

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I ¹

BOSCO CREDIT X, LLC.,
representada por su Agente de
Servicios FRANKLIN CREDIT
MANAGEMENT
CORPORATION, en
sustitución de
SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Demandante Apelado

v.

EDUARDO MONLLOR
JIMÉNEZ; HELGA GARCÍA
PÉREZ; ESTADOS UNIDOS
DE AMÉRICA

Demandada Apelante

KLAN201901389

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.:
BY20129CV00536
(502)

Sobre:
Cobro de Dinero
Ejecución de Hipoteca
por la vía ordinaria
“*IN REM*”

Panel integrado por su presidente, el juez Candelaria Rosa, el Juez Pagán Ocasio y el Juez Sánchez Ramos.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2020.

Comparece la señora Helga García Pérez (Sra. García o apelante) y solicita, mediante el presente recurso de *Apelación*, la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 22 de agosto de 2019 y notificada el 7 de noviembre del mismo año. Mediante el referido dictamen, se declaró con lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por Scotiabank de Puerto Rico, ahora sustituido por Bosco Credit X, LLC (apelada).

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-041 se designó al Hon. Roberto J. Sánchez Ramos en sustitución del Hon. Erik Juan Ramírez Nazario quien se acogió al retiro el 30 de enero de 2020.

Según surge del dictamen apelado la parte apelada presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la apelante, su exesposo Eduardo Monllor Jiménez y los Estados Unidos de América², quienes fueron emplazados los días 9, 15 y 14 de febrero de 2019, respectivamente. Tras no haberse presentado alegación responsiva dentro del término correspondiente, la parte apelante presentó el 25 de abril de 2019, *Moción Solicitando se Dicte Sentencia en Rebeldía*, con la debida evidencia documental. No obstante, el 26 de abril de 2019, la Sra. García presentó *Contestación a la Demanda* donde, a pesar de negar las alegaciones principales de la *Demanda*, aceptó haber suscrito tanto la escritura de hipoteca, así como el pagaré objeto del pleito. Ante ello, el Tribunal emitió una *Orden* el 29 de abril de 2019, mediante la cual dejó sin efecto la anotación de rebeldía en cuanto a la Sra. García.

Posteriormente, la apelante presentó una solicitud para que su caso fuera referido al proceso de mediación hipotecaria. Así pues, el 2 de mayo de 2019 el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* concediéndole a la Sra. García hasta el 20 de mayo de 2019, para que acreditara que la propiedad objeto del pleito es su residencia principal y presentara la correspondiente evidencia sobre exención contributiva del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM). El Tribunal indicó, además, que una vez se diera por cumplida su orden el caso se referiría al proceso de mediación compulsoria.

Se desprende del dictamen apelado que pasado el término concedido por el Tribunal para que la apelante cumpliera con su *Orden*

² Se desprende del expediente que los Estados Unidos de América se traen al pleito pues surge en el Registro de la Propiedad una anotación de embargo de dicha parte contra la propiedad objeto del litigio.

del 2 de mayo de 2019, la parte apelada presentó el 6 de junio de 2019 *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria y en Rebeldía*. En síntesis, sostuvo que el 30 de septiembre de 2004, la apelante y el Sr. Monllor suscribieron un pagaré por la suma principal de \$278,059.00,³ más intereses convenidos al 4.95% anual, el cual fue garantizado por una hipoteca que grava una propiedad inscrita a nombre de ambos en el Registro de la Propiedad de Bayamón. Alegó que las dichas partes incumplieron con los términos pactados por lo que reclamaron la deuda vencida ascendente a \$269,492.08 de principal, intereses al 4.95% anual, desde el 1 de septiembre de 2018 hasta su pago completo, más las costas, gasto y honorario de abogado pactados. Así pues, la parte apelada sostuvo que al no haber controversia sobre hechos sustanciales del caso y tomando en consideración el incumplimiento de la apelante con su *Orden*, procedía que se dictara sentencia sumaria en cuanto a la Sra. García y sentencia en rebeldía en contra del Sr. Monllor.

Así las cosas, el Tribunal celebró una vista el 8 de julio de 2019, durante la cual la representación legal de la parte apelante señaló que no se había podido obtener la certificación del CRIM para cumplir con lo ordenado por el Tribunal. Ante ello, se le concedió un término adicional para cumplir con lo ordenado el 2 de mayo de 2019. Pasado dicho término sin que se cumpliera con lo ordenado, el 22 de agosto de 2019 el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia* objeto del presente recurso y declaró con lugar la demanda presentada por la parte apelada. El foro primario sostuvo que, conforme a la evidencia en documental presentada y el valor probatorio que le estimó la misma, los

³ Esto luego de que se modificara la hipoteca a los efectos de cancelar parcialmente el principal, el modificar el interés y los pagos mensuales.

demandados incumplieron con su obligación hipotecaria para con la parte apelada y los condenó a pagar las cantidades reclamadas y que de incumplir se subastaría la propiedad hipotecada. El 9 de septiembre de 2019, la Sra. García presentó una *Moción Solicitando Reconsideración de la Sentencia*. En esta reiteró que el Tribunal debió enviar el caso a mediación antes de dictar sentencia tal como lo establece el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, según enmendado por la Ley Núm. 268-2018.

El 26 de septiembre de 2019, el Tribunal emitió una *Resolución* mediante la cual denegó la solicitud de reconsideración de la apelante. En particular, destacó que mediante la orden dictada el 2 de mayo de 2019 se le concedió a la apelante un término para que acreditara al Tribunal que la propiedad objeto del pleito era su residencia principal y la correspondiente evidencia de la exención contributiva que emite el CRIM y se le advirtió que luego de darse por cumplida dicha orden sería referida a medición. No obstante, resalta el foro primario que, a pesar del término en exceso concedido, la apelante no cumplió con lo ordenado, por lo que estaba en posición de adjudicar la moción de sentencia sumaria ante su consideración.⁴ Inconforme, comparece ante nosotros y plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria disponiendo sobre la ejecución de hipoteca de su residencia principal sin ordenar la celebración previa del proceso de mediación que exige nuestro ordenamiento.

En primer lugar, se ha establecido que el Tribunal de Primera Instancia facilita la solución justa, rápida y económica de un pleito

⁴ El 10 de octubre de 2019, la apelante presentó una solicitud de sentencia al amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, por falta de notificación adecuada al Sr. Monllor. A tales efectos, el 7 de noviembre de 2019 el Tribunal de Primera Instancia corrigió el defecto en la notificación y remitió la misma a las partes.

mediante la disposición sumaria de la controversia ante su consideración cuando no existe un conflicto genuino en torno a los hechos materiales en los que se funda el pleito. *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769 (2016). En efecto, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 36.2, contempla que cualquiera de las partes pueda solicitar que se dicte sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre cualquier parte de una reclamación. *Torres Pagán v. Municipio Autónomo de Ponce*, 191 DPR 583 (2014). Dicha regla exige que el peticionario de un dictamen sumario establezca su derecho con claridad y demuestre que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, es decir, suficiente para que sea necesario dirimirlo en un juicio plenario. *Zapata Berrios v. JF Montalvo Cash & Carry*, 189 DPR 414 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

Sin embargo, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumariamente tiene la obligación de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 36.3; *Zapata Berrios v. JF Montalvo Cash & Carry*, *supra*, pág. 432. Es decir, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones, toda vez que las meras afirmaciones no bastan. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*. De no contravenir el oponente los hechos propuestos tal como lo indica la mencionada Regla 36.3, los mismos se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

En lo que atañe al estándar de revisión aplicable a una sentencia sumaria, el Tribunal Supremo reiteró en *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664 (2018), el proceso a seguir por este Tribunal de Apelaciones. De este modo, el Alto Foro estableció como primer paso en nuestro análisis el deber de revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como la correspondiente oposición cumplan con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Es decir, este Tribunal de Apelaciones utilizará los mismos criterios que el foro de primera instancia al determinar la correspondencia de la sentencia sumaria, aunque limitado a considerar aquellos documentos presentados en el foro primario y obligado cumplir con la Regla 36.4, *supra*, si determina hechos en controversia. *Meléndez González v. Cuebas Inc. y Bohío*, 193 DPR 100 (2015).

La Ley Núm. 184-2012, conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881, *et seq.*, (Ley Núm. 184-2012), fue aprobada con el fin de “proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica”. *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016). En lo pertinente, la Exposición de Motivos de dicha ley establece:

La escasez de recursos económicos en Puerto Rico ha ocasionado que [a] muchos dueños de viviendas, le hayan ejecutado su vivienda por parte de la entidad bancaria o crediticia que ostenta el préstamo hipotecario sobre dicha propiedad.

[.....]

A tenor con lo antes indicado, es imprescindible que la Asamblea Legislativa de Puerto Rico cree una Ley con el propósito de crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca [*foreclosure*] de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

Así, a través de este estatuto se les concede a las partes “una vista de mediación” en la que la persona deudora podrá “obtener información sobre los remedios que tiene disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, le provee la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor”. *Bco. Santander v. Correa García., supra*, pág. 461. Por otro lado, el Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPR sec. 2881, dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

(a) [...].

(b) Mediación Compulsoria- En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

[.....]

(e) 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.

El proceso de mediación compulsoria está regulado por el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, según enmendado, 32 LPR sec. 2882, el cual al momento de dictarse sentencia disponía lo siguiente:⁵

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

⁵ El Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, ha sido enmendado posteriormente en dos ocasiones, la primera enmienda y pertinente al caso que nos ocupa fue 15 de diciembre de 2018 cuando se aprobó la Ley Núm. 268-2018 y posteriormente el 27 de mayo de 2019 se aprobó la Ley Núm. 38-2019, y con ella se enmendó nuevamente el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012.

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 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.

Nuestro Tribunal Supremo al examinar el referido estatuto a la luz de la intención legislativa de concederle a los deudores la oportunidad de conocer aquellos remedios que podrían estar disponibles para evitar la pérdida de su hogar, el Tribunal concluyó lo siguiente:

*Así, resolvemos que [...] 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 el tribunal haya eliminado sus alegaciones. 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, 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 mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. (Énfasis en el original.). *Bco Santander v. Correa García, supra*, pág. 472.*

No obstante, aclaró que, si bien es un requisito jurisdiccional el “que ocurra un señalamiento de citación para una vista de mediación”, la extensión y resultado de dicho procedimiento dependerían de la conducta de las partes. *Íd.*, pág. 473.

En este caso, el Tribunal de Primera Instancia ordenó a la Sra. García que le pusiera en posición de determinar que la propiedad era su residencia principal, tal y como lo exige la Ley, para entonces referir el caso a mediación. Incluso, se celebró una vista en la que se discutieron los documentos que serían necesarios para proceder con la mediación y se concedió un término adicional para cumplir con lo ordenado. Sin embargo, no surge del expediente que la Sra. García cumpliera con las órdenes del Tribunal. Por tanto, no existía evidencia que estableciera que la propiedad hipotecada era la residencia o vivienda principal de la Sra. García y, por consiguiente, el Tribunal no venía obligado a forzar un proceso de mediación previo a dictar sentencia.

Por otro lado, en *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., supra*, se enfatizó que, ante un dictamen emitido sumariamente, debemos asegurarnos de que tanto la solicitud como la correspondiente oposición cumplan con los requisitos establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. En tal sentido, la Sra. García no presentó su oposición a la moción de sentencia sumaria de la parte apelada, según lo exige nuestro ordenamiento. Como señalamos, esta tenía la obligación de señalar específicamente los hechos que entendía estaban en controversia y hacer referencia a evidencia admisible para sostener tal impugnación. Al no hacerlo así, el Tribunal de Primera Instancia concluyó correctamente que no existía un conflicto genuino en torno a

los hechos materiales y, en consideración a la prueba presentada, dictó sentencia sumaria sobre la totalidad del pleito.

De este modo, resulta forzoso concluir que no estamos en posición de valorar favorablemente los planteamientos contenidos en el recurso presentado por la señora Matta. En atención a ello, y en ausencia de jurisprudencia o de alguna otra fuente interpretativa que nos mueva a razonar que la *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia no fue correcta en derecho, confirmamos el dictamen apelado.

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