

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

DLJ Mortgage Capital,
Inc.

Apelada

vs.

Alejo Carlos Carbonell
Antonio

Apelante

KLAN201901029

APELACIÓN

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

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

Civil Núm.:
D CD2012-1818

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 09 de octubre de 2019.

Comparece el señor Alejo Carlos Carbonell Antonio (Sr. Carbonell Antonio), mediante un recurso de apelación presentado el 12 de septiembre de 2019. Solicita que revisemos la Sentencia Sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 18 de julio de 2019 y notificada el 23 del mismo mes y año. En dicho dictamen, el Foro sentenciador declaró Con Lugar la “Solicitud de Sentencia Sumaria” presentada por DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ), en contra del Sr. Carbonell Antonio.

De conformidad con lo dispuesto en la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 7(B)(5), este Tribunal puede prescindir de términos no jurisdiccionales y escritos, con el propósito de lograr su más justo y eficiente despacho. En consideración a lo anterior, procedemos a disponer del presente recurso sin requerir mayor trámite.

Número Identificador:

SEN2019_____

-I-

El 3 de julio de 2012, FirstBank Puerto Rico (FirstBank) presentó una Demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del Sr. Carbonell Antonio. En síntesis, FirstBank alegó que el 1 de septiembre de 1998 el apelante suscribió a favor de FirstBank un pagaré por la cantidad principal de \$462,000.00, más intereses al 8.95% anual y otros créditos accesorios. Para garantizar el referido pagaré, según expuso FirstBank, el Sr. Carbonell Antonio otorgó una hipoteca voluntaria sobre una inmueble identificado con el número 10 de la Urbanización Susan Court, en el Barrio Juan Domingo del Municipio de Guaynabo. Esa hipoteca fue modificada el 11 de julio de 2002 a fin de aumentar la cantidad principal a \$467,500.00, a un interés de 6.625% anual. Posteriormente, el 7 de enero de 2009, la referida hipoteca fue modificada de nuevo para reducir su principal a \$453,875.18, a un interés de 6.625% anual. El 13 de enero de 2011, se realizó una tercera modificación a la referida hipoteca, a fin de aumentar la cantidad principal a \$480,949.89 y disminuir la tasa de interés al 3.50% anual hasta el 1 de enero de 2013, para luego de esa fecha restablecer el interés de 6.625% anual del 1 de febrero de 2013 al 1 de enero de 2051. Además, FirstBank sostuvo que el referido pagaré dispone para el pago de recargos por demora equivalentes a 5% de la suma de aquellos pagos adeudados en exceso de 15 días calendario contados a partir de su fecha de vencimiento.

La Escritura de Hipoteca garantiza: (a) el pago de la deuda evidenciada por el pagaré con sus intereses; (b) el cumplimiento de los pactos y convenios del deudor contenidos en la escritura de hipoteca; (c) una cantidad equivalente al 10% del principal del pagaré para cubrir gastos, costas y honorarios de abogado, de ser necesaria una reclamación judicial; (d) una cantidad equivalente al

10% del principal del pagaré para “cubrir cualquier otro anticipo que pueda hacerse bajo la hipoteca”; y (e) una cantidad adicional equivalente al 10% de la cantidad principal del pagaré para cubrir intereses por encima de los garantizados por ley.

Según expuso FirstBank, a partir del 1 de enero de 2012, el Sr. Carbonell Antonio dejó de realizar los pagos mensuales dispuestos en el pagaré, en incumplimiento con los términos del contrato de préstamo hipotecario. En virtud de ello, FirstBank presentó la Demanda de autos.

En su Demanda, FirstBank afirmó que la deuda objeto del pagaré estaba vencida, por lo que era líquida y exigible. FirstBank reclamó el pago de la cantidad de \$475,811.11 por concepto de principal, más los intereses al tipo de 3.50% anual desde el 1 de enero de 2012, hasta su pago total, más los intereses devengados, cargos por demora a razón de la tasa pactada de 5% de cualquier pago que estuviera en mora por más de 15 días desde la fecha de su vencimiento, y la cantidad de \$46,200.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado según pactado. Asimismo, solicitó la ejecución de la hipoteca y la venta en pública subasta de la propiedad asegurada por el pagaré hipotecario.

El 13 de diciembre de 2012, el Foro primario anotó la rebeldía contra el Sr. Carbonell Antonio y dictó Sentencia por Edicto, mediante la cual declaró Con Lugar la Demanda. El 21 de diciembre de 2012, el Sr. Carbonell Antonio presentó su “Contestación a la Demanda”, al mismo tiempo que solicitó la reconsideración de la Sentencia por Edicto y que se dejara sin efecto la anotación de rebeldía. El 4 de febrero de 2013, el Tribunal dejó sin efecto la Sentencia por Edicto y la anotación de rebeldía.

Entretanto, el 28 de octubre de 2013, FirstBank presentó una moción para informar que el préstamo objeto del pleito había

sido transferido a DLJ. Así, solicitó la sustitución de la parte demandante por DLJ, en virtud de ser ésta la tenedora actual del pagaré con derecho a cobrar la deuda. El Foro primario ordenó dicha sustitución el 30 de octubre de 2013.

El 4 de noviembre de 2013, el apelante presentó una moción mediante la cual anunció su intención de ejercer su derecho al retracto de crédito litigioso. Además de alegar que tiene derecho a ejercer el referido retracto, el Sr. Carbonell Antonio solicitó al Tribunal de Instancia que le ordenara a DLJ proveer la información sobre los términos de la cesión del crédito celebrado entre ésta y FirstBank, para poder ejercer su derecho a retracto de crédito litigioso.

Luego de varios incidentes procesales, el 28 de mayo de 2014, el Foro *a quo* celebró una vista sobre el estado de los procedimientos, donde emitió una Orden para que DLJ produjera, en sobre sellado, los documentos que acrediten la cantidad específica que pagó por la compra del préstamo del demandado.

El 10 de julio de 2014, DLJ presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden”, mediante la cual presentó, en sobre sellado, el contrato entre ésta y FirstBank, y expresó que el crédito fue adquirido mediante una venta a granel de un inventario de créditos. En consecuencia, afirmó que el precio de la transacción fue por la totalidad de un inventario de préstamos, sin que se indicara un precio específico para cada préstamo en particular. En una vista celebrada el 14 de julio de 2014, el Foro primario detuvo la Orden para producir documentos para promover que las partes realizaran gestiones transacciones. El 3 de septiembre de 2014, las partes informaron que no se había logrado ningún acuerdo transaccional; en vista de ello, el Tribunal fijó un término de 10 días para que DLJ produjera la información requerida sobre el precio específico.

El 15 de septiembre de 2014, DLJ presentó una “Moción en Oposición a la Solicitud de Retracto del Crédito Litigioso y Solicitud de Reconsideración de Orden Dictada en Corte”, mediante la cual se opuso a la aplicación del crédito litigioso y solicitó reconsideración de la Orden emitida el 10 de julio de 2014. El 17 de septiembre de 2014, el Foro primario emitió una Resolución, mediante la cual denegó la solicitud de reconsideración de DLJ. DLJ recurrió de dicha Resolución mediante *certiorari* ante este Foro intermedio.¹ Mediante Sentencia de 18 de diciembre de 2014, este Tribunal de Apelaciones confirmó la determinación del Tribunal de Primera Instancia a los efectos de que la información se sometiera en sobre sellado, pero no intervino sobre la aplicación del derecho de retracto de crédito litigioso, pues dicho asunto todavía no se había adjudicado de manera final.

El 9 de febrero de 2015, DLJ presentó copia del contrato de adquisición del inventario de préstamos de FirstBank entre los que se encuentra el préstamo del Sr. Carbonell Antonio.

Luego de varios trámites procesales, el 5 de marzo de 2015, se celebró una vista en la cual se discutió la documentación presentada por DLJ. Bajo orden de confidencialidad, el Sr. Carbonell Antonio y sus abogados examinaron copia del “Mortgage Loan and Interim Servicing Agreement”, contrato entre FirstBank y DLJ, y del “Price Allocation Schedule”, donde, en relación con el “precio pagado”, se establece mediante fórmula el valor de cada uno de los préstamos contenidos en el inventario objeto de la transacción entre FirstBank y DLJ. Concluida la vista, el Foro *a quo* emitió una Minuta-Resolución mediante la cual dispuso que DLJ debía presentar una declaración jurada en la que acreditase (1) la información del préstamo y (2) que la información presentada en Sala es toda la información referente al préstamo del señor

¹ Véase KLCE 2014-01449.

Carbonell. Una vez DLJ presentase dicha declaración jurada, expuso el Tribunal, éste daría por cumplida la orden de producción de información. El 21 de abril de 2015, DLJ presentó la declaración jurada en cumplimiento con lo dispuesto en la Minuta-Resolución.

El 4 de mayo de 2015, el Foro primario emitió una Resolución mediante la cual determinó, entre otras cosas, que el Sr. Carbonell Antonio no ejerció su derecho al retracto de crédito litigioso dentro del término de 9 días que dispone el Art. 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950. En lo pertinente, el Tribunal determinó que: (1) la notificación cursada al Sr. Carbonell Antonio el 13 de septiembre de 2013 por parte de Select Portfolio Servicing, Inc., en requerimiento del pago del préstamo a nombre de DLJ, constituyó el requerimiento directo de pago que exige el Art. 1425 del Código Civil, *supra*, que activa el término para ejercer el retracto; (2) que, por tanto, el término de 9 días comenzó a transcurrir el 13 de septiembre de 2013; (3) que el Sr. Carbonell Antonio expresó su intención de ejercer su derecho de retracto mediante moción presentada el 4 de noviembre de 2013, luego de haber vencido el término; y (4) que no procede considerar los argumentos de las partes sobre la aplicabilidad de dicha figura al caso de autos, puesto que tales discusiones resultan académicas a la luz de lo resuelto. El Sr. Carbonell Antonio recurrió de dicha Resolución mediante *certiorari* ante este Tribunal de Apelaciones; el 30 de junio de 2015, este Foro intermedio denegó expedir dicho recurso.²

Luego de varios trámites procesales, el 15 de abril de 2016, DLJ presentó una “Solicitud de Sentencia Sumaria”. Por su parte, el 25 de abril de 2016, el apelante presentó una “Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial”, mediante la cual solicitó que el Foro

² Véase KLCE201500754.

primario determinase que era de aplicación lo dispuesto en el Art. 1425 del Código Civil, toda vez que el Sr. Carbonell Antonio había ejercido su derecho de retracto oportunamente.

Así las cosas, el Foro primario refirió el caso a mediación compulsoria, conforme al requisito jurisdiccional dispuesto por la Ley 184-2012, según enmendada, 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. 2881-2996 (Ley 184-2012). El proceso de mediación compulsoria se extendió hasta el 15 de mayo de 2018. Ese día, luego de celebrada una vista de mediación entre las partes, la mediadora Vivian M. Ortiz González presentó ante el Tribunal la “Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca” junto con “Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca”. En los referidos documentos, la mediadora indica que el resultado de la sesión de mediación fue el siguiente: (1) ambas partes asistieron; (2) el acreedor hipotecario brindó al deudor hipotecario la debida orientación requerida por la Ley 184-2012; y (3) la sesión concluyó sin que las partes lograran un acuerdo, a pesar de que ambas participaron de la misma.

En consecuencia, el 22 de mayo de 2018, el Foro de Instancia emitió una Orden mediante la cual dio por concluido el proceso de mediación compulsoria, y ordenó a las partes expresarse sobre las respectivas solicitudes de sentencia sumaria. DLJ y el Sr. Carbonell Antonio presentaron sus respectivas oposiciones a las solicitudes contrarias de sentencia sumaria el 2 de agosto y el 17 de agosto de 2018, respectivamente. El 26 de septiembre de 2018, el Foro primario declaró que No Ha Lugar a la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Sr. Carbonell Antonio.

Luego de varios trámites procesales, el 14 de noviembre de 2018, conforme se le ordenó, DLJ presentó una Certificación Registral en la que consta la inscripción del gravamen hipotecario y sus modificaciones.

El 9 de abril de 2019, notificada el 10 del mismo mes y año, el Foro *a quo* emitió una Resolución mediante la cual, entre otras cosas, confirmó su Resolución de 26 de septiembre de 2018, a los efectos de que no se ejerció oportunamente el derecho de retracto de crédito litigioso que reclama el apelante. Ese mismo día, el Foro *a quo* ordenó a DLJ presentar una declaración jurada certificada por *County Clerk* y coordinar una reunión con el Sr. Carbonell Antonio para que éste inspeccionara el pagaré, y apercibió al apelante que, de no mostrar interés, el Foro primario daría por concluido el asunto y la solicitud de sentencia sumaria presentada por DLJ se consideraría sometida ante la consideración del referido Foro.

El Sr. Carbonell Antonio recurrió nuevamente mediante *certiorari* ante este Tribunal de Apelaciones; el 19 de junio de 2019, notificada el 20 del mismo mes y año, este Foro intermedio denegó expedir el recurso.³

El 18 de julio de 2019, notificada el 23 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia emitió Sentencia Sumaria a favor de DLJ. En dicho dictamen el Foro sentenciador declaró Con Lugar la Demanda de Cobro de Dinero y de Ejecución de Hipoteca presentada por DLJ y condenó al Sr. Carbonell Antonio a pagarle la cantidad de \$475,811.11 de principal, más los intereses al tipo convenido, que al 15 de abril de 2016 ascendía a \$119,189.10; cargos e intereses que se acumulan diariamente a una tasa de 6.625%, equivalente a \$83.42 diarios (*per diem*) hasta que se realice pago de la deuda; una partida por concepto de la cuenta

³ Véase KLCE201900638.

plica equivalente a \$7,458.91. Además, se dispone que DLJ tiene derecho a recobrar tres partidas ascendientes al 10% de la suma principal original del pagaré: \$48,095.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado; \$48,095.00 para responder por cualquier otro anticipo que pudiese hacerse; y \$48,095.00 para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley. Para satisfacer las referidas cantidades, se facultó a DLJ a ejecutar el gravamen hipotecario mediante la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado, con un tipo mínimo fijado en \$480,949.89.

Inconforme, el 7 de agosto de 2019, el Sr. Carbonell Antonio presentó ante el Tribunal de Instancia una “Moción de Reconsideración”, mediante la cual: (1) argumentó que el Foro primario carecía de jurisdicción, toda vez que, alega, DLJ no cumplió con sus obligaciones durante el proceso de mediación compulsoria bajo la Ley 184-2012, *supra*; (2) solicitó determinaciones de hechos adicionales; y (3) alegó que en la Sentencia Sumaria se le condenó al pago de partidas sobre las cuales no se presentó prueba de deuda junto a la Moción de Sentencia Sumaria de DLJ, por lo que procedía eliminarlas. El 12 de agosto de 2019, notificada el 13 del mismo mes y año, el Foro primario emitió Resolución en la que declaró que No Ha Lugar a la reconsideración solicitada por la parte apelante.

Inconforme, el 12 de septiembre de 2019, el Sr. Carbonell Antonio compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de apelación y le imputó al Foro primario la comisión de los siguientes errores:

- I. *Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que Carbonell no cumplió con el término de nueve (9) días dispuesto en el Artículo 1425 del Código Civil y su derecho al retracto de crédito litigioso caducó.*

- II. *Erró el TPI al continuar con los procedimientos en el presente caso y dictar Sentencia Sumaria declarando Con Lugar la Demanda a pesar de que la Parte Apelada incumplió con su obligación bajo la Ley de Mediación Compulsoria al negarse a ofrecerle al Apelante las alternativas de no retención y abandonar el procedimiento de mediación compulsoria bajo el pretexto de no haber llegado a un acuerdo con el Apelante.*
- III. *Erró el TPI al ignorar los planteamientos del Apelante en su moción del 27 de junio de 2018 así como en la Moción de Reconsideración de la Sentencia apelada a los efectos de que la Apelada no le brindó las opciones de no retención y abandonó el procedimiento de mediación, a pesar de que el Apelante indicó su disposición de aceptar las referidas opciones, y al ordenar la continuación de los procedimientos y dictar Sentencia Sumaria sin tan siquiera celebrar una vista para, ante las alegaciones de la Apelante, cerciorarse de si en efecto se cumplió o no con la Ley de Mediación Compulsoria y por ende determinar si tenía o no, jurisdicción para continuar con los procedimientos regulares del caso.*

Examinado el recurso, procedemos a resolver mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

-II-

-A-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012). Específicamente, este mecanismo tiene el propósito de facilitar la solución de “litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo.” *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000).

La sentencia sumaria está regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36. Esta Regla dispone que

la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes.

Los hechos materiales son aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). La calidad del “hecho material” debe ser suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*.

La controversia sobre el hecho material debe ser real. *Id.* Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

.

[...]una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria. [...]

.

Ramos Pérez v. Univisión, supra, a la págs. 213 y 214.

Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si **provoca en el juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente**. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713 (2012). Consecuentemente, **si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria**. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007).

Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Es decir, **únicamente procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho.** *Oriental Bank v. Perapi et al*, 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010).

Es norma firmemente establecida que **toda duda sobre la existencia de una controversia de hechos bona fide debe ser resuelta contra la parte que solicita la sentencia sumaria.** *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Véase, además, *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541 (2011); *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006); *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., supra*. Por lo tanto, al determinar si existen controversias de hechos que impiden dictar sentencia sumaria, el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como los que obren en el expediente. Además, dicho examen debe ser guiado por el **principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria.** *Ramos Pérez v. Univisión, supra*.

Conforme a nuestro ordenamiento procesal civil, tanto al promovente como al opositor de una solicitud de sentencia sumaria se les exige cumplir con unos requisitos de forma específicos, para que puedan considerarse sus respectivas

solicitudes. La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, regula de manera específica dichos requisitos. La parte promovente tiene la obligación de desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no hay controversia en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a)(4); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Asimismo, la contestación u oposición a la solicitud de sentencia sumaria deberá ceñirse a ciertas exigencias sobre este aspecto. La parte promovida deberá citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, que entiende están en controversia y para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación, citando la página o sección pertinente. Véase, Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b)(2); *Íd.*

El incumplimiento con estos requisitos tiene repercusiones distintas para cada parte. De un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el foro judicial no está obligado a considerar su pedido. De igual forma, si la parte opositora no cumple con los mencionados requisitos, entonces se podrá dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, **si ésta procede en Derecho**. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra.*

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). **Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida.** *Const. José Carro v. Mun. Dorado, supra.* No se debe dictar sentencia sumaria si: “(1)

existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, a la pág. 757.

En *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas, supra*, el Tribunal Supremo estableció el estándar específico que debe utilizar este Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria, a la luz de la jurisprudencia y las Reglas de Procedimiento Civil.

En primer lugar, el Tribunal Supremo reafirmó lo que estableció en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004). Al momento de revisar una solicitud de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. En ese sentido, este foro apelativo está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y por consiguiente le aplican los mismos criterios que la jurisprudencia y la Regla 36, *supra*, le exigen al foro primario.

En segundo lugar, puesto que este foro apelativo se encuentra en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición satisfagan los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*.

En tercer lugar, al revisar una sentencia dictada de forma sumaria, este tribunal tiene que examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. Si los hubiere, estamos compelidos a cumplir con el mandato de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.4, por lo que tenemos la obligación ineludible de exponer concretamente los hechos

materiales que encontramos están en controversia y, de haberlos, cuáles resultan ser incontrovertidos. Procede hacer esta determinación en la sentencia que disponga del caso. También estamos facultados para hacer referencia a la lista enumerada de hechos incontrovertidos que determinó el Tribunal de Primera Instancia.

En cuarto lugar, por último, si este Tribunal de Apelaciones determina que los hechos materiales realmente resultan ser incontrovertidos, nos dispondremos entonces a revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el Derecho.

Asimismo, en el referido caso, el Tribunal Supremo cita y reitera las limitaciones a las que está sujeto este Tribunal de Apelaciones, según discutidas en *Vera v. Dr. Bravo, supra*, con respecto a la revisión de una sentencia dictada sumariamente:

.

[...a]l 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 y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia.

.

Meléndez González, et al. v. M. Cuebas, supra, a las págs. 114-115.

-B-

En nuestra jurisdicción los contratos son una fuente de obligación. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Entre las partes contratantes, las obligaciones que surgen de ellos tienen fuerza de ley y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044

del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Conforme con el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512 (2009).

La hipoteca se considera derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779 (2008). Como en todo contrato, su validez requiere que concurren el consentimiento, el objeto y la causa. 31 LPRA sec. 3391. Véase, además, *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721 (2005). Al igual que la prenda, la hipoteca requiere: 1) que se constituya para el aseguramiento de una obligación principal; 2) que quien la instituya sea dueño de la cosa hipotecada; y 3) que las personas que la constituyan tengan la libre disposición de sus bienes o que estén legamente autorizadas a dicho efecto. Art. 1756 del Código Civil, 31 LPRA 5001. Al ser un derecho real cuya inscripción es constitutiva, la validez de la hipoteca requiere que esté inscrita en el Registro de la Propiedad. Art. 1774 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5042.

Por su parte, **existen tres vías procesales por las que el acreedor hipotecario puede hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real: la ejecución de la hipoteca por la vía ordinaria; el procedimiento ejecutivo sumario; y la acción ordinaria de cobro de dinero, con el posible embargo de la finca en aseguramiento de sentencia.** *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284 (1993). La acción judicial ordinaria

para el cobro del crédito hipotecario es de naturaleza mixta pues contiene elementos de la acción real y personal. Íd.

-C-

El Art. 1411 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3921, define la figura del retracto legal como “el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago”. Véase *Moreno v. Morales*, 187 DPR 429, 435 (2012).

Específicamente, el Art. 1425 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3950, regula la figura del retracto del crédito litigioso. El referido artículo dispone lo siguiente:

Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

Esta disposición legal faculta al deudor a extinguir el crédito litigioso mediante el pago al cesionario **del precio que éste realmente pagó con los intereses y costas**. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, a la pág. 726 (1993). Así, el propósito de este artículo es evitar que el deudor pague más de lo que cobró el acreedor en la venta del crédito. Se persigue combatir la práctica abusiva de quienes se dedican a la adquisición de créditos litigiosos y, por lo tanto, a la profesión de litigantes. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. III, 3ra edición, Bosch, Barcelona, 1983, pág. 487.

Conforme al Art. 1425 del Código Civil, *supra*, un crédito se tendrá por litigioso desde que se conteste la demanda relativa al mismo. Es decir, se refiere a aquel crédito sobre el que se ha

entablado contienda judicial, pudiendo el deudor liberarse del pleito pagando al cesionario las partidas ya descritas. J.R. Vélez Torres, Derecho de Obligaciones, 2da ed. rev., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 254. No basta la interposición de la demanda, sino que debe trabarse la *litis* con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*. La doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la denomina “retracto litigioso” por tratarse de un retracto en favor del deudor cedido. *Id.*

El Tribunal Supremo de Puerto Rico abundó al indicar que se considera como litigioso:

[A]quel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, o sea aquél que está en duda y se disputa, aquél en el que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se repunte litigioso, el que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme.

Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra.

El crédito litigioso puede cederse o venderse, según antes señalado, y como tal, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que éste realmente pagó, las costas y los intereses. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*. El retracto aplica a todo caso de cesión de crédito a título oneroso. J. Castán Tobeñas, Derecho Civil Español Común y Foral, 16ma edición, Reus, S.A., Madrid, 1992, pág. 394.

Ahora bien, para poder ejercer el derecho al retracto de crédito litigioso el deudor tendrá que concurrir con las siguientes condiciones: 1) “tiene que ocurrir una transferencia de título sobre el crédito. Tal transferencia es lo que coloca al adquirente en posición de poder hostigar al deudor y a éste en condición de

extinguir la deuda mediante el ejercicio del retracto”, y (2) “el pago de un precio fijo. [...], el Código se refiere al precio que se pagó y no a un precio indeterminado a precisarse en el futuro”. J. Trías Monge, El envejecimiento de los códigos: El caso del retracto de crédito litigioso, 64 Rev. Jur. UPR 449, 453 (1995).

El plazo útil para que el deudor cedido ejercite este retracto litigioso es de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago. Se trata de un término de caducidad, es decir, fatal, improrrogable e ininterrumpible. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V., supra*, a la pág. 727. El Tribunal Supremo ha establecido que, aun cuando el deudor desconozca el precio pagado por el cesionario, debe presentar una moción, dentro del término establecido por ley, solicitando que se le informe el precio de las cesiones e indicar su propósito de pagar dicho precio previa comprobación. *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, a la pág. 67 (1967).

Por último, en el reciente caso de DLG Mortgage, Inc., v. Santiago Martínez, 202 DPR ___ (2019), 2019 TSPR 129 (2019), el Tribunal Supremo estableció que la figura del retracto de crédito litigioso no es aplicable a los instrumentos negociales. En lo pertinente, dispuso el Tribunal:

Primeramente, el propio Código Civil, al regular la cesión de una cosa litigiosa en su Art.1417a, supra, aclara la inaplicabilidad de éste cuando se refiere “a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”.

*Además, en el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, supra, se aclara que las disposiciones sobre la cesión de créditos “se entienda[n] con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Y esta a su vez nos recuerda que cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, **el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento.** Art. 91 de la Ley Núm. 210–2015, supra. Por su parte, el Art. 98 de la misma ley a su vez, nos informa que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables **deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.***

Como ha quedado claramente demostrado, La Ley de Transacciones Comerciales hace inaplicable las disposiciones del Código Civil sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de ésta.

*Toda vez que el caso ante nuestra consideración se trata sobre la cesión o venta de un instrumento negociable—entiéndase, un **pagaré hipotecario**—es de aplicación aquí la Ley de Transacciones Comerciales, supra.*

DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, 2019 TSPR 129. (Énfasis en el original).

-D-

La Ley 184-2012, según enmendada, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, 32 LPRA, sec. 2881-2996 (Ley 184-2012), tiene como propósito el proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica. Mediante esa Ley se establece un procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades que sean la vivienda principal del deudor.

El Art. 2 de la Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, define “mediación compulsoria” de la siguiente manera:

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/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. (Énfasis nuestro). 32 LPRA sec. 2881(b)

Por su parte, “deudor hipotecario” y “residencia o vivienda principal” se definen de la siguiente manera:

Deudor hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca, incluyendo aquellos que suscribieron prestamos de hipoteca inversa (‘reverse mortgage’) sobre su residencia o vivienda principal. 32 LPRA sec. 2881(d).

Residencia o vivienda principal: 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. 32 LPRA sec. 2881(e).

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Art. 3 de la mencionada Ley, 32 LPRA sec. 2882, en donde particularmente se dispone que habrá de celebrarse una (1) vista o acto de mediación compulsorio dentro de los 60 días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato. Particularmente, el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, dispone lo siguiente:

*Será deber del tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta (‘short sale’), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. **Esto será un requisito jurisdiccional en los***

procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una 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 no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. **El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.** (Énfasis nuestro). 32 LPRA sec. 2882.

Según se desprende de lo anterior, la letra de la Ley especifica, además, que el acto de mediación será uno compulsorio y de carácter jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor, sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.

En cuanto a quiénes tendrán derecho a una vista de mediación, el Art. 3, *supra*, también dispone que el deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

Conforme lo dispone la Ley Núm. 184-2012, el 11 de junio de 2013, la Oficina de Administración de Tribunales emitió la

Circular Núm. 30, Año Fiscal 2012-2013. Entre lo que allí se estableció, a los fines de posibilitar que el referido estatuto se implantase de un modo efectivo y uniforme, el primer inciso regula que:

[L]os referidos a mediación cubiertos por la Ley Núm. 184-2012 y por las normas dispuestas en esta Circular se circunscriben a casos de ejecución de hipoteca o venta judicial en que el inmueble que sirve como garantía hipotecaria sea una propiedad residencial que constituya la vivienda principal de (de la) deudor(a) hipotecario(a) o del (de la) deudor(a) hipotecario(a) y su familia inmediata, a la que, para fines contributivos, le sea de aplicación la exención contributiva establecida por ley.

En su décimo inciso se indicó que, si bien es compulsoria celebrar “una sesión inicial de mediación”, ello no implica que las partes están “obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso”. Cónsono con ello, interpretó nuestro Más Alto Foro que el requisito jurisdiccional que impone la ley conlleva “que ocurra un señalamiento de 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”. *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016). En el referido caso, el Tribunal Supremo estableció lo siguiente:

*Nuestra interpretación es cónsona con el espíritu de la ley y la intención legislativa de otorgar a los deudores la oportunidad de conocer los remedios que pueden tener disponibles para evitar la pérdida de su hogar. **Así, resolvemos que -después de presentada la contestación a la demanda- el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en que los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal.** Estas son las únicas excepciones que estableció el Legislador. Por lo tanto, si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene*

sin haber señalado una vista de medición serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. (Énfasis en original).

En el referido caso se establece, además, que **el tribunal podrá continuar con el proceso judicial** si ocurre alguno de los siguientes supuestos: (1) el acreedor se presentó a la vista de mediación, pero el deudor no asistió a la misma; (2) **ambas partes acudieron a la vista y se cumplió con los requisitos dispuestos en ley, pero no alcanzaron a un acuerdo**; o (3) el deudor no cumplió los acuerdos que se produjeron a raíz del proceso de mediación. Íd.

-III-

En el recurso de apelación ante nuestra consideración, nos corresponde determinar si actuó conforme a derecho el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia Sumaria en el caso de autos.

Inicialmente, discutiremos el primer señalamiento de error. Luego, por estar íntimamente relacionados entre sí, discutiremos el segundo y el tercer señalamiento de error en conjunto.

El Sr. Carbonell Antonio sostiene que el Foro recurrido erró al determinar que éste no ejerció oportunamente el derecho de retracto de crédito litigioso, conforme lo establece el Art. 1425 del Código Civil, *supra*. Conforme a lo resuelto recientemente por nuestro Tribunal Supremo en *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez, supra*, **no procede discutir dicho señalamiento de error, toda vez que la figura del retracto de crédito litigioso no es de aplicabilidad a las transferencias de pagarés hipotecarios.** En consecuencia, no es necesario considerar las alegaciones del Sr. Carbonell Antonio en cuanto a su ejercicio de dicho derecho, pues se trata de un asunto que no constituye una controversia material a la reclamación objeto del presente caso. Siendo ello así, resolvemos que el primer error no fue cometido.

En cuanto al segundo y al tercer señalamiento de error, el Sr. Carbonell Antonio plantea, en esencia, que el Foro de Instancia erró al dictar Sentencia Sumaria sin tener jurisdicción para ello, toda vez que declaró concluido el procedimiento de mediación compulsoria y rehusó dilucidar a la luz de las alegaciones presentadas por el Sr. Carbonell Antonio, si DLJ en efecto cumplió con su obligación de brindar al deudor hipotecario todas las opciones disponibles en el mercado durante el procedimiento de mediación compulsoria, conforme a la Ley Núm. 184-2012, *supra*.

Como vimos, el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, *supra*, dispone expresamente que para que un deudor hipotecario se beneficie del proceso de mediación compulsoria, además de que el bien inmueble objeto del pleito debe constituir su vivienda principal, éste debe haber presentado alegación responsiva y no puede encontrarse en rebeldía. Como hemos señalado, la mediación compulsoria es un **requisito jurisdiccional** en un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad que constituya una vivienda personal del deudor.

Ahora bien, en lo pertinente a la controversia de autos, en vista de que la Ley 184-2012 posee un eminente propósito reparador y un alto interés social y público, y conforme al requisito jurisdiccional requerido por Ley, **en el presente caso procedía que el TPI citara la vista o acto de mediación compulsoria antes de dictar la Sentencia Sumaria objeto del presente caso. Así lo hizo el foro sentenciador.**

No obstante, el Sr. Carbonell Antonio insiste en que el Foro primario debió citar a las partes a una vista evidenciaria para dilucidar si lo expresado en el informe emitido por la mediadora es correcto o no, luego de que el apelante alegara, en su solicitud de reconsideración de la Sentencia Sumaria intimada, que DLJ no cumplió con sus obligaciones conforme a lo que el Sr. Carbonell

Antonio alega que requiere la Ley 184-2012, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. **No le asiste la razón.** Recuérdese que el Art. 3 de la Ley 184-2012, *supra*, expresamente establece un procedimiento de mediación en la acción civil presentada.

Surge del expediente, y así lo reseñamos en el trasfondo procesal, que luego de que ambas partes presentaron sus respectivas mociones de sentencia sumaria, el Foro *a quo* citó a las partes a un procedimiento de mediación compulsoria. Luego de otros trámites al respecto, la misma se llevó a cabo el 15 de mayo de 2018. Según surge del documento intitulado “Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca” con fecha del 15 de mayo de 2018, el resultado de la vista fue que ambas partes asistieron; el acreedor hipotecario brindó al deudor hipotecario la debida orientación; y concluyó sin acuerdo a pesar de ambas partes haber participado de la sesión obligatoria.

Nótese que el hecho de que las partes no hayan llegado a un acuerdo no hace, sin más, que se invalide el proceso de mediación, siempre y cuando el acreedor hipotecario les brinde a los deudores hipotecarios la orientación requerida por la Ley 184-2012. **Esto fue lo que ocurrió en este caso.** Tampoco surge del expediente prueba alguna que nos mueva a poner en duda, como pretende el Sr. Carbonell Antonio, las conclusiones de la mediadora en su informe, según validadas por el Tribunal de Instancia. Tan pronto el referido Foro primario dio por concluido el proceso de mediación compulsoria, éste adquirió jurisdicción para disponer del caso. A base de lo anterior, es forzoso concluir **no erró el Foro primario al dar por cumplido el requisito jurisdiccional de mediación y proceder a dictar Sentencia Sumaria.**

Luego de analizar los planteamientos traídos por el Sr. Carbonell Antonio ante nuestra consideración, así como de realizar un detallado examen del expediente ante nos, **concluimos que no**

existen controversias de hechos materiales que hagan improcedente, como cuestión de derecho, dictar sentencia sumaria en este caso. Nótese que el Sr. Carbonell Antonio sostiene que las cantidades reclamadas por DLJ están en controversia, bajo el fundamento de que no se ha pasado juicio aún sobre sus alegaciones en relación con el ejercicio del derecho de crédito litigioso. Sin embargo, como expusimos anteriormente, esas alegaciones no son materiales al presente caso.

A la luz de lo anterior, en cumplimiento con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, y lo resuelto en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, es necesario examinar si el Foro primario resolvió el caso conforme a derecho.

Según se desprende del expediente y de la Sentencia Sumaria recurrida, podemos colegir, en síntesis: (1) que el Sr. Carbonell Antonio se obligó voluntariamente a cumplir con los términos de un pagaré, el cual se otorgó originalmente a favor de FirstBank; (2) que el referido pagaré fue garantizado mediante la constitución de una hipoteca y la imposición de un gravamen sobre la propiedad del Sr. Carbonell Antonio; (3) que el Sr. Carbonell Antonio incumplió con su obligación de pagar conforme a los términos y condiciones del pagaré; (4) que FirstBank realizó esfuerzos para cobrar la cantidad adeudada, los cuales fueron infructuosos; (4) que la deuda está vencida, y es líquida y exigible; (5) que FirstBank transfirió, mediante la venta de un inventario de préstamos, los derechos que tenía como acreedor del referido pagaré, a DLJ; (6) que DLJ es el tenedor del pagaré con derecho a reclamar el pago de la deuda; y (7) que no hay controversia sobre las cantidades reclamadas por DLJ. En vista de ello, se configuran en el marco fáctico todos los hechos esenciales que, conforme la normativa anteriormente citada, activan el derecho de DLJ de presentar las causas de acción de cobro de dinero y ejecución de

hipoteca contra el Sr. Carbonell Antonio. **Concluimos, por tanto, que no hubo error en la aplicación del derecho por parte del Foro primario.** En consecuencia, procede confirmar la Sentencia Sumaria recurrida.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, se confirma la Sentencia Sumaria emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

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