

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS  
PANEL V

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelado

v.

ALFREDO QUILES  
COLON, ANA M.  
MALDONADO GUZMÁN

Apelante

KLAN201700477

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Caguas

Civil núm.:  
E CD2015-1136  
(802)

Sobre: Cobro de  
Dinero y Ejecución  
de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Romero García

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

Por la vía sumaria, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Los demandados apelan y plantean, como único error, que el TPI debió abstenerse de así actuar ante el incumplimiento por el banco de su obligación de contestar cierta solicitud de información que le cursaron. Según se explica en detalle a continuación, el TPI actuó correctamente al dictar la sentencia apelada porque no se demostró (i) que el supuesto incumplimiento del banco le impidiese hacerlo o (ii) que la información solicitada podría tener pertinencia en cuanto a los hechos incontrovertidos establecidos por el banco en su moción de sentencia sumaria.

I.

En octubre de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico (el “Banco”) presentó la acción de referencia (la “Demanda”), contra el señor Alfredo Quiles Colón, la señora Ana María Maldonado Guzmán y la sociedad legal de gananciales que estos componen (los “Deudores”, “Demandados” o “Apelantes”), por el incumplimiento de

estos con sus obligaciones de pago en conexión con dos (2) préstamos hipotecarios (los “Préstamos”), evidenciados con sus respectivos pagarés. Según surge del récord, para garantizar el cumplimiento con lo establecido en los respectivos pagarés, los Deudores otorgaron las correspondientes escrituras de hipotecas (las “Escrituras”), las cuales fueron debidamente presentadas en el Registro de la Propiedad (el “Registro”) en julio de 2004.

Mediante la Demanda, el Banco reclamó a los Deudores la suma total de \$379,905.72, de principal, más los intereses acumulados, así como las sumas pactadas para el pago de las costas, gastos y honorarios de abogados, entre otras cantidades. En su defecto, solicitó al TPI que ordenase la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de las Escrituras.

En febrero de 2016, los Deudores contestaron la Demanda y, entre otras cosas, solicitaron que el caso fuera referido al proceso de mediación compulsoria de la Ley Núm. 184-2012, conocida como Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal. En marzo de 2016, el TPI emitió una orden refiriendo el caso al Centro de Mediación de Conflictos. Sin embargo, el mencionado procedimiento resultó infructuoso; así se le informó al tribunal en septiembre de 2016.

Poco después, el Banco presentó una moción de sentencia sumaria (la “Moción”). En síntesis, sostuvo que se cumplió con el proceso de mediación compulsoria y que no existen controversias sobre los hechos materiales. En apoyo, acompañó la Moción con los siguientes documentos: i) copia de los respectivos pagarés; ii) las Escrituras; iii) estudio de título; y iv) declaración jurada de uno de los oficiales del Banco, donde este certificó las cantidades adeudadas, entre otros asuntos.

Los Deudores se opusieron a la Moción. Entre otras cosas, argumentaron que el Banco incumplió con su obligación de contestar oportunamente un “*Qualified Written Request*” (“QWR” o la “Solicitud de Información”), el cual había sido enviado al Banco en febrero de 2016. Plantearon que esta omisión del Banco constituía una violación a las disposiciones de la *Real Estate Settlement Procedure Act* (“RESPA”), 12 USC 2601 y ss, y al Reglamento X, 12 CFR 1024 y ss. Además, sostuvieron que el Banco actuó de mala fe en el proceso de mediación compulsoria al no aclararles las dudas que tenían. Más allá de la Solicitud de Información (y de una carta del abogado de los Deudores al Banco), los Deudores no acompañaron documento o declaración jurada alguna con su oposición a la Moción.

Luego de evaluar la Moción, y su oposición, el TPI emitió una *Sentencia* (la “Sentencia”), notificada el 10 de marzo de 2017, mediante la cual concedió el remedio solicitado por el Banco. Concluyó que el Banco demostró que no existía controversia real sustancial sobre los hechos materiales. En consecuencia, condenó a los Deudores a pagar las sumas reclamadas, a saber, \$303,927.70 por el primer préstamo y \$75,978.02 por el segundo préstamo, “más los intereses y cargos acumulados y aquellos que se continúen acumulando a la tasa pactada desde [el 1 de marzo de 2015] en adelante y hasta su total pago, más las sumas pactadas para costas[,] gastos y honorarios de abogados”. Además, se autorizó al alguacil a la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, en caso de que los Deudores no cumplieran con el pago de lo ordenado, ello sujeto a que el Banco lo solicite oportunamente (acompañando la “correspondiente Certificación Registral”, una vez las Escrituras sean inscritas por el Registro), sin perjuicio de que el Banco solicite la ejecución de la Sentencia de cobro por la vía ordinaria una vez la misma advenga final y firme.

Inconformes con la determinación, el 5 de abril de 2017, los Deudores presentaron el recurso de referencia en el cual reprodujeron el mismo argumento presentado ante el TPI en oposición a la Moción.

## II.

La Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte, contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma. Asimismo, una parte demandante puede prevalecer con la presentación de una sentencia sumaria si provee prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-214, 217 (2010). El fin de este mecanismo es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 555 (2011); *Ramos Pérez, supra*, 178 DPR a la pág. 212-214; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 213; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, supra*, a la pág. 184; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004). Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000).

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia fáctica material, y debe ser tan detallada y específica como lo sea la moción de la parte promovente, pues de lo contrario, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede en derecho. Regla 36 (c) de Procedimiento Civil, *supra*. Cuando la moción de sentencia sumaria está sustentada con declaraciones juradas u otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones y debe proveer evidencia para demostrar la existencia de una controversia en torno a un hecho material.

En lo pertinente, la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b), establece que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (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.

Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone la regla en cuestión. El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*.

### III.

Contrario a lo argumentado por los Deudores, el TPI no estaba impedido de dictar la Sentencia, únicamente por motivo de que el Banco no hubiese respondido a la Solicitud de Información. Veamos.

En el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*”, con el fin de, entre otras cosas, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos. Relacionado con dicho fin, se creó la *Consumer Financial Protection Bureau* (“CFPB”), agencia federal a la que se le delegó la autoridad para regular todo lo relacionado a la protección de los consumidores en el sector financiero. Véase: 12 USC secs. 5481, 5514 y 5515. Como parte de la autoridad general delegada, la CFPB estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones de la RESPA, *supra*.

En lo aquí pertinente, la RESPA le impone a los proveedores de servicios hipotecarios (“*servicer*”), como regla general, la obligación de responder a las solicitudes de información (“*Qualified*

*Written Requests*") interpuestas por deudores y proveerles a estos últimos la información de los servicios relacionados con la deuda hipotecaria. 12 USC 2605(e)(1)(A).<sup>1</sup> Será deber del proveedor de servicios hipotecarios confirmar el recibo de dicha comunicación dentro de los cinco (5) días de haberla recibido. *Íd.* Para propósito de la RESPA, el requerimiento deberá constar por escrito e identificar el nombre y la cuenta del deudor. 12 USC 2605(e)(1)(B). Habrá de contener, además, las razones por las cuales el deudor entiende que ha habido un error en el cobro de su deuda o una solicitud detallada de la información que interesa le sea provista. *Íd.* El proveedor de servicios hipotecarios tendrá un plazo de treinta (30) días a partir de su recibo para contestarla. 12 USC 2605(e)(2)<sup>2</sup>; véase, además, la sección 1024.36 del Reglamento X, 12 CFR 1024.36. El Reglamento X reconoce varias excepciones a dicha obligación.<sup>3</sup>

Aun partiendo de la premisa de que el Banco tuviese la obligación de responder a la Solicitud de Información y hubiese

<sup>1</sup> (e) Duty of loan servicer to respond to borrower inquiries

(1) Notice of receipt of inquiry

(A) In general

If any servicer of a federally related mortgage loan receives a qualified written request from the borrower (or an agent of the borrower) for information relating to the servicing of such loan, the servicer shall provide a written response acknowledging receipt of the correspondence within 5 days (excluding legal public holidays, Saturdays, and Sundays) unless the action requested is taken within such period.

<sup>2</sup> (e) Duty of loan servicer to respond to borrower inquiries

(2) Action with respect to inquiry

Not later than 30 days (excluding legal public holidays, Saturdays, and Sundays) after the receipt from any borrower of any qualified written request under paragraph (1) and, if applicable, before taking any action with respect to the inquiry of the borrower, the servicer shall—

[...]

(C) after conducting an investigation, provide the borrower with a written explanation or clarification that includes--

(i) information requested by the borrower or an explanation of why the information requested is unavailable or cannot be obtained by the servicer; and

(ii) the name and telephone number of an individual employed by, or the office or department of, the servicer who can provide assistance to the borrower. [...]

<sup>3</sup> Véase, 12 CFR 1024.36(f)

incumplido con esta, ello no impedía que el TPI dictara la Sentencia. Primero, porque los Apelantes no han planteado, ni mucho menos demostrado, qué pertinencia podría tener la información solicitada a los fines de controvertir alguno de los hechos acreditados por el Banco en la Moción. De hecho, casi toda la información solicitada a través del QWR es, de su faz, impertinente a las controversias de este caso, pues tiene que ver, más bien, con los costos y administración de los Préstamos.

Segundo, e independientemente de lo anterior, los Apelantes no citan autoridad alguna, federal o estatal o local, en apoyo de su teoría de que este tipo de omisión por el Banco tiene el efecto de impedir que el TPI adjudicara la acción de referencia. Incluso, la propia reglamentación federal contempla otros mecanismos de hacer valer el derecho a obtener la información solicitada. Véase, por ejemplo, 12 CFR 1024.41(a); 12 USC 2605(f)<sup>4</sup>.

De conformidad, al haberse cumplido con el proceso de mediación compulsoria dispuesto en la Ley 184-2012, *supra*, y, ante la ausencia de controversia sustancial sobre hechos materiales,

---

<sup>4</sup> **(f) Damages and costs**

Whoever fails to comply with any provision of this section shall be liable to the borrower for each such failure in the following amounts:

**(1) Individuals**

In the case of any action by an individual, an amount equal to the sum of-

**(A)** any actual damages to the borrower as a result of the failure; and

**(B)** any additional damages, as the court may allow, in the case of a pattern or practice of noncompliance with the requirements of this section, in an amount not to exceed \$2,000.

**(2) ...**

**(3) Costs**

In addition to the amounts under paragraph (1) or (2), in the case of any successful action under this section, the costs of the action, together with any attorneys fees incurred in connection with such action as the court may determine to be reasonable under the circumstances.

[...]

concluimos que actuó correctamente el TPI al disponer de la reclamación del Banco por la vía sumaria.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

La Jueza Grana Martínez disiente con opinión escrita.

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



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

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

APELADO

v.

ALFREDO QUILES COLÓN,  
ANA M. MALDONADO  
GUZMÁN

APELANTE

KLAN201700477

*Sentencia*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Caguas

Caso Núm.  
E CD2015-1136  
(802)

SOBRE:  
Cobro de dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, y las Juezas Grana Martínez y Romero García.

**VOTO DISIDENTE DE LA JUEZA GRANA MARTÍNEZ**

Disiento de la opinión mayoritaria por entender que la correcta preparación de una sentencia sumaria requiere que la parte promovente desglose los hechos que entienda no controvertidos en párrafos debidamente numerados y para cada uno de los párrafos especifique la prueba admisible que lo apoya. La moción ha de estar basada en declaraciones juradas o evidencia que demuestre que no existe controversia sobre hechos esenciales y pertinentes. Además, requiere que el promovente demuestre su derecho claramente, así como la ausencia de controversia sustancial sobre los componentes de la causa de acción. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015); *Torres Pagan v. Mun. Ponce*, 191 DPR 583 (2014).

Ahora bien, cuando la parte promovente no cumple con los requisitos de forma, el tribunal no está obligado a considerar su petición, ni siquiera a tomarla en consideración. La revisión del foro apelativo será una de novo y de la manera más favorable a favor de la parte que se opone a la sentencia sumaria, debiendo considerar,

además, que tanto la solicitud como la oposición a la sentencia sumaria cumplan con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil. *Id.*

Evaluated el expediente a la luz de los documentos presentados y las disposiciones de la ley hipotecaria vigente al momento de los hechos, hoy derogada en virtud de la Ley 210-2015, es mi opinión que existen hechos materiales esenciales en controversia que impiden la adjudicación por la vía sumaria e inclinan la balanza a favor de que la parte tenga su día en corte. Específicamente me refiero a los siguientes.

- 1) Es un hecho en controversia la tenencia del pagaré objeto de esta acción. La parte apelada acompañó con su Moción de sentencia Sumaria una certificación y declaración jurada de la señora Sonia I. Rosado Reyes. Esta alega que el apelado es el tenedor y poseedor de buena fe del pagaré hipotecario, los cuales están disponibles para inspección por el tribunal y la parte apelante. Por su parte, la parte apelante en su oposición a Sentencia Sumaria sostiene la necesidad de inspeccionar el original del pagaré, toda vez que el que se acompañó en la solicitud de sentencia sumaria tiene varios endosos que no evidencian el tracto requerido para demostrar la legitimación del apelado. En la forma en que los documentos fueron presentados en la solicitud de sentencia sumaria no puedo concluir que el apelado sea el tenedor de buena fe del pagaré hipotecario.
- 2) Aun cuando no ha sido alegado por la parte apelante, en virtud de la revisión de novo de la solicitud de sentencia sumaria y los documentos que la acompañan, es un hecho en controversia si las gestiones de cobro alegadas por la parte apelada cumplieron con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 LPRA sec. 2703.<sup>1</sup>
- 3) Es un hecho en controversia si cuando la parte apelada incumplió con las disposiciones del *Real Estate Settlement Procedure Act* (RESPA), entre otras, 12 USCA 2605 (b)(1), afectó el derecho de la parte apelante a controvertir la deuda. La controversia de este hecho esencial se fundamenta en la solicitud de información (*Qualified Written Request*), 12 USCA 2605 (e), enviada a la parte apelada. La supremacía del Derecho federal sobre el Derecho puertorriqueño en las instancias en que ambos confligen persuaden a esta Jueza a concluir que las disposiciones de RESPA prevalecen, en este caso, sobre las ventajas de la Regla de Procedimiento Civil que permite la sentencia sumaria.

---

<sup>1</sup> La Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad fue enmendada por la Ley 210-2015. Sin embargo, sus disposiciones no se aplicarán o afectarán de forma alguna los procesos judiciales en cobro de dinero y ejecución de créditos hipotecarios iniciados antes de entrar en vigor la nueva ley. 30 LPRA sec. 6542.

Por último, surge de la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia que, la parte demandada no ha sometido evidencia de que la propiedad inmueble es su residencia o vivienda principal. Este hecho fue controvertido desde la presentación de la contestación a la demanda el 22 de febrero de 2016, cuando los demandados afirmaron que la propiedad a ejecutarse era su vivienda principal. Véase, Anejo 4 del apéndice. Tan es así que, las partes fueron a mediación compulsoria conforme la Ley 184-2012, proceso reservado para aquellas viviendas que constituyen la residencia principal. Una de las alegaciones de la Moción de Sentencia Sumaria presentada por la parte apelada el 25 de enero de 2016, indica que la parte apelante no ha sometido evidencia de que la residencia objeto del proceso de ejecución es su vivienda principal. Esa alegación incluida en la Moción de Sentencia Sumaria es patentemente errónea, según surge del expediente. El momento de alegar que la propiedad no consistía en la residencia principal de la parte apelante debió haber sido previo a la mediación. Referido por el Juez de primera instancia al proceso de la Ley 184-2012, dicha alegación es improcedente y mina la credibilidad de la parte apelada ante esta Jueza, aunque por sí sola no sea suficiente para revocar la sentencia.

En resumen, disiento por entender que existen hechos materiales esenciales en controversia que impiden la solución de esta controversia por la vía sumaria.

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

GRACE M. GRANA MARTÍNEZ  
Jueza del Tribunal de Apelaciones