

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

Banco Popular de Puerto Rico

Apelado

v.

Gabriel Rivera Colón, Alba Celeste Corona González t/c/c Alba Celeste Corona Pérez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos

Apelante

KLAN201900862

Apelación
Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan

Caso Núm.:
K CD2017-0650

Sobre:
Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de octubre de 2019.

Comparece el Sr. Gabriel Rivera Colón (Sr. Rivera o apelante), y solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada sumariamente por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), el 2 de julio de 2019. Mediante la misma, se declaró ha lugar una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o apelado) contra el apelante. En consecuencia, condenó al apelante al pago de determinada suma de dinero, apercibiéndole que de incumplir con lo anterior se ordenaría la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado.

Por los fundamentos que exponremos a continuación revocamos la *Sentencia* sumaria apelada.

I.

Según surge del expediente, el 11 de abril de 2017, el BPPR presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el Sr. Rivera y la Sra. Alba Celeste Corona González

t/c/c Alba Celeste Corona Pérez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los demandados), por éstos haber incumplido con las obligaciones y condiciones pactadas en la escritura de hipoteca y haberse declarado vencido el pagaré hipotecario. Anejó copia del pagaré hipotecario y la escritura de hipoteca.

Los demandados fueron emplazados por edicto el 20 de junio de 2017. Transcurrido el término sin que los demandados contestaran la demanda, el 4 de agosto de 2017, el BPPR presentó una *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía y Sentencia Sumaria*. El 9 de agosto de 2017, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual le anotó la rebeldía a los demandados.

El 16 de agosto de 2017, el Sr. Rivera, por medio de su representación legal, presentó una *Moción Asumiendo Representación y Solicitando Término para Contestar la Demanda*. Alegó que no había sido emplazado ni recibió copia de la demanda en su última dirección conocida en la ciudad de Chelsea, Massachusetts, donde lleva más de 4 años viviendo. Alegó, además, que tenía un comprador interesado en la propiedad y había estado en conversaciones con el banco sobre este particular.

El 24 de agosto de 2017, el TPI dejó sin efecto la rebeldía anotada al Sr. Rivera y le concedió un término de 20 días para contestar la demanda.

Luego, ante el paso del huracán María, el BPPR solicitó la paralización de los procedimientos, lo que fue concedido por el TPI el 14 de diciembre de 2017.

Así las cosas, el 19 de junio de 2018, el BPPR presentó una *Moción Solicitando Continuación de los Procedimientos y Reiteración de Sentencia Sumaria*.

El 22 de junio de 2018, el TPI ordenó la reapertura del caso y concedió 20 días al Sr. Rivera para replicar a la solicitud de sentencia sumaria presentada por el BPPR.

Posteriormente, el BPPR informó mediante moción de 1 de agosto de 2018, que “el Sr. Rivera presentó **documentos completos** para ser evaluados por el Departamento de “Loss Mitigation” y solicitó la paralización de los procedimientos.

El 5 de agosto de 2018, el Sr. Rivera presentó su Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y de Anotación de Rebeldía.

Alegó que la solicitud de sentencia sumaria no procede por las siguientes razones: 1) no se ha llevado a cabo un descubrimiento de prueba adecuado; 2) el BPPR no presentó con su demanda ni posterior a ella, el pagaré hipotecario que evidencie ser el titular de este; y 3) no ha tenido la oportunidad de contestar la demanda y levantar las defensas afirmativas aplicables. En consecuencia, solicitó que: 1) se deniegue la moción de sentencia sumaria y la solicitud de rebeldía; y 2) se le conceda un término de 30 días para contestar la demanda.

El 16 de agosto de 2018, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual concedió 15 días a las partes para informar tres fechas disponibles para la celebración de una vista procesal durante el mes de septiembre u octubre de 2018.

El 22 de octubre de 2018, el BPPR informó al TPI que aún estaba evaluando la solicitud de “*loss mitigation*” del Sr. Rivera, por lo que solicitó la paralización de los procedimientos por un término adicional de 30 días o hasta que culminara el proceso de “*loss mitigation*”, y se dejara sin efecto el señalamiento para argumentar la solicitud de sentencia sumaria señalada para el 23 de octubre de 2018.

Ese mismo día, el TPI ordenó la paralización de los procedimientos por 30 días, “para dar lugar al procedimiento de

Mitigación de Pérdida” y suspendió el señalamiento del 23 de octubre de 2018.

El 21 de diciembre de 2018, la representación legal del Sr. Rivera solicitó el relevo de representación ante el TPI. El 2 de enero de 2019, el TPI acogió dicha solicitud y concedió 30 días al Sr. Rivera para anunciar su nueva representación legal.

Así las cosas, el 23 de mayo de 2019, el BPPR presentó una *Moción Solicitando Continuación de los Procedimientos y Reiteración de Sentencia Sumaria*, en la cual expresó que “[l]as partes no llegaron a un acuerdo”.

El 29 de mayo de 2019, el TPI emitió una *Orden* mediante la cual concedió a las partes 20 días para informar tres fechas hábiles en julio o agosto para la celebración de una vista para argumentar la solicitud de sentencia sumaria.

El **24 de junio de 2019**, el BPPR presentó una *Moción sobre Orden de Señalamiento y Reiteración de Sentencia Sumaria*, en la cual señaló **que el Sr. Rivera no había anunciado nueva representación legal y tampoco había presentado su oposición a la solicitud de sentencia sumaria**. En consecuencia, solicitó que se dictara sentencia sumaria y declarara ha lugar la demanda.

El **2 de julio de 2019**, el TPI dictó la **Sentencia** sumaria apelada, mediante la cual declaró ha lugar la *Demanda* presentada por el BPPR.

Inconforme, el Sr. Rivera acude ante nosotros mediante un *Escrito de Apelación* y señala el siguiente error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA EN COBRO DE DINERO Y EJECUCIÓN DE SENTENCIA CUANDO EXISTÍA CONTROVERSIA DE HECHO EN CUANDO O SI SE CULMINÓ EL PROCESO DE “LOSS MITIGATION”, Y COMO CUESTIÓN DE DERECHO EN TORNO A LA EXISTENCIA Y ADMISIBILIDAD DEL PAGARÉ HIPOTECARIO.

Examinados los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, procedemos a resolver.

II.

A.

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 esta. La parte demandante puede prevalecer sumariamente 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). Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin 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 v. Univisión*, *supra*; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005).

De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del pleito sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, con lo que se fomentan los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004). Así pues, éste mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, y sólo reste disponer de las controversias de derecho existentes. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

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*, pág. 213; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, supra*, pág. 184; *Vera v. Dr. Bravo, supra*, págs. 332-333. Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. *Vera v. Dr. Bravo, supra*, págs. 332-333; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 610 (2000).

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, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d).

Lo anterior coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el **deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible**

que los sostiene. De esa forma se facilita el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414, 433-434 (2013).

En cuanto al asunto específico del estándar que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones al momento de revisar determinaciones del foro primario en las que se conceden o deniegan mociones de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) estableció lo siguiente:

El tribunal apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria.

Sin embargo, al revisar la determinación de primera instancia, el tribunal de apelación está limitado de dos maneras: primero, sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibit[s], deposiciones o affidávit[s] que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. Segundo, el tribunal apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. No puede adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Dr. Bravo, supra.*

En otras palabras y de acuerdo con la interpretación que hizo el TSPR de la anterior cita, **“el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria”**. (Itálicas en el original) *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 115 (2015). Esto quiere decir que es una revisión de *novo* en el sentido que nos permite usar los mismos criterios que el Foro primario utilizó, para analizar si procede o no la desestimación de un pleito por la vía sumaria. *Id.*, pág. 116.

Sin embargo, y como surge también de la cita antes transcrita, nuestra facultad revisora tiene los siguientes límites: (1) no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia; (2) tampoco podemos adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que la tarea le compete al Foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo; (3) debemos examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria, en otras palabras que estamos obligados a inferir los hechos, siempre que la prueba lo permita, a favor del opositor. *Id.*, pág. 118.

Al mismo tiempo, el TSPR reiteró que, por estar en la misma posición que el Foro primario, **debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil.** *Id.* Véase, además, *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra.*

B.

Tras la aprobación de la Ley Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, 12 USC secs. 5301 y ss., se enmendó el Reglamento X del Consumer Financial Protection Bureau (Reglamento X) para regular, entre otras cosas, el proceso de evaluación de las solicitudes de “*loss mitigation*” presentadas por los deudores. En específico, la Sección 1024.41 del Reglamento X regula detalladamente la presentación y evaluación de las solicitudes de mitigación de pérdidas (“*loss mitigation*”). Dicho reglamento define la solicitud de “*loss mitigation*” como “[a]n oral or written request for a loss mitigation option that is accompanied by any information required by a servicer for evaluation for a loss mitigation option”. 12 CFR 1024.31.

Ahora bien, para que un acreedor hipotecario o agente hipotecario pueda evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas,

esta deberá estar completa (“*complete loss mitigation application*”).¹

Por otro lado, el Reglamento X dispone que cuando un deudor presenta una solicitud de mitigación de pérdidas incompleta, el acreedor hipotecario deberá notificarle al deudor, dentro de un período de cinco días, si la solicitud está completa o incompleta.²

En aquellos casos en los que se le notifique la falta de documentos necesarios para evaluar la solicitud, el reglamento dispone que, si el deudor somete todos los documentos solicitados, la solicitud deberá ser considerada “*facially complete*”. Ante esa situación, si el acreedor luego descubre la necesidad de información adicional o de correcciones a documentos previamente sometidos para completar la solicitud, el acreedor deberá: (1) requerirle al deudor la información que falte o los documentos con las correcciones pertinentes; (2) tratar la solicitud como si estuviese completada hasta tanto el deudor se le haya brindado una oportunidad razonable (“*reasonable opportunity*”) para completar la

¹ La Sección 1024.41 (b)(1) del Reglamento X define “*complete loss mitigation application*” de la siguiente forma:

A complete loss mitigation application means an application in connection with which a servicer has received all the information that the servicer requires from a borrower in evaluating applications for the loss mitigation options available to the borrower. A servicer shall exercise reasonable diligence in obtaining documents and information to complete a loss mitigation application. 12 CFR sec. 1024.41 (b)(1).

² Al respecto, la Sección 1024.41 (b)(2)(i)(B) del Reglamento X, dispone:

(i) Requirements. If a servicer receives a loss mitigation application 45 days or more before a foreclosure sale, a servicer shall:

(A) [...]

(B) Notify the borrower in writing within 5 days (excluding legal public holidays, Saturdays, and Sundays) after receiving the loss mitigation application that the servicer acknowledges receipt of the loss mitigation application and that the servicer has determined that the loss mitigation application is either complete or incomplete. If a loss mitigation application is incomplete, the notice shall state the additional documents and information the borrower must submit to make the loss mitigation application complete and the applicable date pursuant to paragraph (b)(2)(ii) of this section. The notice to the borrower shall include a statement that the borrower should consider contacting servicers of any other mortgage loans secured by the same property to discuss available loss mitigation options. 12 CFR sec. 1024.41 (b)(2)(i)(B).

solicitud. Por ello, será requisito notificarle al deudor, cuál es la información adicional o documento corregido que se requiere, además de brindarle suficiente tiempo para recopilar la información o la documentación necesaria para completar la solicitud. El tiempo que se estime razonable dependerá de los hechos y las circunstancias de cada caso.³ No obstante, toda denegatoria a una solicitud de modificación del préstamo en consideración debe notificar por escrito al deudor las razones específicas que motivaron dicha determinación (“*Denial of loan modification options*”). 12 CFR 1024.41 (d).⁴ La notificación denegatoria por escrito, debe incluir que el deudor tiene del derecho de apelar la denegatoria de la modificación, así como cuánto tiempo tiene el deudor para realizar la apelación y cualquier otro requisito.⁵ La apelación debe ser presentada dentro de los 14 días a partir de la fecha de la

³ La Sección 1024.41 (c)(2)(iv) del Reglamento X, establece:

(iv) Facially complete application. A loss mitigation application shall be considered facially complete when a borrower submits all the missing documents and information as stated in the notice required under paragraph (b)(2)(i)(B) of this section, when no additional information is requested in such notice, or once the servicer is required to provide the borrower a written notice pursuant to paragraph (c)(3)(i) of this section. If the servicer later discovers that additional information or corrections to a previously submitted document are required to complete the application, the servicer must promptly request the missing information or corrected documents and treat the application as complete for the purposes of paragraphs (f)(2) and (g) of this section until the borrower is given a reasonable opportunity to complete the application. If the borrower completes the application within this period, the application shall be considered complete as of the date it first became facially complete, for the purposes of paragraphs (d), (e), (f)(2), (g), and (h) of this section, and as of the date the application was actually complete for the purposes of this paragraph (c). A servicer that complies with this paragraph (c)(2)(iv) will be deemed to have fulfilled its obligation to provide an accurate notice under paragraph (b)(2)(i)(B) of this section. 12 CFR sec. 1024.41 (c)(2)(iv).

⁴ En específico, la Sección 1024.41 (d) del Reglamento X, dispone:

Denial of loan modification option. If a borrower’s complete loss mitigation application is denied for any trial or permanent loan modification option available to the borrower pursuant to paragraph (c) of this section, a servicer shall state in the notice sent to the borrower pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section the specific reason or reasons for the servicer’s determination for each such trial or permanent loan modification option and, if applicable, that the borrower was not evaluated on other criteria.

⁵ 12 CFR 1024.41 (c)(1)(ii).

denegatoria. El banco está obligado a evaluar la apelación con funcionarios independientes a los que formularon la denegatoria y debe rendir una decisión dentro 30 días de presentada la apelación.⁶

Ahora bien, el Reglamento X establece que una vez el deudor presenta una aplicación de “*loss mitigation*” completa (“*Complete loss mitigation application*”), la institución prestataria no podrá comenzar los procedimientos judiciales para la ejecución de la deuda hasta tanto hubiera notificado al deudor su inelegibilidad para alguno de los mecanismos de mitigación (“*dual tracking*”).⁷

Se entiende que **el “*dual tracking*” ocurre cuando un agente o acreedor hipotecario inicia, continúa o promueve un procedimiento de ejecución ante el foro judicial, mientras evalúa una solicitud de mitigación de pérdida.** Por lo tanto, a los bancos, bajo determinadas circunstancias, les está prohibido solicitar al Tribunal que ejecute la propiedad para satisfacer la deuda. Esta prohibición tiene dos dimensiones. Bajo el primer escenario, la norma dispone que una entidad bancaria no podrá iniciar una acción de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) mientras se está evaluando una solicitud de mitigación de pérdidas.

El segundo escenario prohibido bajo la norma de “*dual tracking*”, que es el que nos compete, se da cuando un deudor hipotecario presenta una aplicación completa para acogerse al

⁶ 12 CFR 1024.41 (h)(2)-(4).

⁷ La Sección 1024.41 (f)(2)(i) dispone, en lo pertinente:

If a borrower submits a complete loss mitigation application during the pre-foreclosure review period [...] or before a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process, a servicer shall not make the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process unless:

- (i) The servicer has sent the borrower a notice ... that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied. 12 CFR 1024.41 (f)(2)(i).

programa de mitigación de pérdida, después de haber comenzado una reclamación⁸, pero más de 37 días antes de la fecha de la venta en pública subasta de la propiedad. En estas circunstancias, el banco o entidad hipotecaria le está vedado promover una sentencia en ejecución de hipoteca u orden de venta de la propiedad en pública subasta, o llevar a cabo un procedimiento de venta en pública subasta, salvo que ocurra una de las siguientes situaciones: (1) el agente o banco le haya notificado al deudor hipotecario que no es elegible para una opción de mitigación de pérdida, y el proceso de apelación no aplica, el deudor no ha presentado una apelación dentro del término dispuesto para ello, o la apelación del deudor ha sido denegada; (2) el solicitante ha rechazado todas las opciones de mitigación de pérdida ofrecidas por el agente o banco hipotecario; o (3) el deudor incumple con el acuerdo alcanzado en el proceso de mitigación de pérdida.⁹

Por otra parte, la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, Ley Núm. 169-2016, 32 LPRÁ secs. 2891 y ss., se creó para ofrecerle a los ciudadanos una herramienta adicional para que puedan cumplir con sus obligaciones hipotecarias. En particular, se le provee al

⁸ La reglamentación específicamente dispone: “after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process”.

⁹ En particular, la Sección 1024.41 (g)(1)(2)(3) establece los siguiente:

(g) Prohibition on foreclosure sale. If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:

(1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;

(2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or

(3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option. 12 CFR sec. 1024.41 (g)(1)(2)(3).

deudor hipotecario una oportunidad de organizarse, estructurarse y manejar sus finanzas, mientras penda la evaluación por parte de la entidad bancaria, respecto a la cualificación para un proceso de mitigación de pérdidas en el cual sea debidamente orientado sobre las opciones de las que dispone, tanto a nivel federal, como local, a tal fin. Véase, Exposición de Motivos, Ley Núm. 169-2016, *supra*.

La Exposición de Motivos de la referida ley específicamente establece que el proceso para evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas estará regulado y regido por los términos del Reglamento X. Asimismo, aclara que la norma estatal no puede ir “en contraposición con el Reglamento X, ni con la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal [...]”.

En lo que respecta al asunto que atendemos, **el Artículo 3 de la Ley Núm. 169-2016, *supra*, establece:**

[...]

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, según las disposiciones de la Reglamentación X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no. Lo anterior no aplica en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable. 32 LPRA sec. 2893. (Énfasis nuestro).

III.

En su recurso, el Sr. Rivera alega que el TPI incidió al dictar sentencia sumaria a favor del apelado. Sostiene que no surge del expediente, ni de las determinaciones de hechos del TPI, que el proceso de “*loss mitigation*” hubiere culminado y que el mismo no fue apelado por el apelante. El TPI tampoco hizo referencia a si hubo una notificación, conforme exige el Reglamento X, apercibiendo al

Sr. Rivera que tenía derecho a apelar la determinación del banco. Finalmente, destacó que **el mismo día en que se dictó la Sentencia, el BPPR le envió una comunicación solicitando documentos adicionales para completar el proceso de evaluación de “loss mitigation”**, lo que considera es una acción paralela prohibida por el Reglamento X. Coincidimos con su apreciación.

Según vimos, el 1 de agosto de 2018, el BPPR informó al TPI que el Sr. Rivera había presentado **documentos completos** para ser evaluados por el Departamento de “Loss Mitigation” y solicitó la paralización de los procedimientos. Luego, el 22 de octubre de 2018, el BPPR informó al TPI que aún estaba evaluando la solicitud de “*loss mitigation*” del Sr. Rivera, por lo que solicitó se extendiera la paralización de los procedimientos por un término adicional de 30 días **o hasta que culminara el proceso de “loss mitigation”**. Ese mismo día, el TPI ordenó la paralización de los procedimientos por 30 días, “para dar lugar al procedimiento de Mitigación de Pérdida”. Así las cosas, **el 23 de mayo de 2019, el BPPR solicitó al TPI la continuación de los procedimientos y reiteró la solicitud de sentencia sumaria, porque “[l]as partes no llegaron a un acuerdo”, en el proceso de mitigación.**

Sin embargo, no surge del expediente, ni de las determinaciones de hecho del TPI, que dicha alegación se haya sostenido con prueba admisible, según requerido, para que pueda dictarse sentencia sumaria. El TPI ni siquiera celebró una vista para que las partes pudieran discutir si en efecto el procedimiento de mitigación de pérdida resultó infructuoso o si se llevó a cabo dicho proceso conforme a derecho. Más aun, el TPI tampoco celebró la vista que había quedado en suspenso por razón de la solicitud de paralización de los procedimientos, para que las partes pudieran discutir la solicitud de sentencia sumaria, y procedió a dictar la

Sentencia apelada. Todo lo anterior en violación a los requerimientos procesales establecidos por **el Reglamento X, que requiere que el proceso de “loss mitigation” culmine con una notificación adecuada.** Esto incluye la notificación de la determinación final de “loss mitigation” y el derecho de apelar, cuando proceda. En fin, no surge del expediente, ni de la *Sentencia* sumaria apelada, que el BPPR haya cumplido con estos requisitos.

Por otro lado, surge claramente del expediente ante nos que el 2 de julio de 2019, **mismo día en que el TPI dictó la *Sentencia* apelada, el BPPR le envió una carta al Sr. Rivera solicitándole documentos adicionales y le notificó una fecha razonable (en o antes del 1 de agosto de 2019) para someter los documentos requeridos para completar el proceso de evaluación de “loss mitigation”.** En vista de ello, el BPPR estaba impedido de promover una sentencia dada la prohibición expresa que establece la Sección 1024.41 (f)(2)(i) del Reglamento X respecto al *dual tracking*. Además, el BPPR estaba obligado a tratar la solicitud como si estuviese completada (“*facially complete*”) desde que el Sr. Rivera entregó todos los documentos requeridos inicialmente por el banco.

En fin, el expediente ante nos, y la *Sentencia* del TPI, están huérfanos de elementos que podamos considerar para concluir que el BPPR cumplió con las exigencias del Reglamento X.

Por último, el Sr. Rivera aduce que la moción de sentencia sumaria no cumple con los requisitos de forma que ordena la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Tiene razón.

Según indicado, al atender la revisión de una sentencia sumaria debemos comenzar por examinar si la moción de sentencia sumaria cumple con los **requisitos de forma que ordena la Regla 36** de Procedimiento Civil, *supra*. En lo que respecta a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce que no existe

una controversia sustancial, la Regla 36.3 (4) de Procedimiento Civil, *supra*, obliga a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 431. Sin embargo, en este caso el BPPR le solicitó al TPI que asumiera como ciertos diez hechos esenciales a la reclamación del Sr. Rivera, **sin hacer referencia a alguna prueba que lo apoyara, ni especificar las páginas o párrafos de la prueba documental que anejó a su solicitud.** Ello incumple con lo requerido en la referida Regla. Es decir, no basta que el banco enumerara los hechos que alegadamente estaban incontrovertidos e hiciera una alusión general de los documentos que hacían constancia de tales hechos. Se requiere precisar e indicar el número de página y párrafo donde específicamente encontrarlo. Ante tal incumplimiento, el TPI no estaba en posición de poder adjudicar el caso por la vía sumaria y, por tanto, debió denegar la solicitud de sentencia sumaria promovida por el apelado.

IV.

Por todo lo anteriormente expuesto, se revoca la *Sentencia* sumaria apelada. Se devuelve el caso al TPI para que, primero, celebre una vista evidenciaria en la que se establezca, a la luz del Reglamento X, si se completó el proceso de “*loss mitigation*” iniciado por el Sr. Rivera y se le apercibió, de ser procedente, su derecho a apelar. De no haberse completado, procede reinstalar la paralización de los procedimientos hasta que el proceso de “*loss mitigation*”, iniciado por el Sr. Rivera, se complete conforme a las disposiciones aplicables del Reglamento X. Segundo, una vez finalice el proceso de “*loss mitigation*” el TPI habrá de continuar los procedimientos de manera consistente con lo aquí resuelto.

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