

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

U.S. BANK NATIONAL
ASSOCIATION
AS TRUSTEE FOR CSMC
2007-5

Apelado

v.

LUIS MANUEL BÁEZ
SORIANO

Apelante

KLAN201700915

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Civil. núm.:
DCD2015-1005
(505)

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca por la
Vía Ordinaria

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

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. Luis Manuel Báez Soriano (en adelante el apelante) mediante el escrito de *Apelación* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la Sentencia Sumaria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (el TPI) el 24 de mayo de 2017, archivada en autos el 26 del mismo mes y año.¹ Mediante dicho dictamen el TPI declaró *Ha Lugar* la Sentencia Sumaria solicitada por U.S. National Bank Association As Trustee (en adelante U.S. Bank National o el apelado).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

I.

El 23 de abril de 2015 U.S. Bank National presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el

¹ En el recurso de apelación se nombre a la parte demandada-apelante como Myrna Ivette Padilla Fuentes. Dado el contenido del escrito, el apéndice del recurso, el alegato de la parte apelada y los autos originales consideramos que ello consistió en un error tipográfico.

apelante. En esencia, alegaron que el apelante dejó de pagar las mensualidades del préstamo hipotecario suscrito por las partes por lo que declararon la totalidad de la deuda vencida, ascendente a \$44,671.13 más cargos por demora, adelantos, costas, gastos y honorarios de abogado. El 14 de mayo de 2015 se emplazó al apelante personalmente.

Posteriormente, el 16 de junio de 2015 el apelado informó al TPI, mediante una moción el diligenciamiento del emplazamiento, la inscripción de la propiedad mediante Certificación Registral y que el apelante solicitó los beneficios de la Ley de Quiebras y solicitó también la paralización de los procedimientos. Por ello, el 29 de junio de 2015 el foro de instancia dictó una Sentencia de Paralización.

El 29 de octubre siguiente, una vez culminado el proceso ante el Tribunal de Quiebras, el TPI emitió una Resolución ordenando la continuación de los procedimientos, y concediendo un término al apelante para comparecer. El 19 de enero de 2016 el apelado presentó una *Moción Solicitando Sentencia en Rebeldía*.

El 1 de marzo de 2016 el apelante presentó su Contestación a la Demanda representado por el Lcdo. Héctor Eduardo Pedrosa Luna. En consecuencia, el TPI señaló una conferencia para el 3 de mayo de 2016 “a los fines de auscultar la manera y forma en que el tribunal ordenará la celebración del acto de mediación compulsorio, considerando la opción de remitir a mediación, **libre de costos**, ante el *negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos*, o en la alternativa, a mediación ante un interventor o una interventora neutral (mediador(a) certificado (a) por el Negociado e incluido en su Registro, seleccionado por acuerdo de las partes, o por el tribunal de no haber acuerdo y pagando cada parte los gastos por partes iguales, salvo pacto en contrario. En

cualquiera de los referidos las partes estarán obligadas a participar del proceso.”²

El 3 de mayo de 2016 se celebró la conferencia señalada a la cual **compareció el Lcdo. Hector E. Pedrosa Luna en representación del apelante.** Según surge de la Minuta el TPI expresó que la vista se pautó para conocer la disposición de las partes en cuanto al proceso de mediación. Con la anuencia de los abogados el caso se refirió al Centro de Mediación de Conflictos.³ Así las cosas, ese mismo día, el TPI emitió un documento titulado *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas* en la que se citó a las partes para el 2 de junio de 2016 a las 8:30 am para la sesión de mediación obligatoria bajo pena de desacato. **La referida Orden se notificó al representante legal del apelante.**

El 15 de agosto de 2016 el Centro de Mediación de Conflictos presentó una *Moción Informativa en Casos de Hipoteca y Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca.* En la referida moción informó al TPI que ambas partes asistieron al proceso, que el acreedor hipotecario sí brindó la orientación requerida por la Ley núm. 184-2012 y que ambas partes participaron de la sesión obligatoria de mediación, pero no lograron acuerdos.⁴ Por lo que el 25 de agosto de 2016 el foro de instancia emitió una Orden para la continuación de los procedimientos.

El 9 de septiembre de 2016 el apelado presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria.* El 7 de octubre siguiente el TPI concedió al apelante un término de 20 días para exponer su posición. Ulteriormente, el 13 de diciembre de 2016, el Lcdo. Luis F. Maldonado Rivera, se unió a la representación legal del apelante

² Véase Orden del TPI del 11 de marzo de 2016.

³ Véase Apéndice del Recurso, págs. 22 y 23.

⁴ Véase los autos originales.

y alegó que este nunca tuvo el beneficio de la Ley núm. 184-2012, por lo que solicitó fuera referido el caso al proceso de Mediación Compulsoria. El 28 de diciembre de 2016 el apelado presentó una *Respuesta a la Moción del Demandado del 13 de diciembre de 2016* indicando que se opone a la solicitud de mediación, debido a que ya el caso fue atendido en el Centro de Mediación, y las partes no llegaron a ningún acuerdo. Por lo que solicitó al tribunal acogiera la Solicitud de Sentencia Sumaria.

Así las cosas, el 24 de mayo del 2017 el TPI dictó la Sentencia Sumaria indicando lo siguiente:

. . . condenando a la parte Demandada LUIS MANUEL BAEZ SORIANO, a pagar a la Parte Demandante, U.S. Bank National Association as Trustee for CSMC 2007-5 la suma de \$179,151.29 de principal, intereses sobre dicha suma al 6.875% anual desde el 1 de septiembre de 2014 hasta su pago completo, más una doceava parte mensual por seguros contra riesgos, más una doceava parte mensual para el pago de contribuciones territoriales, más recargos por demora adeudados desde el 1 de octubre de 2014 hasta su total pago y hasta la liquida y estipulada de \$20,000.00 para costas, gastos y honorarios de abogados, más la cantidad de \$783.35 por recargos acumulados, así como cualquier otra suma que surja del contrato de préstamo evidenciado por el pagaré que suscribió Luis Manuel Báez Soriano el 31 de octubre de 2006, por la suma de \$200,000.00.

Inconforme, el apelante acude ante este foro apelativo imputándole al TPI la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO COMPLETAR EL PROCEDIMIENTO DE OTORGAR LOS BENEFICIOS DE LA LEY 184 A LA PARTE DEMANDADA PARA TRATAR DE PRESERVAR SU HOGAR PRINCIPAL.

El 6 de julio de 2017 dictamos una Resolución concediendo el término de 30 días al apelado para presentar su alegato en oposición. Además, ordenamos al TPI elevar, en calidad de préstamo, los autos originales del caso. Posteriormente, el 6 de julio de 2017 U.S. Bank National presentó su alegato, por lo que el 11 de julio siguiente dimos por perfeccionado el recurso de apelación de epígrafe.

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

II.

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).

De otra parte, y en lo aquí pertinente, la Ley núm. 184-2012, conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal* se aprobó 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 *Banco Santander v. Correa García*, 2016 TSPR 201 nuestro Tribunal Supremo armonizó las disposiciones de la Ley núm. 184-2012 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]

III.

Como indicamos, adujo el apelante que erró el TPI al no completar el procedimiento contemplado en la Ley núm. 184-2012, ya que este no estuvo representado por abogado, ni recibió la orientación adecuada. Sin embargo, de los autos originales surge claramente que el apelante contaba con la representación legal del Lcdo. Héctor E. Pedrosa Luna y que a este se le notificó la vista en el Centro de Mediación de Conflicto. Además, la mediadora notificó

al TPI que ambas partes asistieron al proceso y que el acreedor hipotecario le brindó al apelante la orientación requerida por la Ley núm. 184-2012, pero no se lograron acuerdos. Como señalamos, el requisito jurisdiccional que impone la Ley para Mediación Compulsoria es **que ocurra un señalamiento o citación** para una vista de mediación, lo cual definitivamente ocurrió en este caso. Además, el carácter compulsorio de la celebración del proceso de mediación no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso. Por lo tanto, cumplido el requisito jurisdiccional del señalamiento y habiendo la mediadora certificado la comparecencia de ambas partes sin que llegaran a un acuerdo, el TPI estaba autorizado a continuar con el proceso judicial.

Por lo tanto, concluimos que el error señalado por el apelante no se cometió y que el foro primario actuó con jurisdicción al proceder con la continuación de los procedimientos concediendo la sentencia sumaria solicitada por U.S. Bank National. Dado que en el recurso instado no se impugnó el uso del mecanismo de sentencia sumaria, no procede revisar la misma conforme los criterios establecidos en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 193 DPR 100 (2015).

IV.

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

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