

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

FIRSTBANK PUERTO
RICO

Apelado

v.

LUIS A. MOLINA
VELÁZQUEZ

Apelante

KLAN201901159

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Fajardo

Sobre: Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Caso Número:
NSCI20160502

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Nieves Figueroa y la Jueza Lebrón Nieves

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 16 de diciembre de 2019.

El apelante, señor Luis A. Molina Velázquez, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, el 22 de junio de 2017, con notificación del 27 de junio de 2017. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria promovida por Firstbank Puerto Rico (parte apelada), ello dentro de una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero.

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

I

El 22 de agosto de 2016, el apelado presentó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca y cobro de dinero por la vía ordinaria contra el apelante. En la reclamación, la entidad acreedora expuso haber emitido a favor del apelante, con fecha del 31 de mayo de 2006, un pagaré por la suma principal de \$395,000 con intereses al 6 7/8% anual. Igualmente, indicó que dicho pagaré estaba

garantizado con una hipoteca constituida sobre la propiedad situada en la urbanización Las Aves en Luquillo. En específico, alegó que, el apelante había incumplido con su obligación de pagar las mensualidades pertinentes al préstamo hipotecario. De este modo, solicitó del Tribunal de Primera Instancia que le ordenara al apelante satisfacer la deuda contraída. Por otro lado, requirió que, del apelante no pagar las cantidades adeudadas se ordenara la venta de la propiedad en pública subasta, para así satisfacer las acreencias adeudadas.

Por su parte, el 19 de diciembre de 2016, el apelante contestó la demanda y reconvino en contra de la parte aquí apelada. En esta, negó la existencia de una deuda líquida, vencida y exigible. Alegó que la hipoteca constituida carecía de objeto cierto, legal y causa lícita. Sostuvo además, que la parte apelada no era el tenedor del pagaré original, debido a que dicha entidad alegadamente había negociado el mismo en el mercado secundario de hipotecas, por lo que había recobrado su acreencia. No obstante, entre las defensas afirmativas esbozadas, expuso haber acudido en varias ocasiones a la División de Mitigación de Pérdida de la entidad apelada con un expediente completo, en búsqueda de alternativas razonables. En cuanto a dichas gestiones, sostuvo que la entidad financiera rechazó sus solicitudes. Además, alegó que dicha demanda constituía una transgresión a la prohibición sobre la dualidad de procedimientos (*dual tracking*) por alegadamente contar con un expediente para su consideración en la división antes mencionada.

Por su parte, el 11 de enero de 2017, la parte apelada presentó su contestación a la Reconvención. En esta, afirmó ser el tenedor principal del pagaré y que el mismo no había sido objeto de venta.

Luego de varias incidencias procesales, el 21 de marzo de 2017, la parte apelada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.

En su pliego reprodujo las contenciones de su demanda, ello al reafirmar ser la acreedora de las siguientes cantidades adeudadas: \$367,963.11 por concepto de principal; \$14,333.40 por seis mensualidades en atrasos al 6.875% desde el 1ro de febrero de 2016 hasta el 1ro de agosto de 2016; \$1,051.47 por cargos por demora hasta el 1ro de febrero de 2016; \$20 por otros gastos; \$15 por cheques devueltos; \$367.75 por adelantos corporativos y la suma pactada de \$38,327 por costas, gastos y honorarios de abogados. En el pliego planteó que la prueba documental sometida en conjunto a la solicitud de sentencia sumaria permitía adjudicar la demanda sin la necesidad de efectuar un juicio, esto tras entender que la controversia suscitada era una de estricto derecho. De este modo, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que dictara sentencia sumaria en cuanto a la ejecución de hipoteca.

La parte apelada acompañó su solicitud de sentencia sumaria con la siguiente prueba documental: certificación de propiedad inmueble; pagaré hipotecario a favor de Firstbank Puerto Rico; endoso del pagaré hipotecario; una declaración jurada suscrita por Laura V. Vélez Ojeda el 17 de marzo de 2017; copia de la Escritura Núm. 452 sobre Primera Hipoteca otorgada el 31 de mayo de 2006; y copia de la Escritura Núm. 6 sobre Modificación de Hipoteca otorgada el 28 de diciembre de 2009.

El 12 de mayo de 2017, el apelante presentó su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. En la misma alegó que la entidad apelada había negociado el pagaré y el préstamo hipotecario en el mercado secundario, mediante el Ginnie Mae REMIC Trust 2006-068. Consecuentemente, sostuvo que la entidad financiera había cobrado mediante terceros su acreencia, por lo que la entidad apelada no gozaba de legitimación activa para incoar litigio alguno en su contra.

Por otro lado, planteó que, la parte apelada conocía sobre una solicitud que había presentado ante el Departamento de Mitigación de Pérdida. Por ello, reiteró que la solicitud de sentencia sumaria incoada por la entidad financiera era un subterfugio para ocultar el *dual tracking* cometido. De este modo, solicitó al tribunal primario denegar la solicitud de sentencia sumaria promovida por la parte apelada, ello por entender que existían controversias reales sobre asuntos esenciales que hacían necesario que el caso continuara los procedimientos de rigor. El apelante solo anejó a su escrito en oposición el siguiente documento: “Certified Securitization Analysis”.

Evalutados los argumentos de las partes, el 22 de junio de 2017, con notificación del 27 de junio de 2017, el Tribunal de Primera Instancia emitió la sentencia que nos ocupa. En su pronunciamiento determinó que la parte apelada efectivamente era el tenedor por endoso del pagaré objeto de la controversia. Expresó que, habiéndose perfeccionado el contrato de préstamo e hipoteca, la parte apelante dejó de cumplir con los pagos mensuales, según acordados desde el 1ro de febrero de 2016. Del mismo modo, añadió que la entidad bancaria realizó gestiones para obtener el pago de la deuda, sin embargo, estas fueron infructuosas y que había demostrado ser el tenedor de buena fe del pagaré en cuestión. Así pues, por entender que la entidad financiera había establecido la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción, concluyó que era meritorio dictar sentencia sumaria a favor de la parte apelada. Consecuentemente, declaró *Con Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* promovida por la entidad financiera y ordenó la venta del inmueble en pública subasta para satisfacer las cantidades adeudadas. No obstante, el foro primario no hizo determinación

alguna sobre las alegaciones esbozadas por el apelante, referentes al *dual tracking*.

Insatisfecho, el 11 de julio de 2017, el apelante presentó una *Moción de Reconsideración*. En el referido escrito, destacó las razones por las cuales debía declararse Ha Lugar dicha solicitud. Entre ellas, señaló que desde el comienzo del pleito sostuvo como defensa la comisión de dualidad de procedimientos por parte de la entidad financiera. Asimismo, planteó que dicha imputación no había sido refutada ni controvertida por la parte apelada. Por lo tanto, alegó que era evidente la comisión de *dual tracking* por parte de la entidad apelada. Por último, insistió en la falta de legitimación activa de la entidad bancaria al momento de instar la demanda por alegadamente haber negociado el referido pagaré en el mercado secundario.

El 14 de julio de 2017, con notificación del 18 de julio de 2017, el tribunal primario emitió una *Resolución* mediante la cual, expresamente dispuso:

Atendida la **“MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN”**, presentada por la parte demandada por conducto de su representación legal, este Tribunal dispone lo siguiente: Se ordena a la parte demandante reaccione en 30 días en relación a la alegación del “dual tracking”. En relación a las demás alegaciones, **No Ha Lugar**.

Luego de varias incidencias procesales, el 29 de agosto de 2019, el foro primario celebró una vista evidenciaria para determinar la existencia o no, de *dual tracking* por la entidad apelada. En la misma, el apelante señaló los intentos realizados ante el Departamento de Mitigación de Pérdida de la entidad financiera que fueron infructuosos. Expresó que, por no obtener los resultados deseados, el 12 de agosto de 2019 había iniciado comunicación a través de la oficina del presidente de Firstbank donde expuso su situación y deseo por culminar dicho pleito. Adujo estar en espera

de una comunicación con relación a una reconsideración de una solicitud de dación en pago.

Según la Minuta de los procedimientos efectuados el 29 de agosto de 2019, lo presentado por el apelante fue lo siguiente; una carta cursada a la entidad bancaria, solicitando reconsideración de dación en pago por relocalización forzosa laboral del 5 de julio de 2019; y solicitudes en dación en pago vía correo electrónico hacia el Departamento de Mitigación de Pérdida de la entidad apelada.

Por su parte, la parte apelada presentó ante el tribunal primario la primera misiva cursada por Firstbank el 7 de marzo 2016. En esta, la División de Mitigación de Pérdida acreditó haber evaluado la solicitud presentada por el apelante con fecha del 23 de febrero de 2016. No obstante, el 14 de marzo de 2016, la entidad apelada notificó la denegatoria de lo solicitado por entender que el apelante tenía capacidad de pago. Además, la parte apelada presentó ante el foro primario, una segunda misiva del 15 de abril de 2016, en la cual la entidad financiera informaba que se encontraba evaluando otra solicitud incoada por el apelante del 13 de abril de 2016. Sin embargo, la misma fue denegada el 24 de mayo de 2016. Asimismo, la entidad apelada presentó ante el foro otra solicitud con fecha del 11 de agosto de 2017, la cual fue denegada el 15 de septiembre de 2017.

En la referida vista, la parte apelada argumentó la improcedencia de la paralización de los procedimientos. En cuanto a ello planteó que, en los procesos de mitigación de pérdida solo hay derecho a la apelación cuando la mitigación envuelve una modificación de lo adeudado y que lo solicitado por el apelante, la dación en pago al Presidente de la entidad, se encontraba fuera de los procedimientos que permiten paralización y apelación.

Conforme a lo anterior, el tribunal primario manifestó no contar con prueba suficiente que moviera al foro a resolver a favor

del apelante. Por lo tanto, determinó declarar No ha Lugar la reconsideración de la sentencia. No obstante, paralizó los procedimientos hasta que la entidad financiera resolviera la reconsideración de dación en pago planteada por el apelante. Oportunamente, el 30 de septiembre de 2019, la parte apelada, mediante carta, notificó la denegatoria de la oferta realizada de entrega voluntaria.

Inconforme, el 11 de octubre de 2019, el apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formuló los siguientes señalamientos:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al emitir Sentencia en el caso de epígrafe existiendo evidencia de que hubo “dual tracking” en el caso al radicarse demanda contra el apelante cuando existía un caso completo ante el Departamento de Mitigación de Pérdidas de Firstbank.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al emitir mediante minuta una Resolución luego de celebrada una vista, habiendo aceptado el TPI en dicha vista que el caso estaba paralizado porque existía un proceso activo ante el Departamento de Mitigación de Pérdidas de Firstbank en ese momento, conforme dictan las leyes estatales y federales de ayuda al deudor hipotecario.

Luego de examinar el expediente que nos ocupa y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, procedemos a expresarnos.

II

A

La Regla 36.2 de las 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 la misma. 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. *Rodríguez García v. Universidad*

Carlos Albizu, Inc. Res. 9 de agosto de 2018, 2018 TSPR 148; *Roldán Flores Flores v. M. Cuebas, Inc.* Res. 6 de febrero de 2018, 2018 TSPR 18; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 547 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154 (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 mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004). Por tanto, la sentencia sumaria permite la pronta adjudicación de las controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria de la tarea judicial. Así pues, esta solo debe ser utilizada en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando solo por disponer las controversias de derecho existentes. *Roldán Flores Flores v. M. Cuebas, Inc.* supra; *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (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. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.* supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, supra. Para que tal sea el resultado, viene llamado a desglosar, en párrafos numerados, los

hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa alguna. Una vez expuestos, debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que sirven de apoyo a su contención. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a)(4); *Roldán Flores Flores v. M. Cuebas, Inc.* supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia *bonafide* de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente debe abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, lo debe llevar a resolver en contra de dicha solicitud. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. ELA*, 152 DPR 599 (2000). Por su parte, para derrotar una moción de sentencia sumaria, la parte que se opone a la misma viene llamada a presentar declaraciones juradas o documentos que controviertan las alegaciones pertinentes. Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5. Por ello, tiene la obligación de exponer, de forma detallada, aquellos hechos relacionados al asunto que evidencien la existencia de una controversia real, que debe ventilarse en un juicio plenario. *Roldán Flores Flores v. M. Cuebas, Inc.* supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra; *Rodríguez de Oller v. TOLIC*, 171 DPR 293 (2007). En esta tarea, tiene el deber de citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, sobre los cuales estima que existe una genuina controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar, de manera precisa, la evidencia que sostiene su impugnación. Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3 (b)(2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

En lo pertinente, el ordenamiento jurídico ha reconocido que, como norma, el uso del mecanismo procesal de sentencia sumaria para disponer de algún asunto es limitado cuando, entre otros, el mismo contiene elementos de carácter subjetivo, de intención o de

propósitos mentales. *Carpets & Rugs v. Tropical Repts*, 175 DPR 615 (2009). Sin embargo, aun cuando tales aspectos sean parte de la causa sometida a la consideración del juzgador de hechos, la doctrina valida la práctica de disponer de la misma por la vía sumaria cuando, de un examen de las particularidades del caso, surge que no existe controversia de los hechos materiales del mismo. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el tribunal debe cerciorarse de la total inexistencia de una genuina controversia de hechos. *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, supra; *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR 613 (1990). Lo anterior responde a que todo litigante tiene derecho a un juicio en su fondo cuando existe la más mínima duda sobre la certeza de los hechos materiales y esenciales de la reclamación que se atiende. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra. Por ese motivo, previo a utilizar dicho mecanismo, el tribunal deberá analizar los documentos que acompañan la correspondiente solicitud, junto con aquellos sometidos por la parte que se opone a la misma, y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal. Igualmente debe considerar un tribunal apelativo al ejercer su función revisora respecto a la evaluación de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia emitido sumariamente. *Vera v. Dr. Bravo*, supra. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), estableció el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. A tal fin, el Tribunal Supremo expresó en el caso antes aludido:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de

Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe 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, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, 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. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

B

La Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, Ley 169-2016, 32 LPRA sec. 2891 *et seq.*, (en adelante Ley 169-2016), se creó para ofrecerle a los ciudadanos una herramienta adicional para que puedan cumplir con sus obligaciones hipotecarias. En particular, se le provee al 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 169-216, *supra*.

Ahora bien, la Exposición de Motivos de la Ley 169-2016 específicamente establece que el proceso para evaluar una solicitud de mitigación de pérdidas estará regulado y regido por los términos del Reglamento X, el cual forma parte de la legislación federal conocida como Real Estate Settlement Procedures Act, 12 U.S.C. § 2601, (en adelante RESPA). La Ley 169-2016 aclara que la norma estatal no puede ir “en contraposición con el Reglamento X, ni con la Ley 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 [...]”.¹

En lo atinente al asunto que atendemos, el Artículo 3 de la Ley 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.

Cónsono con lo anterior, la Reglamentación X (*Regulation X*), 12 CFR 1024.1, *et seq.*, prohíbe que un agente o acreedor hipotecario incurra en la práctica dual de evaluar una solicitud sobre mitigación de pérdida, mientras promueve o continúa el curso de un proceso de ejecución de hipoteca en los tribunales (*dual tracking*). Al respecto y en ocasión a que se haya presentado una solicitud de mitigación, luego de iniciado el proceso judicial correspondiente, la referida reglamentación dispone:

[...]

¹ 32 LPRA secs. 2881 *et seq.*

(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.

III

En la presente causa, el apelante alega que erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir una sentencia en el presente caso, toda vez que, a su juicio, demostró la comisión de *dual tracking* por parte de la entidad financiera. Aduce, a su vez, que existía un caso completo ante el Departamento de Mitigación de Pérdida de Firstbank que impedía la continuación de la demanda incoada. Finalmente, el apelante plantea que el foro primario cometió error al emitir, mediante minuta, una Resolución luego de celebrar una vista en la cual había aceptado que el caso estaba paralizado por existir un proceso activo ante el Departamento de Mitigación de Pérdida de Firstbank. Habiendo entendido sobre los referidos argumentos, todo a la luz de los hechos acontecidos y de la norma aplicable, confirmamos el dictamen apelado.

Un examen del expediente del caso nos lleva a concluir que el pronunciamiento que atendemos es uno conforme a derecho y a la prueba presentada. De los documentos que nos ocupan, no surge ninguna controversia de hechos medulares que amerite dirimir el

presente asunto mediante el cauce ordinario de adjudicación. De este modo, por concurrir las condiciones procesales propias a la eficacia del mecanismo aquí empleado y por haberse aplicado correctamente la norma jurídica pertinente a la materia en disputa, no impondremos nuestro criterio sobre aquel ejercido por el foro de origen.

La evidencia sometida a nuestra consideración demuestra que el aquí apelante incumplió con establecer la carga probatoria que nuestro estado de derecho le impone a los fines de derrotar el carácter incontrovertible de las afirmaciones incluidas en la solicitud de sentencia sumaria que nos ocupa. Conforme surge de los documentos de autos, el apelante nunca estableció que, en efecto, la institución compareciente incurrió en una práctica dual de procedimientos de las prohibidas en materia de ejecuciones hipotecarias. Es su afirmación que, al momento de ser demandado, la parte apelada tenía ante su consideración una solicitud de mitigación de pérdidas a los fines de redirigir el efecto de las consecuencias inherentes al incumplimiento que se le imputó. Sin embargo, a tenor con los documentos que tuvimos a nuestro haber revisar surge que, previo a que se diera curso al pleito de autos, si bien el apelante se acogió al referido mecanismo, las solicitudes correspondientes fueron denegadas. Por tanto, ante la inexistencia de evidencia que nos invite a resolver en contrario, resulta correcto concluir que la entidad aquí apelada no estaba impedida de presentar la demanda de epígrafe.

A igual raciocinio llegamos en cuanto a la legitimidad de la sentencia que aquí revisamos. Al examinar el expediente de autos advertimos el hecho de que, con posterioridad a emitida la misma, el apelante nuevamente solicitó acogerse a los beneficios propios a la solicitud de mitigación de pérdidas. No obstante, la prueba que obra ante nos demuestra que las peticiones correspondientes

también fueron denegadas. El hecho de que las mismas se promovieron luego de recaer el dictamen del presente caso, avala la conclusión de que ningún defecto procesal ni sustantivo suprime su eficacia jurídica. Por tanto, ante la inexistencia de un proceso paralelo al judicial, que afectara el efectivo ejercicio de las funciones adjudicativas del tribunal competente, la sentencia en controversia es enteramente oponible al aquí apelante.

Ahora bien, tras denegada su solicitud de reconsideración, ello, luego de que se ratificara la inexistencia de una dualidad de procedimientos que incidiera sobre las prerrogativas que la ley reconoce a los deudores hipotecarios, el apelante, por primera vez, planteó que inició una propuesta de dación en pago. Sin embargo, conforme surge de la *Minuta* de los procedimientos, este, aun cuando pretendió llegar a un acuerdo tal, efectuó su gestión ante el presidente de la institución apelada, no así ante a la división competente, ello a tenor con las disposiciones federales y estatales aplicables. Por tanto, sus comunicaciones no surtieron efecto jurídico alguno.

En mérito de lo antes expuesto y dada la ausencia de prueba que acredite la efectiva concurrencia del “dual tracking” aducido, no podemos sino sostener lo resuelto. Las alegaciones del apelante carecen de apoyo fáctico tal, que nos invite a minar la legitimidad de la actuación de la entidad apelada en aras de recuperar su acreencia. Así pues, ante la ausencia de un procedimiento sobre mitigación de pérdidas previo a la presentación de la demanda de autos, la misma podía ser incoada. De igual modo, dado a que un proceso de dicha naturaleza no se inició ante la entidad apelada, ello de manera coetánea a la tramitación judicial de la causa, nada impedía al Tribunal de Primera Instancia continuar los procedimientos y, en consecuencia, emitir la sentencia apelada.

IV

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

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

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