

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VII

TRM, LLC COMO AGENTE DE
SERVICIO DE RNPM, LLC

Apelados

v.

JOSÉ RIVERA TRINIDAD,
CARMEN ELSIE BÁEZ
ORTEGA T/C/C ELSIE BÁEZ
ORTEGA

KLAN201700997

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca

Caso Número:
D CD2016-1937
(Vía Ordinaria)

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de agosto de 2017.

Los apelantes, José Rivera Trinidad y Carmen Elsie Báez Ortega t/c/c Elsie Báez Ortega, comparecen ante nos, y solicitan nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Sentencia* emitida sumariamente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 31 de marzo de 2017, notificada el 21 de abril de 2017. Mediante la misma, el foro primario declaró Ha Lugar una acción civil sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, promovida por TRM, LLC como agente de servicios de RNPM, LLC (parte apelada).

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

I

El 8 de septiembre de 2016 la parte apelada presentó la reclamación de epígrafe. En virtud de la misma, alegó que el 31 de marzo de 2016 los apelantes otorgaron la Escritura Número 108 sobre *Segunda Enmienda, Cancelación Parcial, Reducción de*

Principal, Extensión de Término de Hipoteca y Petición de Entrada de Anotación Marginal. Sostuvo que la parte apelante no satisfizo pago alguno de las mensualidades del préstamo hipotecario que les fue modificado, a pesar de haber transcurrido sólo 5 meses de su otorgamiento.

El 16 de noviembre de 2016 la parte apelada presentó ante el foro primario una *Moción en Solicitud de Vista de Mediación*. A tenor con la petición, el 13 de diciembre de 2016 se llevó a cabo la primera reunión compulsoria de mediación. En la misma, los apelantes solicitaron como única alternativa al pago de su deuda, una nueva modificación del préstamo hipotecario. Mientras, la parte apelada le ofreció a los apelantes las siguientes alternativas para el pago de la deuda: la reinstalación total de la cantidad en atrasos, el saldo del préstamo, el saldo con descuento o la entrega voluntaria de la propiedad. Así las cosas, se señaló una segunda reunión compulsoria de mediación para que la parte apelada informara la decisión tomada con relación a la solicitud de modificación de los apelantes. El mismo día en que se efectuó la reunión, los apelantes decidieron presentar una solicitud de modificación de préstamo directamente en el departamento de “Loss Mitigation” de la parte apelada. Con su solicitud, los apelantes acompañaron los documentos financieros necesarios para evaluar la misma.

El 12 de enero de 2017 se celebró la segunda reunión compulsoria de mediación. En ella, la parte apelada informó que la solicitud de modificación de los apelantes les había sido denegada.¹ Explicó que la propuesta de los apelantes “modificaba nuevamente los nuevos términos ya establecidos desde el 31 de marzo de 2016.”² Añadió que según su política corporativa, la oportunidad de modificar la hipoteca se otorga solo en una ocasión. Se detalló que

¹ Anejo II del *Alegato en Oposición a Apelación*.

² *Id.*

en el caso específico de los apelantes, no solamente se les había dado la oportunidad de modificar los términos originales de la hipoteca, sino que también, se les condonó la cantidad de \$66,378.91 por concepto de los intereses acumulados a la fecha del otorgamiento de la misma.

Por otra parte, la parte apelada informó haber examinado los documentos financieros sometidos a su consideración. Sin embargo, detalló que de los mismos surgía que los apelantes contaban con la capacidad de pago para satisfacer las mensualidades del préstamo, según se les había sido modificado el 31 de marzo de 2016.

Por último, la parte apelada se reafirmó en las alternativas de retención viables previamente informadas a los apelantes, a saber: la reinstalación total de la cantidad en atrasos, el saldo del préstamo, el saldo con descuento del préstamo y además, como alternativa de disposición, la entrega voluntaria de la propiedad en saldo de la deuda hipotecaria.

Aun así, las partes no llegaron a un acuerdo por lo que se dieron por terminados los trámites de mediación. Así las cosas, la parte apelada presentó una moción de sentencia sumaria.³

Tras evaluar la prueba ante sí, el foro primario dictó sentencia sumariamente declarando ha lugar la demanda en cuestión. Consecuentemente, condenó a los apelantes a pagar la suma de \$122,287.15 por concepto de principal más los intereses al 5.50% anual desde el 1ro de mayo de 2016 y las costas, gastos y honorarios de abogados equivalentes a \$12,825. Se ordenó, por igual, la venta en pública subasta de la propiedad de los apelantes.

Insatisfecha, la parte apelante presentó una moción de reconsideración a la cual se opuso la parte apelada. Mediante

³No surge de los autos del caso, copia de la oposición a la moción de sentencia sumaria. La parte apelante no presentó con su recurso copia de la demanda de epígrafe ni su contestación. Tampoco presentó copia de la moción de sentencia sumaria incoada por la parte apelada ni copia de su oposición.

resolución de 8 de junio de 2017, notificada el 17 de junio de 2017, el foro primario denegó la petición.

Inconforme, la parte apelante acudió ante nos y le imputó al foro primario cometer el siguiente error:

Erró el TPI al dictar sentencia declarando con lugar la ejecución de la hipoteca a pesar de no cumplirse con las disposiciones de la Ley 184-2012 al no solicitarse información financiera a los apelantes y considerarse la totalidad de las alternativas de modificación.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer el asunto que nos ocupa.

II

Los poderes legislativos y ejecutivo aprobaron la Ley Núm. 184-2012 mejor conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, (Ley Núm. 184-2012), 32 LPRA sec. 2881 et seq. El propósito reparador detrás de la medida fue evitar y disminuir los procesos de ejecución de hipotecas. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184-2012, *supra*. Mediante dicha legislación se creó un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a que cualquier entidad bancaria lleve un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad de vivienda utilizada como hogar principal.

En lo pertinente, los incisos (a) y (b) del Artículo 2 de la Ley 184-2012, define los términos mediación y mediación compulsoria como sigue:

(a) Mediación: Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia.

(b) 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 LPRA sec. 2881. (Énfasis nuestro)

Según establece el esquema legal en cuestión, el procedimiento de mediación compulsoria deberá llevarse a cabo dentro de los sesenta (60) días de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio. 32 LPRA sec. 2882.

Tal cual estatuido en el precepto citado, el acreedor hipotecario está obligado a notificar al deudor hipotecario todas las alternativas de pago disponibles en el mercado para evitar la ejecución de hipoteca o la venta judicial de una vivienda principal. No obstante, el acreedor hipotecario no está obligado a conceder cualquier alternativa que le solicite el deudor hipotecario.

III

En su único error, los apelantes alegan que el foro apelado incidió al dictar sentencia debido a que la parte apelada no cumplió con las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, al no solicitarle su información financiera para evaluar su situación económica y al no considerar todas las alternativas de modificación de su préstamo hipotecario. Habiendo examinado el argumento de

los apelantes a la luz de la norma aplicable, resolvemos confirmar el pronunciamiento que nos ocupa.

Al entender sobre los documentos que componen el expediente de autos y de las alegaciones de las partes, no podemos sino resolver que el Tribunal de Primera Instancia actuó de acuerdo con los parámetros de la gestión adjudicativa pertinente a la materia que atendemos.

De la prueba sometida a nuestro haber, surge que el 31 de marzo de 2016 los apelantes se beneficiaron de una modificación del préstamo hipotecario original que gravaba su residencia principal. A partir de esta fecha, los apelantes no realizaron pago alguno al préstamo hipotecario modificado. Transcurridos cinco (5) meses de la otorgación de la escritura sin que los apelantes cumplieran con su obligación de pago, la parte apelada presentó la reclamación de epígrafe.

Según se desprende del expediente ante nos, se celebraron dos reuniones de mediación compulsoria. En la primera, se ofrecieron varias alternativas por la parte apelada. Sin embargo, por no estar conformes con estas, los apelantes optaron por presentar una nueva petición de modificación de hipoteca directamente a las oficinas de la parte apelada, acompañada con los documentos financieros necesarios.

En la segunda reunión de mediación compulsoria, la apelada informó que denegaba la solicitud de modificación de los apelantes por las razones expuestas en la carta suscrita el 12 de enero de 2017.⁴ Finalmente, el proceso de mediación se dio por terminado ya que su fin resultó infructuoso.

Conforme a lo anterior, resulta improcedente la alegación de los apelantes en cuanto a que la parte apelada no le solicitó su

⁴Anejo II del Apéndice del Alegato en Oposición a la Apelación.

información financiera ni consideró todas las alternativas de modificación de su préstamo hipotecario. Simplemente, ello no encuentra apoyo en la realidad fáctica del presente caso. Por el contrario, los hechos demuestran que los apelantes se beneficiaron totalmente de las disposiciones establecidas en la Ley Núm. 184-2012, *supra*, al proveérseles opciones alternas a la ejecución de la hipoteca.

Destacamos que la Ley Núm. 184-2012, *supra*, sólo establece que el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial. Dicho estatuto, no le impone el deber al acreedor hipotecario de otorgar una modificación de hipoteca, ni de conceder única y exclusivamente la alternativa que el deudor hipotecario solicite.

Por todo lo anterior, y de conformidad con nuestro examen del expediente apelativo, concluimos que la determinación apelada en una correcta en derecho.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

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

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