se debe cumplir con los requisitos de ley para poder instar la acción judicial.

El 22 de agosto siguiente, la apelada presentó una *Moción para que se Dicte Sentencia y en Réplica a otra*. En lo aquí pertinente señaló lo siguiente:

“El presente caso tiene la particularidad que los demandados tienen capacidad de pago, conforme a la propia información y evidencia sometida por dicha parte. Bajo esa premisa, refutamos todos y cada uno de los planteamientos expuestos en su moción en oposición radicada el 9 de agosto de 2016.

Todas las legislaciones y regulaciones estatales y federales fueron aprobadas con la intención de que los deudores protejan sus propiedades de perderlas en un procedimiento de ejecución de hipoteca antes una merma o reducción de ingresos. **Este no es el caso.**”⁶

El 25 de agosto de 2016 el TPI dictó una orden declarando *No Ha Lugar* a la moción presentada por los apelantes el 9 de agosto, y les concedió un término de 7 días para presentar su oposición a la solicitud de sentencia sumaria.⁷

El 3 de octubre de 2016 la apelada presentó una moción reiterando su solicitud de sentencia sumaria. De la referida moción destacamos el fundamento esbozado en el inciso C, el que señala que los apelantes tuvieron oportunidad para iniciar el descubrimiento de prueba y “meramente omitió hacerlo”. Además, señaló que la doctrina dispone que quien se opone a una solicitud de sentencia sumaria no puede hacerlo con meras alegaciones. Conforme surge de la Orden dictada el 24 de octubre de 2016, el TPI acogió dicho argumento, y habiendo transcurrido el término para presentar oposición sin que los apelantes así lo hicieran, dictó sentencia sumariamente.

⁶ Véase Autos Originales, alegaciones 5 y 6. [Énfasis en el original]

⁷ Véase Orden notificada el 29 de agosto de 2016.

El 24 de octubre de 2016 el TPI dictó la Sentencia apelada declarando con lugar la demanda y consignó en síntesis las siguientes determinaciones de hechos:

- Con fecha 27 de mayo de 2005 los demandados [los apelantes] constituyeron hipoteca voluntaria por la suma principal de \$550,000 con intereses al 6.375% anual a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico pagadero en plazos mensuales de \$3,431.28 comenzando el 1 de julio de 2005 y así sucesivamente el día 1ro de cada mes hasta el pago total de la deuda, sobre el solar 14 de la Urbanización Torrimar situada en el Municipio de Guayama.
- La ante hipoteca fue modificada el 2 de abril de 2014 mediante escritura pública. El principal fue modificado a \$499,379.17 comenzando el 1 de mayo de 2014 al 3.850% de interés anual con pagos mensuales de \$2,040.75. Comenzando el 1 de mayo de 2017 el interés será al 6.375% con pagos mensuales de \$2,833.77 hasta la fecha de vencimiento el 1 de abril de 2054.
- Según surge de la propia faz del pagaré y de la escritura de hipoteca, se convino que si cualquier de los plazos estipulados no fuera satisfecho antes del vencimiento del próximo plazo mensual, la totalidad de la obligación y sus intereses acumulados quedarían vencidos sin aviso alguno, a opción del tenedor de la referida obligación.
- La demandante [la apelada] presentó en evidencia fotocopia del original del pagaré, el cual no tiene nota alguna de cancelación.
- La demandante [la apelada] presentó en evidencia fotocopia de la copia certificada de la escritura de constitución de hipoteca
- De la Declaración Jurada que se acompaña en la Moción solicitando se Dicte Sentencia surge que la parte demandada [los apelantes] incurrieron en el incumplimiento de su obligación.

El 26 de octubre de 2016 los apelantes presentaron una moción para que se diera por admitido el requerimiento de admisiones notificado a la apelada el 16 de septiembre. El 4 de noviembre siguiente la apelada presentó una moción alegando que la notificación del requerimiento de admisiones se realizó posterior a la orden notificada por el TPI el 7 de julio en la que se instruyó a los apelantes a presentar su oposición a la solicitud de sentencia

sumaria. Argumentó que: “Estando vigente la orden del Tribunal para someter escrito en oposición a la solicitud de sentencia sumaria, es improcedente el incumplimiento de la orden y en su lugar presentar un descubrimiento de prueba”.⁸

El 10 de noviembre de 2016 el TPI dictó una Notificación en la cual resolvió lo siguiente:

Tribunal dictó Sentencia el 24 de octubre de 2016,
Notificada el 31 de octubre de 2016.

El 15 de noviembre de 2016 los apelantes presentaron una *Moción de Reconsideración a tenor de la Regla 47*. En esencia alegaron que la sentencia se dictó sin que concluyera el descubrimiento de prueba en violación al debido proceso de ley. Argumentó, además, que la apelada incumplió con sus responsabilidades y obligaciones bajo las leyes federales y estatales aplicables a la hipoteca.

El 17 de noviembre de 2016 el TPI dictó una Resolución declarando *No Ha Lugar* a la moción de reconsideración presentada por los apelantes.⁹

Inconforme, los apelantes acuden ante este foro apelativo imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR A LA PARTE APELANTE, SIN JUSTA CAUSA PARA ELLO, EL DERECHO A CONDUCIR DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA, CREANDO ASI UN ESTADO DE INDEFENSION Y VIOLANDO LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES SOBRE EL DEBIDO PROCESO DE LEY.

SEGUNDO ERROR

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL, DE FORMA ARBITRARIA, NO DAR POR ADMITIDOS LAS ADMISIONES QUE SURGIAN DEL REQUERIMIENTO DE ADMISIONES CURSADO A LA PARTE APELADA EL CUAL NUNCA FUE DEBIDAMENTE OBJETADO NI CONTESTADO EN UN TERMINO MAYOR DE CUARENTA (40) DIAS.

⁸ Véase Autos Originales, alegación 3.

⁹ La misma fue notificada el 21 de noviembre de 2016.

TERCER ERROR

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER SIN JUSTIFICACION EN DERECHO QUE LA NUEVA LEY NUMERO 169 DE 9 DE AGOSTO DE 2016, CONOCIDA COMO LA LEY DE AYUDA AL DEUDOR HIPOTECARIO NO APLICAN AL CASO DE AUTOS, ESPECIFICAMENTE LOS REMEDIOS APELATIVOS Y OTROS DE DICHAS LEYES.

CUARTO ERROR

ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR DE MANERA ARBITRARIA, CAPRICHOSA E IRRAZONABLE, QUE SE CUMPLIO CON LA LEY DE MEDIACION EN ESTE PROCESO EN CONTRAVENCION DE LA NUEVA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO, CUANDO EN EFECTO ES UN HECHO NO CONTROVERTIDO QUE NO SE BRINDO A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS LA ORIENTACION NECESARIA Y EXIGIBLE PARA CUMPLIR CON LA LEY.

El 23 de enero de 2017 dictamos una Resolución concediéndole el término de 30 días a la apelada para presentar su alegato en oposición. Además, ordenamos al TPI elevar, en calidad de préstamo, los autos originales del caso. Posteriormente, el 23 de marzo dictamos una Resolución dejando sin efecto el término concedido a la apelada y dimos por perfeccionado el recurso de apelación.

Examinados el escrito de apelación, así como los autos del caso, procedemos a resolver.

II.**A. Sentencia Sumaria**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal mediante el cual se confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar vista evidenciaria. *Ramos Pérez v. Univisión PR Inc.*, 178 DPR 200 (2010); *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). En el ejercicio de tal discreción el tribunal examinará los documentos admisibles en evidencia que se acompañan con la solicitud y los documentos que se encuentran en el expediente del tribunal. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR

526, 550 (2007). Una vez el tribunal determine que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá a dictar la sentencia sumaria. *Audio Visual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 575 (1997).

Este mecanismo contribuye en aligerar la tramitación de los casos, permitiendo que se dicte sentencia sin necesidad de celebrar una vista evidenciaria, cuando de los documentos no controvertidos que se acompañan con la solicitud, y de la totalidad de los autos, surge que no existe controversia sobre los hechos materiales, por lo cual solo corresponde aplicar el derecho. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra; *Medina v. M. S. & D. Química P.R. Inc.*, 135 DPR 716, 726 (1994); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279 (1990).

Como es sabido existen dos (2) modalidades de sentencia sumaria: la primera, que se dicta a base de documentos ofrecidos por el promovente que demuestran que no existe controversia real de hechos y procede aplicar el derecho; y la segunda, que se dicta luego de un “descubrimiento de prueba exhaustivo”, donde se determina que la prueba existente no es suficiente para sustentar las alegaciones de la demanda, y por ende, procede desestimarla. *Ramos Pérez vs. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010); *Medina v. M. S. & D Química de P.R.*, 135 DPR 716, 732 (1994). Cuando el promovido por una moción de sentencia sumaria en la modalidad de insuficiencia de prueba, no ha tenido oportunidad de descubrir prueba para apoyar alguno de los hechos esenciales de su reclamación o de la oposición a que se dicte sentencia sumaria, se debe denegar la misma. El promovente de una moción, bajo tal modalidad, debe probar al tribunal que se llevó a cabo y completó de manera adecuada el descubrimiento de prueba, para que proceda ser considerada en sus méritos. *Pérez Rosado v. El Vocero*,

149 DPR 427 (1999). En *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323, 340 (2001) nuestro más alto foro ha sido enfático al exponer que: ... [...] confrontado el tribunal con una solicitud de sentencia sumaria prematura, este puede, en el ejercicio de su discreción, posponer la evaluación de la moción o denegarla en esa etapa de los procedimientos, amén de que el propósito de las reglas de procedimiento es viabilizar el que los tribunales hagan justicia al resolver las controversias. ... En consecuencia, la modalidad de la sentencia sumaria por insuficiencia de prueba solo puede ser presentada después que las partes hayan realizado un adecuado y apropiado descubrimiento de prueba. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, supra. Si la misma se presenta antes de que se realice un descubrimiento adecuado la moción es prematura. *Id.*

De otra parte, ante la revisión de una sentencia dictada por el TPI concediendo o denegando una moción de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del foro de instancia al momento de revisarla. Por lo tanto, y entre otros aspectos, este foro 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. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 2015 TSPR 70.

B. Regla 23.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 23.1

El descubrimiento de prueba en el litigio civil es regulado por la Regla 23.1, supra. El descubrimiento de la prueba persigue lo siguiente: (1) minimizar las controversias litigiosas; (2) obtener la evidencia que va a ser utilizada durante el juicio, evitando así posibles sorpresas; (3) facilitar la búsqueda de la verdad y (4) perpetuar evidencia. *Berríos Falcón v. Torres Merced*, 175 DPR 962 (2009). Sabido es que en nuestro ordenamiento jurídico, el

descubrimiento de prueba es amplio y liberal. Ha expresado nuestro más alto foro que “un amplio y liberal descubrimiento de prueba es la médula del esfuerzo de destruir de una vez y para siempre la deportiva teoría de justicia que tanto mina la fe del pueblo en el sistema judicial.” *General Electric v. Concessionaries, Inc.*, 118 DPR 32, 38 (1986). La tendencia moderna en el ámbito de procedimiento civil es a facilitar el descubrimiento de prueba, con el propósito de que se coloque al juzgador en la mejor posición posible para resolver de forma justa. *ELA v. Casta*, 162 DPR 1 (2004); *Ward v. Tribunal Superior*, 101 DPR 865, 867 (1974). De otra parte, nuestro ordenamiento procesal también concede amplia discreción al tribunal de instancia para reglamentar el descubrimiento de prueba. Por ello, los tribunales están facultados por las Reglas de Procedimiento Civil para controlar su alcance tomando en consideración que la controversia se resuelva de una forma rápida, justa y económica, conforme dispone la Regla 1 de Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 1. De este modo, al tribunal se le otorga la facultad de proteger a las partes u otras personas objeto del descubrimiento de hostigamiento, perturbación u opresión, así como de cualquier gasto o molestia indebida. En estas instancias el tribunal podrá, a iniciativa propia o solicitud de parte limitar el alcance y los mecanismos del descubrimiento de prueba a ser utilizados, de conformidad con la Regla 23.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 23.2. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, supra.

Además, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que en aquellas circunstancias donde se solicita al juzgador que, por no existir controversia sobre hechos materiales, se dicte sentencia sumaria, el descubrimiento de prueba puede resultar esencial por incidir en el derecho al debido proceso de ley que cobija al litigante. En tales casos, podría resultar indispensable para el que se opone

a que se dicte sentencia sumaria el tener la oportunidad de realizar un descubrimiento de prueba adecuado que le permita derrotar la contención del promovente. Por ello, se ha establecido que, en circunstancias particulares, resulta adecuado aplazar la disposición de una moción de sentencia sumaria hasta tanto no concluya el proceso de descubrimiento de prueba, de forma tal que la parte promovida tenga la oportunidad de refutarla debidamente. *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181 (2002); *Pérez v. El Vocero de P.R.*, 149 DPR 427 (1999); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. Resultaría prematuro resolver una moción de sentencia sumaria sin que se haya concedido la oportunidad de efectuar un descubrimiento de prueba. *Ibid.*

Por último, los mecanismos de descubrimiento de prueba no podrán comenzar sino hasta tanto haya finalizado el término para contestar la alegación. Regla 23.4 de Procedimiento Civil.

C. Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario y jurisprudencia aplicable

La crisis económica en Puerto Rico ha afectado grandemente a nuestra ciudadanía, quienes se han visto privados de su derecho propietario de poder tener su residencia propia. Los préstamos hipotecarios contienen en su mayoría cláusulas de aceleración y otros procesos para asegurar la acreencia por parte del acreedor hipotecario. La ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y los procesos complejos de todas las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario, requiere de mayor orientación sobre dichos procesos. El Gobierno Estatal, al igual que el Gobierno Federal, debe colaborar y buscar alternativas que logren disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo posible que nuestros ciudadanos sigan perdiendo sus propiedades. La realidad es que estas alternativas existen y el público las

desconoce.¹⁰ A tenor con lo antes indicado, se creó la Ley núm. 182-2012, conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal* con el propósito de crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

En lo aquí pertinente, el Artículo 3 dispone lo siguiente:

Artículo 3.- Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, **todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico** que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. **De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado** con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, **la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca.** El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. [Énfasis Nuestro]

¹⁰ Véase Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184-2012.

En *Banco Santander v. Correa García*, 2016 TSPR 201 nuestro Tribunal Supremo armonizó las disposiciones de la Ley núm. 182-2012 y dispuso que, después de presentada la contestación a la demanda, la citación para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento el tribunal no podrá dictar sentencia, ni ordenar la venta judicial de un inmueble que se utiliza como residencia principal, salvo en los casos en los que el deudor esté en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. A su vez, señaló a las págs. 22-23 lo siguiente:

“Por último, debemos precisar que el requisito jurisdiccional que impone la Ley para Mediación Compulsoria **es que ocurra un señalamiento o citación para una vista de mediación**, pero la extensión de dicho procedimiento y su resultado dependerán de la conducta de las partes, según lo dispuesto en la Ley para Mediación Compulsoria. [nota al calce omitida] Es por ello que el tribunal podrá continuar con el proceso judicial cuando: (1) el acreedor acudió a la vista de mediación, pero el deudor no se presentó; (2) las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo, o (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación. [nota al calce omitida] De una vez aclaramos que el proceso judicial **se deberá reanudar en la etapa en que se encontraba previo a que el tribunal ordenará la vista de mediación.**” [Énfasis nuestro]

Por otra parte, nuestra Asamblea Legislativa tomó conocimiento de la existencia del Programa de Mitigación de Pérdidas (*loss mitigation*) diseñado para prevenir y reducir los préstamos en atrasos mediante alternativas de pago y con el propósito de ampliar las garantías que provee dicho programa creó la Ley núm. 169 del 2016, conocida como la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario.¹¹ El Artículo 2 inciso (e) de la referida ley dispone que:

Para efectos de esta Ley una solicitud de mitigación de pérdidas será un pedido por escrito que se formalizará completando un formulario que proveerá la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. El formulario contendrá la información básica del deudor y expresará que sus circunstancias económicas cambiaron adversamente y que desea ser

¹¹ Véase Exposición de Motivos de la Ley núm. 169 – 2016.

considerado para una alternativa de mitigación de pérdidas o *loss mitigation*. La solicitud será enviada por correo certificado con acuse de recibo o entregada personalmente y ponchada como recibida en la oficina del Departamento de Mitigación de Pérdidas del acreedor hipotecario. Una vez reciba la solicitud debidamente cumplimentada, el acreedor hipotecario deberá solicitar los documentos necesarios e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación, según las exigencias federales. El deudor hipotecario tendrá quince (15) días para entregar los documentos requeridos al acreedor hipotecario, contados a partir del recibo del requerimiento de documentos que haga por escrito dicho acreedor hipotecario. Cumpliéndose estos requisitos se entenderá que una solicitud ha sido debidamente presentada. Lo antes expuesto no le impide al acreedor hipotecario de solicitar los documentos e información necesaria para cumplimentar la solicitud y llevar a cabo la evaluación de la solicitud de Mitigación de Pérdidas de la deuda hipotecaria.

Ahora bien, tan pronto el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario. Artículo 3 de la Ley núm. 169-2016. A su vez, en el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para la evaluación de su caso, el proceso legal deberá detenerse. *Id.* Además, dispone el Artículo 3 de la Ley núm. 169-2016 **que si el acreedor hipotecario cumple con lo dispuesto en 12 CFR 1024.41, según promulgado por el Consumer Financial Protection Bureau, se entenderá que está en cumplimiento con lo dispuesto en este artículo.**

Dispone la citada ley que **será responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a nivel federal como local.** También debe asistir al deudor en el proceso de cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas, de buena

fe y cumpliendo siempre con los parámetros federales y locales pertinentes. Véase, Artículo 4 de la Ley núm. 169-2016.

De otra parte, la entidad federal, *Consumer Financial Protection Bureau* promulgó varias enmiendas a ciertas reglamentaciones que entraron en vigor el 10 de enero de 2014. Entre ellas, la reglamentación contenida en 12 CFR 1024.38 al 41, que dispone los procedimientos a seguir para el programa de mitigación de pérdida del hogar, los procedimientos internos del banco o la entidad financiera, y la continuidad en la comunicación de los agentes con los deudores hipotecarios. Esta disposición legal, al igual que las anteriores, brinda protección a la residencia principal de los deudores hipotecarios en caso de incumplimiento o atraso en el pago de las mensualidades del préstamo hipotecario.

La referida sección dispone que el acreedor no puede evadir su responsabilidad de evaluar en la solicitud debidamente cumplimentada todas las alternativas disponibles para el deudor. 12 CFR 1024.41(c)(1)(i). De igual manera, el banco pueda ofrecer una opción de mitigación de pérdida, aunque el deudor haya sometido una solicitud incompleta. 12 CFR 1024.41(c)(2)(i)-(iv).

Por último, toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración a un requerimiento del tenedor del préstamo hipotecario, debe contener la razón específica que motiva el rechazo. 12 CFR 1024.41(d). Además, en dicha determinación el deudor debe ser advertido de su derecho a apelar dicha determinación el término de 14 días. 12 CFR 1024.41(h). El banco está obligado a evaluar la apelación con funcionarios independientes a los que formularon la denegatoria y debe rendir una decisión dentro de treinta (30) días de presentada la apelación. 12 CFR 1024.41(h)(2)-(4).

III.

Por estar los errores íntimamente relacionados, los discutiremos en conjunto. En síntesis, los apelantes señalaron que erró el TPI al dictar sentencia sumariamente a pesar de que aun no había culminado el descubrimiento de prueba y sin aplicar las disposiciones de la Ley núm. 169-2016.

Comenzaremos analizando las disposiciones de la Ley 184-2012 y lo resuelto en *Banco Santander v. Correa García*, supra.

En la Sentencia el TPI consignó que la apelada cumplió con su obligación de orientar y evaluar a los apelantes conforme dispone la Ley núm. 184-2012. También hizo constar que "... no habiéndose suscrito acuerdo de pago entre las partes, sometida la Moción de Sentencia Sumaria de la parte demandante, y a la luz de la prueba documental ofrecida por la parte demandante, así como las manifestaciones hechas por la parte demandada, este Tribunal, determina que **no procede la mediación**, concluye que no hay controversia real entre las partes, por lo que el Tribunal dicta la siguiente sentencia: [...]" [Énfasis nuestro].

En cuanto a estas conclusiones, surge de la *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*, que la Mediadora indicó que el acreedor hipotecario **no brindó** a los apelantes la orientación requerida por la Ley núm. 184-2012. Por lo tanto, **está en controversia** si la apelada cumplió con su obligación de orientar y evaluar a los apelantes conforme dispone la ley. Se hace necesario destacar que el Tribunal Supremo en *Banco Santander v. Correa García*, supra, expresó que en la vista de mediación, el acreedor hipotecario está obligado a informar al deudor todas las alternativas que existen en el mercado, como lo son, la venta corta (conocida como *short sale*), la dación en pago, la entrega voluntaria del título o cualquier otro remedio que evite que el deudor pierda su hogar, o de perderla se minimicen las consecuencias negativas

sobre el deudor. *Id.* a las págs. 25-26. Por ello, una vez el TPI advino en conocimiento de que el acreedor falló con la obligación de ofrecer una orientación completa y adecuada debió garantizar, mediante los distintos mecanismos que proveen nuestras reglas de procedimiento civil, el cumplimiento del propósito de la mediación según dispuesto en la Ley 184-2012.

De otra parte, la extensión del procedimiento de mediación y su resultado depende de la conducta de las partes. Así las cosas, en *Banco Santander v. Correa García*, supra, el Tribunal Supremo resolvió que el TPI **puede continuar con el proceso judicial** cuando: (1) el acreedor acudió a la vista de mediación, pero el deudor no se presentó; (2) las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo, o (3) el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación. En el presente caso, según notificó la mediadora al TPI, el acreedor hipotecario incumplió con su obligación de ofrecer todas las alternativas al deudor. En ese sentido, y como ya indicamos, el TPI no podía continuar con el proceso judicial sin antes auscultar las razones por las cuales la apelada incumplió con su obligación dispuesta en la Ley núm. 184-2012.

Por otra parte, la propia sentencia resulta contradictoria al indicar que en el presente caso no procede la mediación. En el caso ante nuestra consideración la vista de mediación **era un requisito jurisdiccional** sin cuyo cumplimiento el tribunal no podía dictar sentencia, ni ordenar la venta judicial del inmueble. Recordemos que se trata de la residencia principal de los apelantes y estos no se encontraban en rebeldía. Por lo tanto, sí procedía la mediación y actuó correctamente el TPI al dictar la orden de citación el 22 de septiembre de 2015. Por ende, en cuanto a este aspecto jurisdiccional no les asiste la razón a los apelantes al señalar que

el foro de instancia carecía de jurisdicción. Como resolvió nuestro Tribunal Supremo en *Banco Santander v. Correa García*, supra, si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de la vista, no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia, ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. *Id* a la pág. 21. Este no es el caso de epígrafe. Sin embargo, en ese mismo caso, el Tribunal Supremo resolvió que el proceso judicial se reanuda en la etapa en que se encontraba previo a que el tribunal ordenara la vista de mediación.

En el presente caso, surge de los autos originales que la citación a la vista de mediación ocurrió luego de que los apelantes contestaran la demanda y antes de que las partes fueran citadas para la vista inicial, conforme dispone la Regla 37.2 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. R. 37.2. Por lo tanto, los procedimientos debieron reanudarse en la etapa de manejo de caso conforme dispone la Regla 37 de Procedimiento Civil de 2009. Sin embargo, el foro instancia emitió una orden concediéndole a las partes término para someter mociones dispositivas, entre otras alternativas.¹² Consideramos que erró, al así hacerlo. Además, el Artículo 3 de la Ley núm. 184-2012 dispone claramente que solo en el caso en que el deudor no se presenta al procedimiento de mediación o no cumple con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario, es que la institución financiera **actuará de la forma acordada en el contrato o pagará** efectuado el día de la transacción original de hipoteca. En conclusión, no se cumplieron las disposiciones de la Ley 184-2012, ni con lo resuelto en *Banco Santander v. Correa García*, supra. Por lo que el TPI no podía dictar sentencia sumaria sin antes resolver las referidas controversias.

En cuanto a la aplicabilidad de la Ley núm. 169-2016 y la reglamentación federal regulada en 12 CFR sec. 1024.41, surge de

¹² Véase Orden del 14 de marzo de 2016, antes citada.

los autos que el 29 de abril de 2016 la apelada compareció solicitando la paralización de los procedimientos, conforme a la regulación federal *Consumer Financial Protection Bureau*. A esos efectos, el 3 de mayo de 2016 el TPI dictó una Sentencia paralizando los procedimientos. Transcurrido aproximadamente dos meses, la apelada presentó una moción solicitando la continuación de los procedimientos e informó al tribunal que las partes no lograron concretar alternativas de pago y solicitó se dictara sentencia sumaria a su favor.¹³ Destacamos, que en la moción presentada el 22 de agosto, la apelada señaló que el presente caso tiene la particularidad de que los apelantes **tienen capacidad de pago**, alegadamente conforme a la propia información y evidencia sometida por dicha parte. Además, argumentó la apelada que todas las legislaciones y regulaciones invocadas fueron aprobadas con la intención de que los deudores protejan sus propiedades de perderlas en un procedimiento de ejecución de hipoteca ante una merma o reducción de ingresos, lo cual alega dicha parte no ocurre en el presente caso.¹⁴

Por otro lado, el 9 de agosto de 2016 los apelantes indicaron que la apelada incumplió con la disposición federal al no exponer las razones específicas de la denegatoria, al no ofrecer otras opciones, ni al advertir de su derecho de apelación. Ciertamente, estas alegaciones producen una controversia sin cuya adjudicación el TPI no podía dictar sentencia. Veamos.

Como ya indicamos, tanto la legislación federal como la estatal, imponen sobre el acreedor hipotecario la responsabilidad de evaluar toda alternativa que surja de una solicitud debidamente cumplimentada y realizar una determinación de elegibilidad. El Artículo 3 de la Ley núm. 169-2016 dispone claramente que tan

¹³ Véase Moción del 27 de junio de 2016.

¹⁴ Véase Autos Originales, alegaciones 5 y 6 de la moción.

pronto el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario.

Además, junto a la moción del 9 de agosto de 2016 los apelantes acompañaron la notificación que emitiera el Banco el 7 de junio de 2016 denegando su solicitud. De la misma surge la razón por la cual los apelantes no cualifican para un *short sale*, indicaron que estos tienen capacidad de pago. Del referido documento no surge la advertencia de su derecho a apelar dicha determinación en la institución bancaria, ni que el banco haya analizado cualquier otra alternativa. En este aspecto, es importante señalar que los apelantes mediante carta del 8 de junio de [2015], informaron a la apelada que estaban dispuestos a considerar la entrega voluntaria como otra alternativa viable.¹⁵ Como ya indicamos, de los autos originales no surge que la apelada haya contestado dicha propuesta lo que a nuestra consideración pudiera constituir un incumplimiento como acreedor de las leyes estatales y la regulación federal según hemos discutido previamente.

Por último, discutiremos los principios sobre el uso y adjudicación de una solicitud de sentencia sumaria. En ese aspecto, es principio general altamente conocido que la sentencia sumaria es un mecanismo procesal mediante el cual se confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar vista evidenciaria. Una vez el tribunal determine que no existe una controversia genuina de hechos, que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá entonces a dictar la sentencia sumaria. Como ya

¹⁵ Véase el Apéndice del recurso, a la pág. 61. La referida carta contiene el año erróneo, ya que fue cursada en respuesta a la carta cursada por la apelada el 7 de junio de 2016 la fecha debió ser 8 de junio de 2016.

explicamos, ante la revisión de una sentencia dictada sumariamente el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisarla. Por lo tanto, examinada la moción de sentencia sumaria presentada por la apelada surge claramente que la misma está basada en la primera modalidad, antes citada. En ese sentido, la apelada solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor basada en los documentos ofrecidos, los cuales a su entender demostraban que no existía controversia real de hechos y que solo procedía aplicar el derecho. Basado en dicha normativa es que el TPI examina las escrituras, los pagarés y la declaración jurada del oficial bancario. Si bien es cierto que ninguno de los hechos consignados por el TPI están en controversia, los hechos en controversia consignados en la presente sentencia son esenciales y pertinentes e impedían que el TPI continuara con los procedimientos sin antes atender los mismos. Máxime cuando la Ley núm. 169-2016 dispone que hasta tanto y en cuanto el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas haya terminado, el proceso ante el TPI se encuentra paralizado.

En el caso de autos, el TPI obvió la aplicación de las distintas leyes invocadas por los apelantes y la jurisprudencia interpretativa que sin duda alguna establecen unos trámites procesales previos en los casos de ejecución de hipoteca de una residencia principal. Estas leyes que atienden la crisis económica que afecta a nuestros ciudadanos puertorriqueños establecen unos nuevos procedimientos que tienen que ser cumplidos previo a la determinación de si procede efectivamente una solicitud de sentencia sumaria. De una mera lectura de la sentencia apelada, surge claramente que el TPI no resolvió previamente las controversias que hemos esbozado relacionadas a la aplicabilidad y cumplimiento con los requisitos establecidos en la Ley núm. 184-

2012 y la Ley núm. 169-2016. Estos hechos en controversia impedían que el TPI concediera la solicitud de sentencia sumaria sin atender las mismas.

Además, y como ya señalamos, en circunstancias como la del presente caso, donde se solicita sentencia sumaria por no existir controversia sobre hechos materiales, el descubrimiento de prueba resulta esencial por incidir en el derecho al debido proceso de ley que cobija al litigante. En el caso de autos, los apelantes presentaron una moción para que se diera por admitido el requerimiento de admisiones, notificado a la apelada el 16 de septiembre. Por su parte, la apelada presentó una moción alegando que la notificación del requerimiento de admisiones se realizó posterior a la orden notificada por el TPI el 7 de julio en la que entendió no debía ser contestado.¹⁶ Por lo que erró el TPI al dictar sentencia sumariamente, sin atender la controversia relacionada al requerimiento de admisiones. Dicho asunto incidía en el derecho de los apelantes a presentar su contestación a la solicitud de sentencia sumaria. Además, varias de las preguntas contenidas en el requerimiento de admisiones inciden en el cumplimiento de la apelada con las disposiciones de la Ley núm. 169-2016 y la reglamentación federal.¹⁷

En conclusión, en el presente caso existen hechos en controversia que impedían dictar sentencia sumariamente por lo que erró el TPI al así hacerlo. Como indicamos, está en controversia si la apelada cumplió con su obligación de ofrecer a los apelantes todas las alternativas que existen en el mercado según exige la Ley núm. 184-2012, y si cumplió con el trámite dispuesto en la reglamentación federal, y en la Ley núm. 169-2016, relativo al proceso de evaluación de mitigación de pérdidas.

¹⁶ Véase Autos Originales, alegación 3.

¹⁷ Véase Apéndice del Recurso, págs. 90-99.

Además, reiteramos que el hecho relacionado a la alegada capacidad de pago de los apelantes es un hecho medular en controversia y que incide en todo el trámite procesal del presente caso, incluyendo la aplicación de las distintas leyes antes citadas. Estas no pueden ser vistas como una mera formalidad ni someterse a ellas para cumplir pro forma con las referidas disposiciones. En conclusión, el foro de instancia debió calendarizar la celebración de una vista evidenciaria para atender estos asuntos, previo a proceder a la continuación de los procedimientos.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al foro de instancia 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 SOLIS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones