

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL IV

BANCO POPULAR
DE PUERTO RICO

Apelada

v.

ISAAC MENDA KEILIS,
SU ESPOSA ANGIE
CACHO DE MENDA
t/c/c ANGIE CACHO
PÉREZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelante

KLAN201701179

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Civil Núm.:
K CD2014-2793

Sobre:
Cobro de dinero y
ejecución de hipoteca
por la vía ordinaria.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Marchand.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de febrero de 2018.

Comparece ante este Tribunal el señor Isaac Menda Keilis (señor Menda) mediante recurso de apelación y nos solicita la revocación de la *Sentencia sumaria y en rebeldía enmendada nunc pro tunc* dictada el 2 de agosto de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. En virtud del referido dictamen, el foro de instancia declaró *Con Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) y, en su consecuencia, condenó al señor Menda y a la señora Angie Cacho de Menda t/c/c Angie Cacho Pérez (señora Cacho) a satisfacer al BPPR las sumas reclamadas en la demanda.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver.

I

El 17 de diciembre de 2014, el BPPR presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el señor Menda, la señora Cacho y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Menda-Cacho). Expuso, en síntesis, que era el tenedor de buena fe de un pagaré hipotecario de \$875,000.00 suscrito por el matrimonio Menda-Cacho, el cual estaba garantizado por una hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 71, otorgada el 14 de diciembre de 2005, ante el notario Félix R. Vega Fournier sobre la propiedad que se describe a continuación:

URBANA: Propiedad Horizontal: Apartamento Residencial de un solo nivel, identificado con el número 402, situado en el cuarto piso del edificio conocido como Condominio Carrión Court Plaza, a su vez localizado en la Calle Carrión Court, Esquina McLeary, Sector Condado del Barrio Santurce del término municipal de San Juan, Puerto Rico. Tiene una cabida superficial de 2611.40 pies cuadrados, equivalentes a 242.61 metros cuadrados. Colinda: por el Norte, en una distancia de 21.27 metros, con espacio aéreo abierto; por el Sur, en una distancia de 21.79 metros, con área de escalera, área común, apartamento número 401, área de elevadores y área de almacén, por el Este, en una distancia de 14.87 metros, con espacio aéreo abierto; y por el Oeste, en una distancia de 14.36 metros, con espacio aéreo abierto y área de escaleras y área de elevadores. Contiene sala-comedor, cocina, tres dormitorios, dos y medio baños, dos clósets, un *walk-in closet, laundry, family, linen closets* y un balcón. La puerta principal de acceso de este apartamento se encuentra en su colindancia Sur. Le corresponde a este apartamento en los elementos comunes generales una participación de 4.22190% y en los elementos comunes limitados le corresponde el 50%. Le pertenece además el uso y disfrute de dos áreas para estacionamiento como anejos, identificados con los números 3, 4, 66. Finca número 44611, inscrita al folio 194 del tomo 1159 de Santurce Norte, Registro de San Juan, Sección I.

Según alegó el BPPR, el matrimonio Menda-Cacho incumplió con los pagos pactados en el pagaré, por lo que, al 1 de junio de 2014, estos adeudaban \$676,600.00 en concepto de principal, más los intereses acumulados, recargos, costas y honorarios de abogado. Por tal razón, el BPPR le solicitó al foro de instancia condenar al matrimonio Menda-Cacho al pago de las sumas reclamadas en la demanda.

El señor Menda presentó la contestación a la demanda.¹ Negó las alegaciones principales y planteó, entre otras defensas afirmativas, el procedimiento de mediación compulsoria establecido en la Ley Núm. 184-2012². El BPPR se opuso a la solicitud de mediación compulsoria, basado en que el señor Menda no alegó ni proveyó evidencia de que el inmueble en cuestión era su residencia principal.

Así las cosas, el BPPR le solicitó al foro primario que dictara sentencia sumaria y condenara al matrimonio Menda-Cacho al pago de las sumas reclamadas en la demanda. En apoyo a su solicitud, manifestó que no existía controversia en cuanto a que el matrimonio Menda-Cacho incumplió con los términos del pagaré hipotecario y dejó de efectuar los pagos estipulados, a pesar de los requerimientos, avisos y oportunidades previas. En atención a ello, argumentó que la deuda era líquida, vencida y exigible y reclamó su pago. En defecto de pago, el BPPR solicitó la ejecución de la garantía hipotecaria y la venta en pública subasta del inmueble descrito previamente. Junto a su solicitud, el BPPR incluyó una copia de la escritura de la hipoteca, el pagaré suscrito por el matrimonio Menda-Cacho, dos declaraciones juradas y un estudio de título, entre otros documentos.

Por su parte, el señor Menda se opuso a la solicitud de sentencia sumaria fundado en que esta era prematura, dado que el caso no había sido referido al procedimiento de mediación compulsoria. Del mismo modo, planteó que la propiedad objeto de la demanda era su residencia principal.

¹ Según se desprende del recurso, a solicitud del BPPR, el foro de instancia le anotó la rebeldía a la señora Cacho, dado que, a pesar de haber sido emplazada por edicto, esta no compareció al pleito. Por su parte, el señor Menda fue emplazado personalmente.

² Conocida como la *Ley Para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881 *et seq.*, y vigente a la fecha de los hechos.

Luego de varios incidentes procesales, el caso fue referido al Centro de Mediación de Conflictos. Sin embargo, previo a que concluyera el proceso, el BPPR dio por terminada su participación. Poco tiempo después, el BPPR reiteró su solicitud de sentencia sumaria. Manifestó que desistió del proceso de mediación, debido a que, tras 4 meses de ese haber iniciado, el señor Menda no había provisto la documentación requerida para realizar la evaluación al amparo de la Ley Núm. 184-2012, *supra*.

Oportunamente, el señor Menda se opuso a la moción de sentencia sumaria y, a su vez, solicitó que el caso fuera referido nuevamente al Centro de Mediación de Conflictos para culminar el proceso. Ante ello, el foro primario le ordenó al BPPR presentar una lista con los documentos que no fueron provistos por el señor Menda durante la mediación. Asimismo, le concedió 10 días al señor Menda para replicar. Por su parte, el BPPR cumplió con lo ordenado. No obstante, a pesar de haber sido apercibido por el foro de instancia, el señor Menda incumplió la orden. A raíz de lo anterior, el BPPR insistió en su solicitud de sentencia sumaria.

Entretanto, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud del nuevo referido a mediación presentada por el señor Menda. Así, le concedió a este último un término final de 15 días para que presentara su oposición a la solicitud de sentencia sumaria del BPPR. Asimismo, apercibió al señor Menda que, de incumplir con lo ordenado, procedería a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

Como parte del trámite procesal, el foro de instancia dictó una sentencia sumaria mediante la cual declaró *Con Lugar* la demanda y condenó al matrimonio Menda-Cacho al pago de las sumas reclamadas por el BPPR. Asimismo, ordenó la ejecución de la hipoteca mediante la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. Posteriormente, a solicitud del BPPR, el foro primario

dictó la *Sentencia sumaria y en rebeldía enmendada nunc pro tunc* para aclarar que la señora Cacho no contestó la demanda, por lo que esta se encontraba en rebeldía.

Por estar inconforme con la determinación del tribunal sentenciador, el señor Menda compareció ante nos en recurso de apelación y planteó la comisión del siguiente error:

Erró el TPI y abusó de su discreción al dictar sentencia sumaria sin tener jurisdicción para ello, por no haberse concluido el proceso de mediación y cumplido con los requisitos jurisdiccionales dispuestos en la Ley 184 del 2012.

Por su parte, el 1 de diciembre de 2017, el BPPR presentó su alegato en oposición, por lo que con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a continuación.

II

A

El mecanismo de sentencia sumaria, regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, permite al tribunal disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129-130 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213. De modo que, ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986).

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que, si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c).

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 300; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, pág. 721. No obstante, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre

hechos relevantes y pertinentes”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 130; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 130; *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990).

En el caso de un foro apelativo, este debe utilizar los mismos criterios que el tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria: (1) sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 129.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. A tales efectos, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que

tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Íd., pág. 118. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos “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”. Íd., pág. 119. Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. Íd.

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria “el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, *supra*, pág. 300; *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

B

La Ley Núm. 184-2012, *supra*, establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipotecas de aquellas propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico y que constituyan una vivienda principal. El propósito u objetivo de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, la cual entró en vigor el 1 de julio de 2013, es viabilizar un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un arreglo de pago de la hipoteca u otra alternativa satisfactoria a las partes, **de manera que el deudor no pierda su vivienda principal**. Para la consecución de dicho propósito, el acreedor hipotecario está obligado a notificarle al deudor 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. (Énfasis nuestro).

En particular, el inciso (e) del Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, define la residencia o vivienda principal como “aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.” A su vez, el inciso (b) del mencionado artículo define mediación compulsoria de la siguiente forma:

.

(b) Mediación Compulsoria: 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.

.

El precitado inciso establece la mediación compulsoria como un requisito jurisdiccional en los procesos ante los Tribunales de Puerto Rico que procuren la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya la 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 otra parte, la Ley Núm. 184-2012, *supra*, establece expresamente que la mediación compulsoria no procederá cuando el deudor hipotecario esté en rebeldía, o cuando por alguna razón el

tribunal haya determinado eliminar o suprimir las alegaciones del deudor demandado. 32 LPRA sec. 2882. Véase, además, *Bco Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016).

III

En este caso, en su único señalamiento de error, el señor Menda formuló que el foro de instancia incidió al dictar sentencia sumaria sin tener jurisdicción para ello por no haber concluido el proceso de mediación y por no haberse cumplido con los requisitos jurisdiccionales dispuestos en la Ley Núm. 184-2012, *supra*. No le asiste la razón.

De un examen del trámite procesal del caso se desprende que, a solicitud del señor Menda, el foro primario refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos antes de adjudicar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el BPPR. Así, si bien las partes se reunieron en más de una ocasión con la mediadora, el BPPR determinó retirarse del proceso previo a que este concluyera, debido a que el señor Menda no proveyó los documentos requeridos para la evaluación.

Poco tiempo después, el BPPR reiteró su solicitud de sentencia sumaria. Sin embargo, el señor Menda se opuso a la referida solicitud, fundado en que el foro de instancia carecía de jurisdicción por no haber concluido el procedimiento de mediación compulsoria. Ante ello, el foro primario le ordenó al BPPR indicar los documentos requeridos y no presentados por el señor Menda durante la mediación. Asimismo, le concedió 10 días al señor Menda para que replicara, bajo apercibimiento de resolver la sentencia sumaria pendiente.

Así, ante el incumplimiento del señor Menda con lo ordenado, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud del nuevo referido a mediación y le concedió un término final para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria, bajo apercibimiento de adjudicar sin

el beneficio de su comparecencia. El señor Menda no compareció a exponer su posición. Finalmente, el foro de instancia dictó la sentencia sumaria impugnada, mediante la cual declaró *Con Lugar* la demanda y, en su consecuencia, condenó al matrimonio Menda-Cacho a satisfacer las sumas reclamadas en la demanda.

Según indicamos, la Ley Núm. 184-2012, *supra*, establece un mecanismo compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor en los procesos de ejecución de hipotecas de aquellas propiedades que constituyan una vivienda principal. Así, la citada ley establece la mediación compulsoria como un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento el tribunal no puede dictar sentencia o celebrar la venta judicial de la propiedad cuya ejecución se solicita, siempre y cuando se trate de la residencia principal del deudor. Del mismo modo, la Ley Núm. 184-2012, *supra*, señala que el deudor tiene derecho únicamente a un procedimiento de mediación.

Del tracto procesal reseñado surge claramente que, previo a resolver la solicitud de sentencia sumaria del BPPR, el foro primario le brindó al señor Menda la oportunidad de participar en el proceso de mediación compulsoria dispuesto en la Ley Núm. 184-2012, *supra*, a pesar de la oposición³ del BPPR. Asimismo, le concedió término al señor Menda para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria.

Así, si bien es cierto que el BPPR se retiró del proceso de mediación antes de que este concluyera, también es cierto que, pese a las oportunidades concedidas, el señor Menda nunca presentó los documentos requeridos para realizar la evaluación al amparo de la Ley Núm. 184-2012, *supra*. A lo anterior debemos añadir que, si

³ Precisa mencionar que, en varias ocasiones, el BPPR se opuso a la solicitud de mediación compulsoria, fundamentado en que no se cumplían los requisitos de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, dado que el señor Menda no alegó que el inmueble que garantiza la obligación constituía su residencia principal.

bien tuvo amplia oportunidad, el señor Menda optó por no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria. Por consiguiente, contrario a lo aseverado por el señor Menda y conforme al derecho expuesto, el foro de instancia tenía jurisdicción para dictar la sentencia sumaria, por lo que no incidió al así actuar. Así pues, resulta forzoso concluir que el error señalado no fue cometido.

IV

Por las razones que expresamos, se confirma la *Sentencia sumaria y en rebeldía enmendada nunc pro tunc*.

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