

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ORIENTAL BANK
DEMANDANTE-APELADA

V.

EDWIN QUIÑONES
RIVERA Y OTROS

DEMANDADA-APELANTE

KLAN202000657

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

Caso Núm.
D CD2017-1027
(401)

Sobre:
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de noviembre de 2020.

Los apelantes, Edwin Quiñones Rivera, María Teresa Porrata Fernández y su sociedad legal de gananciales, solicitan que revoquemos la sentencia sumaria en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró *ha lugar* la demanda de ejecución de hipoteca.

El apelado, Oriental Bank, en adelante Oriental o el banco, presentó su oposición al recurso.

Los hechos fácticos que preceden este recurso son los siguientes.

I

Scotiabank presentó una demanda contra los apelantes por cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Posteriormente, solicitó sentencia sumaria a su favor. Los apelantes expresaron su oposición. El banco presentó una demanda enmendada y una segunda solicitud de sentencia sumaria. Los apelantes se opusieron, debido a que existía controversia sobre la tasa de intereses aplicable

y no se había cumplido con el procedimiento de mediación establecido en la Ley 184-2012.

El banco aceptó el error en el cómputo de los intereses y corrigió el mismo. Scotiabank admitió que en el “Customer Agreement” y en el “Customer Agreement Terms and Conditions” se acordó una tasa de interés variable, según publicada por el Bank of Nova Scotia, más un dos por ciento de interés. Luego de hacer el ajuste correspondiente estimó los intereses adeudados en \$24,144.91.

No obstante, Scotiabank alegó que el tribunal no tenía que cumplir con el procedimiento de mediación, porque los apelantes otorgaron un préstamo comercial, que no está cobijado por la Ley Núm.184, *supra*. El banco alegó que el “Customer Agreement” evidencia que la parte apelante se comprometió al pago de un préstamo comercial otorgado con el propósito de consolidar deudas. Scotiabank adujo que en ese documento le solicitó a la apelante y esta proveyó el nombre del negocio, tipo de negocio y dirección. Véase, *Customer Agreement*, págs. 83-86; *Réplica a oposición a moción de sentencia sumaria*, págs. 169-178 del apéndice del recurso.

La parte apelante alegó que la réplica a la oposición a la moción de sentencia sumaria no incluyó evidencia sobre la naturaleza del préstamo. Los demandantes adujeron que está en controversia, si la obligación es personal o comercial. Aunque reconoció que en el “Customer Agreement” consta que el préstamo se hizo para consolidar deudas “Debt Consolidation”, alegó que no existe constancia de que la obligación sea comercial. Por otro lado, los apelantes insistieron en que existía controversia sobre la cantidad de intereses adeudados. Véase, págs. 195-198 del apéndice.

El 28 de enero de 2020, Oriental Bank presentó *Moción de sustitución de parte demandante*, en la que acreditó ser la parte con interés en el caso. El banco reconoció que existía un error en el cómputo de los intereses y lo corrigió. No obstante, alegó que los apelantes otorgaron un préstamo comercial, al que no le aplica la Ley Núm. 184, *supra*.

El TPI dictó la sentencia apelada en la que determinó que no existía controversia sobre los hechos siguientes:

1. El 6 de abril de 2010, el codemandado Edwin **Quiñones-Rivera**, suscribió un contrato de préstamo titulado *Customer Agreement* (en adelante el “**Contrato**”), mediante el cual Scotiabank, conforme a las disposiciones del referido Contrato, acordó extenderle (bajo el número de préstamo 507100458) un préstamo por la suma de \$124,185.86. Véase a las págs. 1-4 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (*Customer Agreement*); véase además *Id* a la pág. 66 ¶⁶ (Declaración Jurada).
2. El término de repago del préstamo se pactó a 60 meses, con pagos mensuales de principal de \$1,034.88, la tasa aplicable es una variable, según publicada por el Bank of Nova Scotia, más un 2% de interés. La fecha de vencimiento del préstamo ocurrió el 22 de agosto de 2015. Véase a las págs. 2, 8 del Apéndice del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria.
3. El 6 de abril de 2010, en relación con el Contrato, el codemandado Edwin Quiñones-Rivera, suscribió el “*Customer Agreement Terms and Conditions*”. Véase a las págs. 5-24 del Apéndice del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; véase además *Id*, a la pág. 68, ¶¹⁸ (Declaración Jurada).
4. El 6 de abril de 2010, en relación con el Contrato, el Sr. Edwin Quiñones-Rivera suscribió también el “*Schedule of Conditions and Financial Requirements*”. Véase a las págs. 23-24 del Apéndice del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; véase además *Id* a la pág. 69 ¶¹⁹ (Declaración Jurada).
5. El 29 de abril de 2010, los demandados esposos Quiñones-Porrata suscribieron un *Pagaré Hipotecario*, cuya suma sería pagadera a la presentación, titulado *Mortgage Note* a la orden de Scotiabank por la suma de \$124,185.00, con intereses al 12% por ciento anual fijo desde la fecha

del pagaré y hasta su completo pago. Véase a la pág. 25 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; véase además Id. a la pág. 66, ¶⁸ (Declaración Jurada).

6. Se estipuló en el *Pagaré* que en caso de que el tenedor del mismo tuviera que iniciar procedimientos legales para su cobro, los suscribientes se obligaban a pagar al tenedor una suma líquida igual al 10% del principal del *Pagaré*, para cubrir costas, gastos y honorarios de abogados. Véase a la pág. 25, ¶⁶ del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; véase además Id. a la pág. 66, ¶⁷ (Declaración Jurada).
7. Mediante el *Pagaré* los esposos Quiñones-Porrata renunciaron a la presentación de aviso, protesto y reclamación sobre falta de pago. El *Pagaré* se suscribió bajo el affidavit número 10,950, ante el Notario Público José E. Franco Gómez. Véase a la pág. 25, ¶³ del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; véase además Id. a la pág. 66, ¶⁷ (Declaración Jurada).
8. El Pagaré Hipotecario está garantizado por hipoteca en segundo rango constituida mediante escritura número 126, otorgada el 29 de abril de 2010 ante el Notario Público José E. Franco Gómez. Véase a las págs. 27 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (párrafos identificados como First, Second, Third); véase además Id. 50-51 (párrafo identificado como Fifteenth); véase además Id. 51 (párrafo identificado como Sixteenth) (escritura número 126).
9. La hipoteca constituida mediante la escritura número 126, otorgada el 29 de abril de 2010 ante el Notario Público José E. Franco Gómez, afecta como gravamen hipotecario al inmueble que se describe a continuación propiedad de los esposos Quiñones-Porrata:

URBANA: Solar marcado con el número veintiuno de la manzana Z del plano de la Urbanización Garden Hills, Sección III, sita en el Barrio Pueblo Viejo de Guaynabo, con una cabida superficial de CINCUENTA PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS, en lindes por el Norte, en treinta punto cero cero metros con la calle H antes hoy Frank Hastings; al Sur, en treinta punto cero cero metros con el solar Z guión cuatro; por el Este, en treinta y cinco punto cero metros con Vick Realty, Inc.

Finca número 9115, inscrita al folio 106 del tomo 99 de Guaynabo, Registro de la Propiedad de Guaynabo.

Véase, a las págs. 51-52 (párrafo identificado como Sixteenth) del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (escritura número 126).

10. La hipoteca sobre la propiedad descrita en el Párrafo que antecede, se halla inscrita al folio 22 del tomo 1,424 de Guaynabo, finca número 9,115, inscripción 9na, y última. Véase a la pág. 55 (párrafo marcado como b) del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (Estudio de Título de 30 de agosto de 2017).
11. El 29 de abril de 2010, para garantizar el pago de las obligaciones hacia Scotiabank, el Sr. Edwin Quiñones Rivera y la Sra. María Teresa Porrata Fernández, le entregaron en prenda a Scotiabank, el Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$124,185.00, mediante el documento titulado “*Pledge and Security Agreement*” suscrito bajo el affidavit número 10,951 ante el Notario Público José E. Franco Gómez. Véase a las págs. 56-60 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; véase además Id. a las págs. 67, ¶⁸ (Declaración Jurada).
12. Scotiabank es el tenedor del “Pagaré Hipotecario” y mantiene el mismo en su posesión. Véase a la pág. 25 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (*Mortgage Note*); véase además Id. a la pág. 67, ¶⁹ (Declaración Jurada).
13. El 29 de abril de 2010, los esposos Quiñones-Porrata suscribieron el documento titulado Spouse’s Mutual Consent, para confirmar sus obligaciones para con Scotiabank tanto en su carácter personal como en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. Véase a la pág. 61 del Apéndice de la Moción de Sentencia. Véase además Alegación 7 de la Demanda de 31 de agosto de 2017 y el Párrafo 7 de la Contestación a la Demanda en donde los demandados aceptan que la copia del Spouse’s Mutual Consent que se incluyó junto con la Demanda es copia fiel y exacta del mismo.
14. Los récords de Scotiabank reflejan que al 13 de junio de 2016, el Sr. Edwin Quiñones Rivera y la Sra. María Teresa Porrata Fernández se encontraban en incumplimiento de los términos del Contrato de Préstamo número 507100458/8607100458, por haber dejado de efectuar los pagos estipulados desde el 20 de mayo de 2014, y no saldar el préstamo a su vencimiento, por lo que Scotiabank optó por declarar vencida y exigible la totalidad de la obligación, bajo dicho préstamo. Véase a la pág. 67, ¶¹⁰ del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (Declaración Jurada).
15. El 13 de junio de 2016, Scotiabank le notificó a Edwin Quiñones Rivera y a su esposa María T. Porrata Fernández, mediante el correo certificado número 7013 2250 0001 8062 8797, un aviso de incumplimiento de contrato en relación al *Customer*

Agreement con fecha de 6 de mayo de 2010, número de préstamo 507100458, y declaró todas las sumas adeudadas bajo el contrato de Préstamo como vencidas y pagaderas. Esa declaración de incumplimiento fue reiterada mediante carta de 18 de julio de 2017, que fuera remitida mediante el correo certificado número 7003 2260 0002 4384 9831. Véase a la pág. 62 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; 63-64; 67, ¶¹¹ (Declaración Jurada).

16. Los registros de Scotiabank con respecto al préstamo 507100458/8607100458 reflejan que éste no ha sido modificado o reestructurado, como tampoco ha sido pagado en su totalidad. Véase a la pág. 67, ¶¹² del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (Declaración Jurada).
17. De acuerdo con los récords de Scotiabank, para los períodos pertinentes al Contrato de Préstamo, los intereses aplicables, según publicados por el Bank of Nova Scotia fueron los siguientes:

Fecha	Tasa de Interés
10/25/2018	3.95%
7/12/2018	3.70%.
1/18/2018	3.45%
9/17/2017	3.20%
7/13/2017	2.95%
7/16/2015	2.70%
1/28/2015	2.85%
9/9/2010	3.00%
7/21/2010	2.75%
6/2/2010	2.50%
4/22/2009	2.25%

Véase a las págs. 3 del apéndice de la Réplica a Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria de 5 de diciembre de 2019 (Declaración Jurada de Andrés Coll, a la página 3, párrafo 8) (Tabla de Intereses del Bank of Nova Scotia).

18. Con base en la tasa de interés histórica del Bank of Nova Scotia, al 4 de noviembre de 2019, el Préstamo mantiene un adeudo total de **\$126,817.41**, correspondientes a: \$90,273.10 de principal, \$24,144.91 de intereses acumulados, \$12,400.00 para cubrir costas, gastos y honorarios de abogados hipotecariamente garantizados. Los intereses sobre el principal adeudado, se acumulan diariamente a razón de \$14.72, hasta su total y completo pago. Véase a las págs. 3 del apéndice de la Réplica a Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria de 5 de diciembre de 2019 (Declaración Jurada de Andrés Coll, a la página 3, párrafo 9) y el anejo II de la Réplica a Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria identificado como “Loan Transactional History”, a la pág. 6 al 15.

19. La antes referida deuda está vencida, es líquida y exigible. Véase a las págs. 4 del apéndice de la Réplica a Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria de 5 de diciembre de 2019 (Declaración Jurada de Andrés Coll, a la página 4, párrafo 11).
20. En relación al préstamo 507100458/8607100458, el 6 de abril de 2010, el Sr. Edwin Quiñones-Rivera, suscribió el documento titulado “Customer Agreement Terms and Conditions”. Véase a las págs. 5-24 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria. En la sección 11 de ese documento se dispone:

You are required to safety a number of legal obligations to the Bank when you borrow money outlined in the customer agreement. You Must:

...

Give us your current financial statements, personal financial or net worth statement and any other information we may reasonably require from time to time”.

Id. a las págs. 11-12 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria (párrafo segundo a la página 12); véase además Id. a la pág. 68, ¶¹⁸ (Declaración Jurada).
21. El 6 de abril de 2010, el Sr Edwin Quiñones-Rivera, suscribió también el “Schedule of Conditions and Financial Requirements”. Véase a las págs. 23-24 del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria; véase además Id. a la pág. 69, ¶¹⁹ (Declaración Jurada). En ese documento se estableció que tanto el Sr. Edwin Quiñones-Rivera, como sus garantizadores están obligados a someter anualmente a Scotiabank, dentro de los 120 días en que finalice su año fiscal o al 31 de mayo de cada año, lo que ocurra primero, copia de sus estados financieros personales o de su compañía y las planillas de contribución sobre ingresos. Id. a las págs. 23 (párrafo identificado como 2); 69, ¶¹⁹ (Declaración Jurada).
22. Desde el año 2012, el Sr Edwin Quiñones-Rivera no ha cumplido con su obligación de someter sus estados financieros personales ni los de su compañía, así como tampoco sus planillas de contribución sobre ingresos. Debido a lo anterior, este se encuentra también en incumplimiento de esa obligación contractual. Véase a la pág. 69, ¶¹⁹ del Apéndice de la Moción de Sentencia Sumaria de la (Declaración Jurada).
23. Efectivo el 31 de diciembre de 2019 la parte demandante en este caso, Scotiabank de Puerto Rico se fusionó con Oriental Bank resultando

Oriental en la entidad subsistente luego de la fusión. Véase Anejos I, II y III de la Respuesta a la Moción para que Demandante Sustancie la Presunta Fusión y, en Particular la Disposición del Pagaré Involucrado. (“Certificate of Merger” de 31 de diciembre de 2019), (Carta de 16 de diciembre de 2016, del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico al Secretario de Estado de Puerto Rico), y (“Agreement and Plan of Merger” de 6 de agosto de 2019).

24. El 28 de enero de 2020 Oriental Bank presentó Moción de Sustitución de parte Demandante acreditando ser la parte con interés en el caso de epígrafe.

(Énfasis en el original).

El foro apelado concluyó que los apelantes se obligaron al repago de un préstamo comercial, conforme a los términos y condiciones suscritos y que garantizaron su cumplimiento mediante garantías mobiliarias e inmobiliarias. Según consta en la sentencia, Scotiabank probó que la parte apelante suscribió los documentos siguientes: “Customer Agreement”, el Pagaré hipotecario por \$124,185.00, el “Deed of Second Mortgage”, el “Pledge and Security Agreement” y el “Spouse’s Mutual Consent”.

El TPI dio por hecho que los apelantes fueron notificados de su incumplimiento con el pago y de la obligación de proveer al banco, su información financiera. No obstante, los apelantes no subsanaron el incumplimiento. El TPI también determinó probada la cuantía de la deuda y su carácter de líquida, vencida y exigible. Del mismo modo, concluyó que no existía controversia sobre el cómputo de los intereses, debido a que fue aclarado por el demandante, mediante el correspondiente cómputo matemático.

El 20 de mayo de 2020, el TPI dictó la sentencia apelada en la que estimó que, para el 4 de noviembre de 2019, los apelantes adeudaban al demandante \$126,817.41 correspondientes a \$90,273.10 de principal, \$24,144.91 de intereses acumulados y \$12,400.00 para cubrir costas, gastos y honorarios de abogado.

Además del pago de intereses diarios a razón de \$14.72 sobre el principal adeudado hasta su total pago.

Inconforme, los apelantes presentaron este recurso en los que señalaron los errores siguientes:

Erró el TPI al dictar la Sentencia de manera sumaria, en contravención con las disposiciones de la Regla 36 de la Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, pues existen dos (2) controversias de hecho, ambas de las cuales, esenciales y materiales, relacionadas a la tasa de los intereses aplicable y a si el Préstamo es de carácter comercial o personal, las cuales necesitaban y requerían dilucidarse en una vista en sus méritos.

Erró el TPI al no adjudicar y hacer caso omiso de la Solicitud de Mediación Compulsoria presentada por los Apelantes a tenor con las disposiciones de la Ley 184-2012, por lo que al dictar la Sentencia lo hizo sin jurisdicción.

II

A.

Sentencia Sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria permite a los tribunales disponer parcial o totalmente de litigios civiles en los que no existe alguna controversia de hechos materiales que sea necesario ventilar en un juicio plenario y el derecho así lo permita. Los tribunales tendrán que escudriñar las alegaciones de la demanda o las defensas interpuestas para determinar si existen hechos controvertidos que deban esclarecerse en un juicio. El cause sumario beneficia al tribunal y a las partes, porque agiliza el proceso judicial y alivia la carga de los tribunales. A los litigantes les provee un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo y económico. Por esa razón, la solicitud de sentencia sumaria es un medio conveniente para que los jueces puedan descartar reclamaciones inmeritorias y descongestionar los calendarios judiciales. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 2020 TSPR 21, 204 DPR __ (2020).

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece ciertos requisitos de forma, en extremo detallados, con los que debe cumplir tanto el promovente como el opositor de una solicitud de sentencia sumaria. El promovente está obligado a desglosar los hechos que alega incontrovertidos con referencia específica a la prueba admisible que los sustenta. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra.

La parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación. Por el contrario, viene obligada a enfrentar la moción de su adversario tan detallada y específicamente como lo hizo el promovente. Si incumple, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, si procede en derecho. Como parte de su carga procesal debe puntualizar los hechos propuestos que pretende controvertir y, si lo desea, someter hechos materiales adicionales que entiende están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. Además, deberá hacer referencia a la evidencia sustancial y específica que sostiene su posición sobre la existencia de los hechos materiales que alega están en disputa. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra.

El juzgador debe evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, guiado por la prudencia. Además de estar consciente en todo momento de que su determinación puede privar a una de las partes de su día en corte, componente integral del debido proceso de ley. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha destacado que el descubrimiento de prueba está íntimamente ligado al proceso de sentencia sumaria. El trámite de sentencia sumaria presupone que el promovido ha podido concluir el descubrimiento de prueba necesario para responder adecuadamente a la solicitud. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra.

La Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*, autoriza a los tribunales a dictar sentencia sumaria inmediatamente, cuando de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones, declaraciones juradas y cualquier otra evidencia, surge que no existe controversia real ni sustancial de algún hecho esencial y pertinente, y que como cuestión de derecho procede ese remedio. Ante la falta de controversia de hechos materiales, solo resta aplicar el derecho a los hechos incontrovertidos. El propósito cardinal de la sentencia sumaria es proveer una solución justa, rápida y económica para aquellos litigios civiles en los que no existe un conflicto o controversia genuina de hechos materiales. *Pérez Vargas v. Office Depot*, 2019 TSPR 227, 203 DPR __ (2019).

B.

Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, 32 LPRA secs. 2881-2886

La Ley Núm. 184, *supra*, creó un proceso de mediación compulsorio ante los tribunales de Puerto Rico o en los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un procedimiento de ejecución de hipoteca sobre cualquier vivienda principal. La Exposición de Motivos define vivienda principal como el hogar principal que para fines contributivos es la primera residencia o que gozaría de una exención contributiva. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184, *supra*.

El acreedor hipotecario para efectos de la Ley Núm. 184, *supra*, se define como cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o banco o cooperativa, debidamente autorizados por las leyes de Puerto Rico y Estados Unidos para conceder o que conceda préstamos hipotecarios sobre una residencia o vivienda principal, incluyendo los préstamos *reverse*.

Por otro lado, el deudor hipotecario es la 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. Artículo 2 de la Ley Núm. 184, *supra*, 32 LPRA sec. 2882.

La mediación es compulsoria, cuando el proceso de ejecución de hipoteca puede culminar en la venta judicial de una propiedad residencial que a su vez es la vivienda principal. Artículo 2, *supra*, 32 LPRA sec. 2881(b). El Tribunal Supremo de Puerto Rico hizo claro que el propósito de la Ley Núm. 184, *supra*, es proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica y reconoció que la mediación es un requisito compulsorio y jurisdiccional, sin cuyo cumplimiento es imposible dictar sentencia y celebrar la venta judicial. Según consta en el Artículo Núm. 3, las únicas circunstancias en las que la mediación no es obligatoria ocurren, cuando el demandado está en rebeldía o el tribunal ha suprimido o eliminado sus alegaciones. *Banco Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016).

C.

Interpretación Judicial de la Ley

Uno de los principios medulares en la interpretación de la ley se encuentra en el Artículo 14 del Código Civil, 31 LPRA sec. 14, que dispone que cuando la ley es clara y libre de ambigüedad, su letra no debe ser menospreciada bajo el pretexto de cumplir su espíritu. Por eso, el primer paso que los tribunales debemos llevar a cabo al interpretar un estatuto es remitirnos al texto de la ley. Cuando el legislador se ha manifestado en un lenguaje claro e inequívoco, el texto de la ley representa la expresión por excelencia de la intención legislativa. *Banco Santander v. Correa García*, *supra*, págs. 466-467.

III

Los apelantes alegan que el TPI erró al concluir sumariamente que el préstamo es comercial y que ese tipo de obligación no está cobijada por la Ley Núm. 184, *supra*. Además, sostienen que existe controversia sobre la naturaleza del préstamo y para el uso que fue destinado. Igualmente, argumentan que el propósito de la Ley Núm. 184, *supra*, es proteger la residencia familiar, sin importar la naturaleza del préstamo.

El apelado alega que la definición de deudor del Artículo 2 (d), *supra*, únicamente incluyó los préstamos de consumo o los otorgados con propósitos personales o de familia. Por esa razón, entiende que los préstamos comerciales fueron excluidos de la aplicación de la Ley.

Nuestra decisión es consistente con la que emitimos previamente en el KLAN201400411. Allí, al igual que aquí, concluimos que el texto del Artículo Núm. 2, *supra*, es claro y no da margen a otras interpretaciones. La ley Núm. 184, *supra*, únicamente protege al deudor que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia principal. Los deudores de préstamos comerciales no fueron incluidos en el texto de dicho artículo. La omisión de incluir a los deudores de préstamos comerciales nos hace concluir que fueron excluidos de las protecciones de la Ley Núm. 184, *supra*. Si el legislador hubiese tenido la intención de cobijar a los deudores de préstamos comerciales, los hubiese incluido expresamente, tal como hizo con los deudores de préstamos de consumo y los deudores de préstamos para propósitos personales o de familia.

No obstante, estamos en desacuerdo con la decisión del TPI de dictar sentencia sumaria. Nos queda claro que existe controversia sobre la naturaleza del préstamo otorgado entre las partes. La prueba presentada es insuficiente para establecer si el préstamo es comercial y que, como consecuencia, el TPI estaba relevado del cumplimiento del procedimiento compulsorio y jurisdiccional de mediación. La sentencia apelada tampoco contiene ninguna determinación de hecho que sustente la conclusión de que el préstamo es comercial.

Oriental Bank sostiene que el “Scotiabusiness Customer Agreement” suscrito por la parte apelante es suficiente para establecer que las partes otorgaron un préstamo comercial. El apelado argumenta que la obligación es comercial, porque los apelantes llenaron el formulario para préstamos comerciales en el que se les solicitó información sobre el nombre del negocio, el tipo de negocio y la dirección del negocio. Además, señala que del documento surge que el préstamo es a término y eso significa que es eminentemente comercial.

Los argumentos del apelado son poco convincentes para concluir como un hecho incontrovertido que el préstamo es comercial. A nuestro juicio, el “Scotiabusiness Customer Agreement” es insuficiente para adjudicar sumariamente que las partes otorgaron un préstamo comercial. El simple hecho de que ese documento preparado por el banco tenga escrito comercial, no prueba que el préstamo es comercial. Por otro lado, en ese mismo documento consta que el préstamo se otorgó con el propósito de consolidar deudas.

El TPI debió realizar una vista evidenciaría para determinar los fines reales para los que se otorgó el préstamo, si se trata de una obligación comercial excluida de las protecciones de la Ley Núm. 184, *supra*, y del proceso compulsorio y jurisdiccional de la

mediación; o es un préstamo de consumo o para propósitos personales, que obliga al tribunal a cumplir con ese procedimiento antes de dictar sentencia.

IV

Por los fundamentos expuestos, se revoca la sentencia sumaria apelada y se devuelve el caso al TPI para que realice la vista correspondiente.

El Juez Hernández Sánchez disiente, ya que confirmaría la Sentencia del TPI.

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