

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA  
PANEL X

FIRSTBANK PUERTO RICO

Demandante - Apelado

V.

XAVIER AVILÉS GUZMÁN,  
LILLIAM MIRANDA  
CLAUDIO Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
POR ELLOS COMPUESTA

Demandados – Apelantes

KLAN202000314

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Trujillo  
Alto

Caso Núm.:  
FECI201700226

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta; la Juez Ortiz Flores, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de agosto de 2020.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, Xavier Avilés Guzmán, Lilliam Miranda Claudio y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, parte demandada apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicitan la revisión de la *Sentencia* emitida el 6 de febrero de 2020, notificada el 21 de febrero de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Trujillo Alto. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Ha Lugar la demanda de epígrafe y ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado en favor del acreedor hipotecario, Firstbank Puerto Rico (en adelante, parte demandante apelada o Firstbank).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

**I**

Los eventos fácticos y procesales que dan inicio al recurso de marras son los que en adelante se esbozan.

El 24 de febrero de 2017, Firstbank presentó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de Xavier Avilés Guzmán, Lilliam Miranda Claudio y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos.<sup>1</sup> En su escrito, la entidad bancaria señaló que la parte demandada apelante el 31 de mayo de 2008, constituyó y emitió un pagaré hipotecario por la suma principal de \$378,200, con intereses al 6  $\frac{3}{4}$  % anual, a la orden de Doral Bank Mortgage. Posteriormente, Firstbank pasó a ser el tenedor del pagaré y el acreedor hipotecario. Además, adujo que dicho pagaré hipotecario fue garantizado, con una hipoteca constituida mediante la Escritura #630 otorgada ante el notario público Luis A. Archilla Díaz. Firstbank alegó, en esencia, que el matrimonio demandado incumplió con su obligación de pago al haber dejado de pagar las mensualidades de la hipoteca que gravaba la propiedad sita en la Urbanización Estancias del Bosque, Barrio Carraízo del Municipio de Trujillo Alto, Puerto Rico.

En atención a ello, la parte demandante apelada declaró vencida la totalidad de la deuda y solicitó del tribunal primario que ordenara a la parte demandada apelante a satisfacer las siguientes cantidades: por concepto de principal en atraso desde el 1ro de septiembre de 2016, la suma de \$335,576.89; \$14,977.50 por seis (6) mensualidades en atrasos al 6.750%, desde el 1ro de septiembre de 2016, hasta el 3 de febrero de 2017; \$613.25, por cargos por demora; \$129.75, por sobregiro en cuenta reserva y la suma de \$37,820, para las costas, gastos y honorarios de abogado.

Toda vez que la parte demandada apelante no pudo ser localizada luego de realizadas todas las diligencias pertinentes para emplazarla, el 10 de marzo de 2017, la parte demandante apelada incoó una *Solicitud para que se Expida Emplazamiento por Edicto*.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Véase, págs. 1-9, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

<sup>2</sup> Véase, págs. 10-12, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

En respuesta, el 20 de junio de 2017, notificada el 3 de julio de 2017, el tribunal primario emitió una *Orden* para que Firstbank emplazara mediante edicto a la parte demandada apelante. En cumplimiento, el 11 de julio de 2017, se publicó el correspondiente edicto en un periódico de circulación general para emplazar a dicha parte.

Por su parte, el 17 de agosto de 2017, la parte demandada apelante, sin someterse a la jurisdicción del Tribunal, instó una *Moción Urgente Solicitando Desestimación*.<sup>3</sup> En esta, adujo que, previo a la presentación de la demanda de epígrafe, se encontraba en un proceso de búsqueda de alternativas para evitar la ejecución de hipoteca ante la División de “Loss Mitigation” de la entidad bancaria. Sin embargo, planteó que tras la inacción de Firstbank en atender su reclamo, los documentos sometidos ante la aludida división caducaron, razón por la cual, se encontraba sometiendo nuevamente la documentación requerida para ser evaluada por Firstbank. Sostuvo que las disposiciones federales y locales prohibían que la parte demandante apelada instara un pleito, tras tener ante su consideración una solicitud pendiente de evaluar ante la división de Mitigación de Pérdidas, por ser considerado “Dual Tracking”. En consecuencia, la parte demandada apelante, solicitó la desestimación de la demanda incoada por Firstbank.

El 22 de agosto de 2017, Firstbank presentó una *Moción de paralización por CFPB*, en la que notificó que la parte demandada apelante había completado una solicitud ante la división de “Loss Mitigation”, que se encontraba bajo su evaluación.<sup>4</sup> Por lo que, solicitó la paralización de los procedimientos por el término de sesenta (60) días. En atención a dicha moción, el 18 de septiembre de 2017, notificada el 13 de diciembre de 2017, el foro primario emitió una *Orden* en la que notificó a las partes de epígrafe, la

---

<sup>3</sup> Véase, págs. 18-20, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

<sup>4</sup> Véase, pág. 21, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

paralización de los procedimientos por el término de cuarenta y cinco (45) días.

No empuje a lo anterior, el 22 de diciembre de 2017, la parte demandada apelante, nuevamente sin someterse a la jurisdicción del Tribunal, presentó una *Reconsideración Urgente*.<sup>5</sup> Específicamente, reiteró lo siguiente:

Conforme las disposiciones legales tanto federales como locales citadas y aplicables, y a su aplicación a los hechos del presente caso, la demanda de autos debe ser desestimada en su totalidad por violación al debido proceso de ley ya que la demandante estaba impedida de radicar la demanda, pues los demandados habían iniciado el proceso de “Loss Mitigation” y ya habían sometido el formulario de “Loss Mitigation” y el caso estaba listo para ser evaluado previo a la radicación de la demanda, por lo que el Honorable Tribunal carece de jurisdicción sobre la materia y/o la demandante ha dejado de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

En virtud de ello, el 12 de enero de 2018, notificada el 31 de enero de 2018, el foro de primera instancia emitió una *Orden*, en la que le concedió a la parte demandante apelada el término de quince (15) días para replicar a lo planteado por la parte demandada apelante, so pena de conceder la desestimación solicitada.<sup>6</sup>

En cumplimiento con lo anterior, el 30 de enero de 2018, Firstbank instó su *Oposición a Reconsideración Urgente*.<sup>7</sup> La entidad bancaria, adujo que, al momento de iniciar el trámite judicial, no se había completado una solicitud de ayuda ante el programa de Mitigación de Pérdidas. Por lo tanto, no existía un impedimento legal para incoar una demanda ante el foro judicial. Por otro lado, puntualizó que luego de entablada la demanda de epígrafe, la parte demandada apelante completó y entregó los formularios pertinentes en solicitud de Mitigación de Pérdidas. Consecuentemente, en virtud del Artículo 3 de la Ley Núm. 169, *infra*, Firstbank solicitó la

---

<sup>5</sup> Véase, págs. 27-29, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

<sup>6</sup> Véase, pág. 30, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

<sup>7</sup> Véase, págs. 31-33, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

paralización del proceso judicial hasta tanto se notificara si el deudor hipotecario cualificaba o no para remedio alguno.

Empero, el 6 de febrero de 2018, la parte demandada apelante incoó una *Réplica Urgente a Moción en Oposición*, en la que reiteró su contención esbozada en su *Moción de Reconsideración Urgente* e insistió en que, desde el 22 de febrero de 2017, había completado y entregado el formulario de solicitud de “Loss Mitigation”, conforme a la Ley Núm. 169, *infra*, y a las disposiciones federales contenidas en el Reglamento X, *infra*.<sup>8</sup> Por lo tanto, argumentó que la demanda de epígrafe había sido presentada en contravención a dichos estatutos.

Así las cosas, el 3 de abril de 2019, Firstbank presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia en Rebeldía*.<sup>9</sup> En su escrito, sostuvo que, para el 22 de agosto de 2017, había solicitado la paralización del proceso judicial tras la parte demandada apelante haber completado una solicitud ante la División de Mitigación de Pérdidas de la entidad bancaria. Sin embargo, indicó que, el 6 de junio de 2018, al culminar el proceso de evaluación, la división de Mitigación de Pérdidas le envió a la parte demandada apelante una misiva en la que le notificaba que dicha parte demandada “tenía un sobrante sustancial para poner su cuenta al día, hacer un plan de pago o modificar la deuda hipotecaria.” Por lo tanto, Firstbank indicó que la parte demandada apelante no cualificaba para disponer de la propiedad en dación en pago sin aportación o “short sale”. En consecuencia, la entidad bancaria solicitó al foro apelado, la reanudación de los procesos judiciales y con ello, que se emitiera la correspondiente sentencia por no existir controversia sobre la deuda hipotecaria.

---

<sup>8</sup> Véase, págs. 34-35, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

<sup>9</sup> Véase, págs. 42-135, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

Nuevamente, el 25 de noviembre de 2019, la parte demandante apelada instó una *Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*.<sup>10</sup> En dicho escrito reiteró que, ciertamente, la parte demandada apelante en diversas ocasiones había solicitado ante la División de “Loss Mitigation” de Firstbank, acogerse al programa de Mitigación de Pérdidas. Sin embargo, estas solicitudes fueron denegadas por falta de la documentación requerida para las correspondientes evaluaciones. Particularmente, enfatizó lo siguiente:

Vemos aquí que la parte demandada comenzó tres procesos distintos ante “Loss Mitigation” ninguno de los cuales fue completado para fines de evaluación, a saber, la solicitud del 6 de noviembre de 2016, 29 de diciembre de 2016 y del 4 de febrero de 2018. Las tres se dieron por cerradas por falta de completar la solicitud.

Conforme a lo dispuesto por la ley estatal y la reglamentación federal, la radicación de la demanda no constituye una violación a las secciones citadas por la parte demandada. Al día de hoy, pasados dos años desde la radicación de la demanda, no hay un proceso completo abierto en “Loss Mitigation”, por lo que procede, declarar sin lugar la solicitud de la parte demandada y dar por sometida la solicitud de sentencia sumaria, según dispone la Regla 36.3 (e).

Luego de examinadas las alegaciones de las partes, el 6 de febrero de 2020, notificada el 21 de febrero del mismo año, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia*,<sup>11</sup> en la cual declaró Ha Lugar la *Demanda* instada por Firstbank. Del referido dictamen surge que el foro apelado emitió las siguientes **Determinaciones de**

**Hechos:**

1. El demandado constituyó y emitió Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$378,200, a la orden de Doral Mortgage LLC, intereses al 6.75% anual, autenticado dicho pagaré mediante Testimonio #3529 ante el Notario Luis A. Archilla Díaz, fechado el 31 de mayo de 2008. Firstbank Puerto Rico es el tenedor del pagaré y el acreedor hipotecario.

2. Quedó dicho pagaré hipotecario garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura #630 de

<sup>10</sup> Véase, págs. 151-152, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

<sup>11</sup> Véase, págs. 154-158, del Apéndice del recurso de la parte apelante.

igual fecha y ante el mismo Notario, garantizada dicha hipoteca con la propiedad descrita más adelante.

3. Que la anterior hipoteca, quedó garantizada con la propiedad descrita a continuación:

--URBANA: Solar radicado en la Urbanización Estancias del Bosque, situado en el Barrio Carraízo de la Municipalidad de Trujillo Alto, Puerto Rico, que se describe en el Plano de Inscripción de la Urbanización con el número, área y colindancias que se relacionan a continuación:-----

--NÚMERO DEL SOLAR: SEISCIENTOS TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (603.46 M.C.).-----

--EN LINDES: Por el NORTE, en distancia de veinte punto setenta y cinco metros (20.75 m), con terrenos del Departamento de Transportación y Obras Públicas (D.T.O.P.) para la futura expansión de la Avenida Periferal Sur, por el SUR, en distancia de veinte punto setenta y cinco metros (20.75 m.) con la Calle Número Uno (1) de la Urbanización; por el ESTE, en distancia veintinueve punto catorce metros (29.14 m.), con el solar Número Cuatrocientos veintinueve (429) de la Urbanización; y por el OESTE, en distancia de veintinueve punto cero dos metros (29.02 m.), con el solar Número Cuatrocientos Veintisiete (427).-----

--En este solar enclava una casa de concreto y bloques para residencia de una familia.-----

--El solar antes descrito está afecto a todo lo largo de su colindancia con la Calle Número UNO (1) de la urbanización a servidumbre a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica, con relación a un transformador localizado frente al solar con la Calle Número Uno de la Urbanización y cercano a su colindancia Este con el Solar Cuatrocientos Veintinueve.-----

--Se segrega de la inscrita al folio ciento diecisiete (117) del tomo setecientos treinta (730), finca treinta y un mil quinientos ochenta, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Cuarta. Ahora, Finca 32800 de Trujillo Alto, San Juan, Sección Cuarta. -----

4. La parte demandada adeuda a la parte demandante la cantidad de \$335,576.89, de principal al 1ro de septiembre de 2016, \$84,584,72, por concepto de treinta y dos (32) mensualidades en atrasos al 6.750% desde el 1ro de septiembre de 2016, hasta el 1 de abril de 2019, más los que se acumulen de esta fecha en adelante, \$3,802.15, por cargos por demora computados hasta el 1ro de abril de 2019, y los que se venzan desde esa fecha en adelante, \$129.75, en sobregiro en la cuenta de reserva, \$50, por otros cargos y \$37,820, equivalente al 10% del principal por honorarios de abogado pactados, la propiedad garantiza una cantidad igual por adelanto, si algunos, que tenga que incurrir el acreedor.

5. Se ha acreditado que la solicitud de "Loss Mitigation" fue completada posterior a la radicación de la Sentencia [sic] y que la misma cerró sin acuerdo alguno. También, se acreditó que no hay proceso abierto ante "Loss Mitigation".

En virtud de las anteriores determinaciones de hecho, el foro primario dispuso que, conforme a los términos de la hipoteca constituida para garantizar el pago de la obligación evidenciada por el pagaré, Firstbank tenía derecho a declarar vencido el balance insoluto del mismo y proceder a su cobro. Consecuentemente, ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, en abono al pago de dicha deuda.

En desacuerdo con dicha determinación, el 2 de mayo de 2020, la parte demandada apelante acudió ante este foro revisor y le imputó al Tribunal de Primera Instancia la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar “No Ha Lugar” la solicitud de desestimación y “Ha Lugar” la solicitud de Sentencia Sumaria y, por ende, validar las actuaciones de la apelada de radicar la presente demanda luego de recibida una solicitud de “Loss Mitigation”, dicha actuación es errónea y está en clara violación de la prohibición federal contra el “dual tracking” y de las disposiciones de la Ley 169 del 9 de agosto de 2016, conocida como “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”.

El 17 de julio de 2020, la parte demandante apelada presentó su *Alegato de la parte apelada*. Así, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver el presente recurso.

## II

### **A. Sentencia Sumaria**

Como es sabido, en nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Al no haber



controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, en conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales. *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). (Cita omitida). *Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

Por otra parte, conforme a la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material y además, si el derecho aplicable así lo justifica. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, pág. 225; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 430; citado con aprobación en *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR \_\_\_\_ (2019) 2019 TSPR 79, res. el 25 de abril de 2019. Nuestro Alto Foro ha refrendado que, en estos casos, “se permite disponer de asuntos sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos.” *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664, 676 (2018).

La parte promovente de la moción de sentencia sumaria viene obligada a desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia y, para cada uno, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra; *Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra, pág. 676.

Por otro lado, la parte que se opone tiene el deber 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. Es decir, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-216 (2010). Las meras afirmaciones no bastan. *Id.* "Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente". *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, pág. 677.

Si el oponente no controvierte los hechos propuestos de la forma en la que lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, pág. 677.

Nuestro más Alto Foro se expresó en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y establecimos que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos

materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra, pág. 679.

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestra Máxima Curia ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, págs. 226-227.

*Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra, págs. 679-680.

Dicho lo anterior, solo en las ocasiones previamente reseñadas podemos intervenir con el ejercicio discrecional del Foro recurrido.

### **B. Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario**

La Asamblea Legislativa tras evaluar la iniciativa del Gobierno Federal y a tenor del Real Estate Settlement Procedures Act, 12 U.S.C. 2601, *et seq.*, (RESPA) adoptó en nuestra jurisdicción el programa de Mitigación de Pérdidas "Loss Mitigation", a través de la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, Ley Núm. 169 de 9 de agosto de 2016, 32 LPRÁ sec. 2891, *et seq.*, (en adelante Ley Núm. 169). Dicho estatuto fue creado a los fines de requerirle al acreedor de un

préstamo en mora, que antes de iniciar cualquier proceso legal que pudiera culminar en una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero, le ofrezca al deudor hipotecario la alternativa de Mitigación de Pérdidas. Por consiguiente, tras la culminación de dicho proceso, y el deudor hipotecario conocer si cualifica o no para la aludida alternativa, entonces el acreedor podrá comenzar un proceso legal ante los tribunales de Puerto Rico.

En virtud de ello, el Artículo 3 de la Ley Núm.169, *supra*, dispone:

Tan pronto el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario, independientemente la cantidad adeudada o el tiempo que haya transcurrido sin que el deudor hipotecario haya hecho algún pago. Se aclara que dentro del tiempo que haya transcurrido se incluyen los ciento veinte (120) días de impago que podría tener un deudor hipotecario y que le daría la oportunidad al acreedor hipotecario de comenzar una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria. Bajo esta Ley, el acreedor hipotecario no podría comenzar un proceso legal, inclusive si el deudor posee ciento veinte (120) días de impago o más, si se comenzó un proceso de mitigación de pérdidas en o antes de estos ciento veinte (120) días y el deudor hipotecario no haya sido evaluado anteriormente dentro del término del antes mencionado periodo. Disponiéndose, que un acreedor hipotecario que cumple con lo dispuesto en 12 CFR 1024.41, según promulgado por el *Consumer Financial Protection Bureau*, se entenderá que está en cumplimiento con lo dispuesto en este Artículo.

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 del Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no. Lo anterior no aplicará en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable.

Por igual, el Artículo 5 del aludido estatuto, establece:

El acreedor hipotecario podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, siempre y cuando se haya culminado el proceso de mitigación de pérdidas establecidos en esta Ley y los procesos del

Reglamento X, y habiéndose notificado al deudor hipotecario, preservando los derechos del deudor ya establecidos en la Regulación X para poder apelar cualquier decisión.

Pertinente a la controversia ante nos, el Reglamento X (*Regulation X*), 12 CFR 1024.1, *et seq.*, en su Artículo §10.24.41

“Loss Mitigation Procedures” dispone:

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

[...]

**(i) In general.** Except as set forth in paragraphs (c)(2)(ii) and (iii) of this section, a servicer shall not evade the requirement to evaluate a complete loss mitigation application for all loss mitigation options available to the borrower by offering a loss mitigation option based upon an evaluation of any information provided by a borrower in connection with an incomplete loss mitigation application.

[...]

**(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

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla al caso ante nuestra consideración.

En esencia, la parte demandada apelante nos plantea que incidió el Tribunal de Primera Instancia al declarar “No Ha Lugar” la solicitud de desestimación y “Ha Lugar” la solicitud de Sentencia Sumaria y, por ende, validar las actuaciones de la parte demandante apelada de incoar la presente demanda, luego de recibida una solicitud de “Loss Mitigation”.

Según surge del tracto procesal antes reseñado, Firstbank instó la demanda de epígrafe el **24 de febrero de 2017**. A su vez, la parte demandada apelante planteó mediante una moción de desestimación, que dicha demanda fue incoada en violación de la Ley Núm. 169, *supra*, y el Reglamento X, *supra*, habida cuenta que, desde el **22 de febrero de 2017**, había completado una solicitud ante la división de Mitigación de Pérdidas de la aludida entidad bancaria.

Con posterioridad, el 22 de agosto de 2017, Firstbank solicitó ante el foro primario la paralización de los procedimientos judiciales, luego de que, presentada la demanda de epígrafe, la parte demandada apelante completara una solicitud ante la División de Mitigación de Pérdidas. Consecuentemente, en conformidad con el Artículo 3, de la Ley Núm. 169, *supra*, el Tribunal de Primera Instancia paralizó los procedimientos hasta tanto se le notificara si la aludida solicitud había sido acogida para los beneficios que brinda el programa o si, por el contrario, la misma había sido rechazada.

En virtud de lo anterior, luego de evaluada la solicitud incoada por el matrimonio demandado, la División de Mitigación de Pérdidas determinó que éstos no cualificaban para el aludido programa. Fundamentó su decisión en que dicha parte “tenía un sobrante sustancial para poner su cuenta al día, hacer un plan de pago o modificar la deuda hipotecaria.” A raíz de la referida notificación, Firstbank solicitó la reanudación de los procedimientos judiciales, y

con ello, requirió que el foro apelado dictara sentencia sumariamente tras no existir controversia sobre el incumplimiento de la parte demandada apelante en su obligación de satisfacer el pago hipotecario.

En consecuencia de lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia determinó que, al no existir controversias de hechos relacionadas tanto al incumplimiento por parte del matrimonio demandado, como de la denegatoria del programa de Mitigación de Pérdidas, procedía que se dictara sentencia sumariamente.

De entrada, puntualizamos que, por tratarse de la disposición del caso por la vía sumaria, debemos proceder de acuerdo con el estándar de revisión, conforme lo dispuesto por nuestro Tribunal Supremo en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Luego de un análisis de los hechos previamente esbozados, encontramos que las Determinaciones de Hechos realizadas por el foro primario se basan en los documentos que obran en el expediente y que fueron anejados a la *Moción en Solicitud de Sentencia en Rebeldía*. Por lo tanto, no existen hechos materiales y esenciales que impidieran que se dictara sentencia sumaria en esa etapa de los procedimientos.

Ahora bien, en virtud de que los hechos materiales están incontrovertidos, procedemos a revisar de *novo*, si el tribunal primario aplicó correctamente el Derecho a la controversia ante su consideración. Veamos.

La contención de la parte demandada apelante de que el 22 de febrero de 2017, había presentado una solicitud ante la División de Mitigación de Pérdidas no nos convence. Dicha alegación fue sustentada con una misiva que, específicamente, lee:

Acusamos recibo de su petición recibida en 02-22-17 sobre el préstamo hipotecario en referencia. El **Departamento de Servicio al Cliente** de préstamos hipotecarios revisará y procederá con la acción correspondiente de acuerdo a su solicitud.

Próximamente usted debe recibir contestación al respecto.

Como se desprende del citado párrafo, dicha carta no fue remitida por la División de Mitigación de Pérdidas, sino por el Departamento de Servicio al Cliente. Por lo tanto, de ella no podemos colegir que, en efecto, para el 22 de febrero de 2017, la parte demandada apelante había presentado una oportuna solicitud para acogerse a los beneficios del programa de “Loss Mitigation”.

La parte demandada apelante, su escrito sometido ante nuestra consideración, se limitó a insistir en la supuesta solicitud incoada en dicha fecha, sin acompañar su alegación con algún documento fehaciente que nos moviera a determinar que, en efecto, la entidad bancaria incurrió en “Dual Tracking”, al tener ante su consideración una solicitud pendiente de adjudicar previo a la presentación de la demanda. Máxime, cuando nuestro más Alto Foro ha reiterado que meras alegaciones no constituyen prueba. *In re: José A. García Ortiz*, 187 DPR 507, 527 (2013).

Por consiguiente, luego de examinar los documentos sometidos ante nuestra consideración, Firstbank no se encontraba impedida de comenzar un proceso judicial, toda vez que, no existía ante su atención una solicitud por parte de los demandados apelantes para acogerse a los beneficios del programa de Mitigación de Pérdidas.

Por igual, colegimos que, la actuación del foro primario al paralizar los procedimientos judiciales ante la presentación de una solicitud de Mitigación de Pérdidas descansa en las disposiciones de la Ley Núm. 169, *supra* y del Reglamento X, *supra*. Como dijéramos, el Artículo 3 de la Ley Núm. 169, *supra*, expresamente expone:

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 del



Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no.

Como expusiéramos, el foro primario mantuvo paralizados los procedimientos judiciales hasta tanto fue notificado de la denegatoria de la solicitud de la parte demandada apelante para beneficiarse del programa de Mitigación de Pérdidas.

Ahora bien, dado a que la parte demandada apelante no demostró con evidencia fehaciente que tenía vigente una solicitud ante la División de Mitigación de Pérdidas pendiente de adjudicar, el foro *a quo* acertadamente procedió con la reanudación de los aludidos procesos judiciales. Asimismo, al no existir controversias de hechos materiales, no estaba impedido de dictar sentencia sumaria, y resolver que, conforme a los términos de la hipoteca constituida para garantizar el pago de la obligación evidenciada por el pagaré, Firstbank tenía derecho a declarar vencido el balance insoluto del mismo y proceder a su cobro.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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