

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I (DJ2019-187E)¹

ORIENTAL BANK

Apelado

v.

JOSÉ M. COUVERTIER
RIVERA, SU ESPOSA LESBIA
W. GARAY NUÑEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Apelantes

KLAN202000984

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

Caso Núm.
EDC2016-0076

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca (Vía
Ordinaria)

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Vázquez Santiesteban, la Jueza Reyes Berrios y el Juez Pagán Ocasio

SENTENCIA

I.

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de marzo de 2021.

El 3 de diciembre del 2020 el Sr. José M. Couvertier Rivera, su esposa Lesbia W. Garay Nuñez y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (en adelante los apelantes) presentaron recurso de apelación en contra de Oriental Bank (parte apelada).

En el mismo solicitan la revocación de una sentencia, dictada sumariamente, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI) el 30 de octubre de 2020 y notificada a las partes el 4 de noviembre de 2020². Mediante la misma el foro recurrido declaró Ha Lugar la moción de sentencia sumaria radicada por la parte apelada y desestimó con perjuicio, la reconvención incoada por los apelantes. En su consecuencia, condenó a los apelantes a pagar la suma de

¹ Mediante Orden DJ 2019-187E, el Panel I quedó constituido por 5 integrantes.

² Anejo 67 del apéndice enmendado del recurso de apelación, páginas 552-571.

\$265,248.99 de principal, más intereses al tipo convenido al 5.50% anual, desde el 1 de septiembre de 2015, hasta su total y completo pago y otros cargos. Le impuso además el pago de \$32,732.70 por concepto de honorarios de abogado (según convenido por las partes). Ordenó la venta de la propiedad que garantiza el préstamo, en pública subasta, para satisfacer el balance adeudado³.

Insatisfechos con tal determinación los apelantes radicaron el recurso de apelación en este caso. Imputaron al TPI la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el TPI al decidir una controversia bajo Sentencia Sumaria aun cuando hay controversias sustanciales y reales en cuanto a los hechos materiales y pertinentes.
2. Erró el TPI al permitir que el acreedor, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 184 de 2012, no ofreciera alternativas dirigidas a resolver los aumentos en el pago mensual en el proceso de mediación.
3. Erró el TPI al concluir y permitir la ejecución de una hipoteca que no está inscrita y cuya presentación carece de tracto en el Registro de la Propiedad.

El 10 de diciembre de 2020 emitimos Resolución ordenando a los apelantes someter un índice enmendado y concediendo término a la parte apelada para someter su alegato en oposición.

Las partes cumplieron con lo ordenado. El 4 de enero de 2021 la parte apelada presentó su alegato en oposición. Solicitó que se confirme la sentencia recurrida.

Tras un estudio pormenorizado, sereno y cuidadoso de la totalidad del expediente procedemos a resolver la controversia planteada.

³ Íd., pág. 570

II.

El caso de marras tiene su génesis con la radicación de la demanda el 22 de enero de 2016⁴. En la misma se reclamó el pago de \$265,248.99 de principal, más los intereses sobre dicha suma al 5.50% anual desde el primero (1) de agosto de 2015 hasta su completo pago más cualquier otra suma de dinero aplicable a tenor con un pagaré hipotecario suscrito por las partes. Dicho pagaré grava hipotecariamente la propiedad de los apelantes sita en la Urbanización Vistalago en Gurabo, Puerto Rico y cuya descripción registral se incluyó en el expositivo seis (6) de la demanda. Se solicitó, además, que se ejecute el gravámen hipotecario y se ordene vender dicha propiedad en pública subasta.

El 13 de mayo de 2016 los apelantes presentaron contestación a demanda⁵.

Tras varios incidentes procesales, la parte apelada presentó el 8 de mayo de 2017 una Moción Solicitando Sentencia Sumaria⁶, la que acompañó con voluminosa prueba documental que sustenta sus alegaciones. Mediante la misma solicitó que se declare con lugar la demanda y se ordene la venta de la propiedad hipotecada en pública subasta.

La parte apelante presentó Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria en junio de 2017⁷.

Tras ciertos incidentes procesales, que incluyeron varios referidos al proceso de mediación compulsoria, el 12 de febrero de 2019 la apelante presentó Contestación Enmendada a Demanda y Reconvención. La parte apelada se opuso a la reconvención y solicitó su desestimación.

Dicha solicitud fue denegada el 17 de abril de 2019⁸.

⁴ Íd., Anejo 1, páginas 1-4.

⁵ Íd., Anejo, 2 págs. 14-18

⁶ Íd., Anejo 7, págs. 27-84

⁷ Íd., Anejo 8, págs. 85-102

⁸ Íd., Id, Anejo 27, págs. 202

Tras un laxo trámite procesal, el 26 de noviembre de 2019 la parte apelante presentó una solicitud de desestimación y/o se dicte sentencia sumaria⁹. Solicitó que se desestimara el caso pues la hipoteca que se intenta ejecutar no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad. A la misma se opuso la parte apelada.

El 22 de enero de 2020 la parte apelada presentó una moción de sentencia sumaria¹⁰. A la misma acompañó abundante prueba documental. Solicitó, nuevamente, que se declare Con Lugar la demanda y se ordene el pago de lo adeudado, así como la ejecución de la propiedad ofrecida como garantía hipotecaria.

Sobre la reconvenición incoada por los apelantes en la que alegó que la parte apelada nunca notificó el aumento en el pago mensual de la hipoteca previo a su imposición, que no justificó en que consistía el aumento incumpliendo con el Pagaré y la Escritura de Hipoteca al alegadamente impedir que realizaran el pago mensual de la hipoteca y que estaban impedidos de modificar el pago de la hipoteca, la parte apelada presentó varias alegaciones.

Arguyó que desde el 2014 el banco le notificó a los apelantes que su pago mensual no acumulaba para el pago de contribuciones, aún cuando el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) estaba facturando por ese concepto. Por lo que le solicitó que corroboraran directamente con el CRIM. Le indicó que de no proceder debían solicitar a dicha agencia una cancelación de recibo y enviarle copia para hacer los ajustes necesarios. Alegó que en el 2015 volvió a notificarles sobre el asunto de las contribuciones sobre la propiedad. El 30 de julio de 2015 le remitió un análisis de la cuenta de reserva ajustando su pago mensual para incluir el pago de contribuciones del segundo semestre 2015-2016 en adelante. Adujo que el beneficio que tuvieron los apelantes y que fueron

⁹ Íd., Anejo 54, págs. 315-321

¹⁰ Íd., Anejo 57, págs. 344-453

acreedores de liberarlos, en inició, del pago de las contribuciones sobre la propiedad como incentivo finalizó y que a partir de enero de 2016 tenía que pagarse dicha suma. El aumento se programó para septiembre de 2015 con miras a que en enero de 2016 se pudiera realizar el pago íntegro de la contribución adeudada. Adujo que le notificó a ambos deudores.

Argumentó la parte apelada que la extensión en el pago de contribución establecido por la Ley 132-2010, 13 LPRA sec. 10691 et seq., aplicó a la propiedad inmueble de nueva construcción por un término de cinco (5) años, hasta el 31 de diciembre de 2015.

En este caso, el préstamo se otorgó el 28 de abril de 2011, por lo que conforme a la ley la exención contributiva era hasta el 31 de diciembre de 2015. Con posterioridad a dicha fecha, la propiedad no estaría exenta del pago de contribuciones sobre la propiedad y dicho pago era obligatorio.

Así, le envió el 30 de julio de 2015 una comunicación a los apelantes en la que notificó que efectivo el 1 de septiembre de 2015 el pago mensual del préstamo sería de \$1,968.00 (\$1,606.84 de principal e intereses y \$361.16 para la cuenta plica (escrow account)). Adujo que los apelantes escogieron voluntariamente dejar de pagar su préstamo hipotecario en septiembre de 2015 conscientes de que el incentivo de contribuciones sobre la propiedad cesaba el 31 de diciembre de 2015. Por lo que las alegaciones de la reconvencción son contrarias a la evidencia presentada, y debe ser desestimada.

El 13 de febrero de 2020 los apelantes presentaron un escrito en oposición a la moción de sentencia sumaria del banco y solicitaron a su vez, que se dictara sentencia sumaria a su favor desestimando, con perjuicio, la demanda¹¹. Adujo que el préstamo

¹¹ Anejo 63 del apéndice enmendado, págs. 473-500

hipotecario que se intenta ejecutar fue otorgado bajo el Programa de Estímulo Económico creado por la Ley Núm. 9-2019 y 132-2010, supra. Como parte de dicho programa, los beneficiarios recibían ciertos beneficios económicos como lo era la exoneración contributiva sobre la propiedad inmueble por el período establecido en la ley. Aducen que el pago a la hipoteca fue de \$1,606.84 hasta que en agosto de 2015 el banco se negó a aceptar ese pago y se le requirió una cantidad mayor a dicha suma. Por lo que, argumentaron, que el banco estaba impedido de aumentar unilateralmente el pago de la hipoteca y cualquier modificación tenía que ser notificada a los deudores hipotecarios. Argumentaron que el banco nunca se comunicó con ellos sobre el aumento de los pagos mensuales y que dicha situación les ha causado daños. Argumentaron que intentaron, infructuosamente, de hacer el pago correspondiente por la suma que siempre pagaban y el banco se negó al recibir el pago. Por lo cual, al negarse a recibir el pago postuló que el banco se hizo responsable de la deuda acumulada, así como de los daños y perjuicios reclamados en la reconvención. Adujo que la parte apelada pagó por su cuenta las contribuciones reclamadas por el CRIM en la cantidad de \$20,970.78 tratándose de los años en que la propiedad estaba exenta del pago de contribuciones. Aducen que hicieron gestiones ante el CRIM y que dicha suma fue reembolsada.

Por lo que solicitaron que se denegara la solicitud de sentencia sumaria de la parte apelada y que se dictara sentencia sumaria a su favor, desestimando la demanda y declarando Ha Lugar la reconvención.

Trabada la controversia, el 30 de octubre de 2020 el TPI dictó la sentencia de la que se recurre. El foro primario declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria de la parte apelada y denegó la solicitud de sentencia sumaria de la parte apelante, según

pormenorizados precedentemente. Formulo veintiséis (26) determinaciones de hechos a tenor con la prueba documental sometida.

Inconforme, los apelantes comparecen ante nos en el presente recurso imputando los errores precedentemente expuesto.

III.

A.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria surge de la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. El propósito de esta regla es facilitar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles en los cuales no existe controversia real y sustancial de hechos materiales que no requieren ventilarse en un juicio plenario. **SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo**, 189 DPR 414, 430 (2013); **Rodríguez García v. UCA**, 200 DPR 929 (2018); **Bobé v. UBS Financial**, 198 DPR 6, 20 (2017).

Mediante este mecanismo, una parte contra la cual se ha presentado una reclamación puede solicitar que el tribunal dicte sentencia sumaria de la totalidad de la reclamación o de parte de esta. De esta forma se promueve la descongestión de calendarios, así como la pronta adjudicación de controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria. **Vera v. Dr. Bravo**, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

Sin embargo, el mecanismo de sentencia sumaria solo está disponible para la disposición de aquellos casos que sean claros; cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda; y que solo reste por disponer las controversias de derecho existentes. **PFZ Props. Inc. v. Gen Acc. Inc. Co.**, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

El promovente de este recurso deberá demostrar que: (1) no es necesario celebrar una vista; (2) el demandante no cuenta con evidencia para probar algún hecho sustancial; y (3) procede como

cuestión de derecho. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2017, sec. 2615, pág. 317.

Por su parte, la Regla 36.2, *supra*, R. 36.2, dispone que la parte promovente deberá establecer, con prueba admisible en evidencia, que no existe controversia real respecto a hechos materiales de la controversia. Además, según la Regla 36.3, *supra*, R.36.3, tendrá que desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa, así como especificar la página o párrafo del documento que sirva de apoyo a su alegación.

De otro lado, el promovido por una solicitud de sentencia sumaria tiene el deber de controvertir la prueba presentada por la parte promovente de la moción. Este no puede descansar en meras aseveraciones o negaciones de sus alegaciones, sino que debe proveer contradecларaciones juradas y documentos que sustenten los hechos materiales en disputa. Regla 36.3 (c), *supra*, R. 36.3 (c); **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*; **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico**, 178 DPR 200 (2010); **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, 172 DPR 526 (2007).

En otras palabras, “la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que están en disputa”. **León Torres v. Rivera Lebrón**, 2020 TSPR 21, 204 DPR ____ (2020). Por lo que, se requiere que la oposición a la moción de sentencia sumaria contenga:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*, R. 36. (b) (2).

Si la parte promovida no cumple con los requisitos impuestos por la mencionada regla, el tribunal podría resolver en su contra de entenderlo procedente. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3 (c). Véase, además, **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, *supra*; **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*, y **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico**, *supra*.

Ahora bien, la moción de sentencia sumaria debe resolverse conforme al derecho sustantivo aplicable, y si de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas surge alguna controversia, no procede disponer del asunto sumariamente. **Ortiz v. Holsum de P.R., Inc.**, 190 DPR 511, 525 (2014). En este sentido, al evaluar los documentos presentados por las partes, el tribunal deberá utilizar el principio de liberalidad a favor del opositor de la moción. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, págs. 216-217.

De haber dudas sobre la existencia de controversias de hechos materiales, deberán resolverse a favor de la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, 193 DPR 100, 138 (2015). Esto, con el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de ejercer su día en corte. *Íd.*

A tono con lo anterior, cabe resaltar que el Tribunal Supremo ha expresado que no es recomendable dictar una sentencia sumaria cuando se requiere dirimir asuntos que envuelven elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, pág. 219; **Carpets & Rugs v. Tropical Reps.**, 175 DPR 615, 638 (2009). No obstante, “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales” nada impide que se utilice la sentencia sumaria en casos donde existen elementos subjetivos o de intención. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, pág. 219.

De otra parte, en **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar que el Tribunal de Apelaciones debe utilizar para revisar una denegatoria o concesión de una moción de sentencia sumaria. Dictaminó que: “[e]l Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria”. Íd., págs. 21-22. La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. **Vera v. Dr. Bravo**, supra, págs. 334-335. Todas las inferencias permitidas deberán ser a favor de la parte oponente a la moción de sentencia sumaria, de forma que se evalúe el expediente de la manera más favorable hacia dicha parte. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, pág. 118. Además, deberá constatar que las partes cumplan con los requisitos de forma que dicta la Regla 36, supra, tanto en la moción de sentencia sumaria, como en la oposición, y deberá revisar si existen hechos materiales en controversia. Íd. Si existiesen, el foro apelativo tendrá que exponer los hechos que se encontraron en controversia y los que no, conforme a la Regla 36.4, supra, R. 36.4. Si el Tribunal Apelativo no encuentra hechos controvertidos, deberá revisar *de novo* si el foro inferior aplicó correctamente el derecho. Íd., pág. 119.

B.

La hipoteca es definida como “un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado a que eventualmente su titular pueda exigir la realización de su valor, así como tomar medidas para salvaguardarlo, en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria”. **Banco Popular v. Registrador**, 181 DPR 663, 673 (2011). Veáse, además, **Smyth, Puig v. Oriental Bank**, 170 DPR 73, 89-90 (2007) (Resolución), Voto de Conformidad emitido por el Exjuez Presidente Señor Hernández Denton, citando

a L. R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 481.¹² A tenor con dicha definición, la hipoteca permite el cobro de una obligación dineraria, en determinadas circunstancias, mediante la realización del valor del inmueble hipotecado e independientemente de quien sea su titular. El valor del inmueble se logra a través de la enajenación del inmueble hipotecado. **Banco Popular v. Registrador**, supra; **Smyth, Puig v. Oriental Bank**, supra.

Conforme a lo anterior, el acreedor tiene la facultad de exigir la enajenación del bien hipotecado para recobrar lo que le adeudan. **Banco Popular v. Registrador**, supra. Así lo disponía el Art. 1757 del Código Civil de 1930, el cual establecía que: “vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor”.¹³

El procedimiento de ejecución de hipoteca, por la vía ordinaria, es uno de los mecanismos procesales que un acreedor hipotecario tiene disponible para hacer efectivo su derecho contra el deudor. Dicho procedimiento está regido por la Regla 51.3 de las de Procedimiento Civil, supra, R. 51.3, y por las disposiciones aplicables del Artículo 94 de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA SEC. 6131. En la alternativa, el acreedor puede optar por incoar una acción en ejecución de hipoteca por la vía sumaria o una acción ordinaria en cobro de dinero, con embargo de la finca en aseguramiento de la sentencia. **Atanacia Corp. v J.M. Saldaña, Inc.**, 133 DPR 284, 292 (1993).

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es una de naturaleza mixta, pues existe una reclamación real y una

¹² Este último, a su vez, cita a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 8va ed., Barcelona, Bosch, 1995, T. VII, págs. 113-114.

¹³ 31 LPRA ant. sec. 5002.

reclamación personal. Íd. En el litigio, hay una fase previa contenciosa la cual es seguida por el proceso de ejecución. La primera fase va dirigida a la segunda. En cuanto a la acción en cobro de dinero, el acreedor debe demostrar que existe una deuda líquida, vencida y exigible. **Ramos y otros v. Colón y otros**, 153 DPR 534, 546 (2001). Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha. Íd. Si la cuantía adeudada es cierta y determinada, se considera que la deuda es líquida y por consiguiente, exigible en derecho ante su vencimiento. Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. Íd., pág. 546; **Freeman v. Tribunal Superior**, 92 DPR 1 (1965). Igualmente, se considera que la deuda es exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento. **Guadalupe v. Rodríguez**, 70 DPR 958, 966 (1950).

Por consiguiente, cuando una parte alega que la deuda es líquida y exigible debe probar que el deudor aceptó la cantidad adeudada como correcta y que está vencida. **Ramos y otros v. Colón y otros**, supra. Para determinar si las deudas están vencidas se debe atender al carácter de las mismas, es decir, si son pagaderas desde luego, como ocurre con las puras y las sujetas a condición resolutoria, o si son pagaderas cuando se venza un plazo o se cumpla una condición, si están sujetas a condición suspensiva. Véase el entonces vigente Artículo 1150 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 3222; José R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, Ed. 2da, 1997, págs. 220-221. En resumen, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe y se considera exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad.

En la segunda fase, la Asamblea legislativa impuso un proceso de mediación compulsoria como requisito jurisdiccional previo al proceso de ejecución de hipoteca. Ello responde a la crisis

económica que enfrentan los bancos en los Estados Unidos de América y el negocio de las hipotecas. Tanto el Congreso, las agencias federales y los Estados de la nación han tomado ciertas medidas preventivas con el fin de proteger a la banca y al deudor hipotecario. A tono con ello, el 17 de agosto de 2012, el Gobierno de Puerto Rico, motivado por el proyecto de ley *Foreclosure Mandatory Act of 2009*, aprobó la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2012 (Ley Núm. 184), 32 L.P.R.A. sec. 2881, *et. seq.* Mediante esta ley, el Legislador instituyó con carácter jurisdiccional la mediación compulsoria entre el deudor hipotecario y el acreedor hipotecario en los procedimientos de ejecución de hipotecas de propiedades residenciales, que constituyan vivienda principal en Puerto Rico. En lo pertinente, el Art. 2 de la Ley Núm. 184 prescribe:

Artículo 2.- Definiciones

Las siguientes palabras o términos, cuando sean usados o se haga referencia a los mismos en esta Ley, tendrán el significado indicado a continuación, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

(a) Mediación: Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia.

(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.

(c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las

Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.

(d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un **préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia** garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

(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.**

[...]. 32 LPRA. sec. 2881. (Énfasis Nuestro).

El proceso para llevar a cabo la mediación compulsoria se encuentra regulado por el Art. 3 de la citada Ley, 32 LPRA sec. 2882. Este artículo dispone que habrá de celebrarse una vista o acto de mediación compulsorio dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado, y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato. En la Ley Núm. 184, *supra*, el Legislador especificó, además, que 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 principal 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.

En cuanto a quiénes tendrán derecho a una vista de mediación, el Artículo 3 establece que el deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que

por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

El Tribunal Supremo determinó en **Bco. Santander v. Correa García**, 196 DPR 452 (2016), que en la Ley 184, *supra*, prevalece el carácter compulsorio y jurisdiccional de sus disposiciones. Expresamente resolvió que, después de presentada la contestación a la demanda, el acto de citar para una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de una vivienda principal de un deudor. Las únicas excepciones son aquellos casos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal. Así, concluyó que, “si un tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, éste no tendrá jurisdicción para proceder a dictar sentencia ni podrá ordenar la venta judicial del inmueble. En consecuencia, las sentencias que el tribunal dicte y las ventas judiciales que ordene sin haber señalado una vista de mediación serán nulas y no tendrán efecto legal alguno”. Íd.

Ahora bien, el Art. 3 de la Ley Núm. 84, *supra*, establece que: “[l]a mediación compulsoria no tendrá que ser señalada en aquellos casos en que el Tribunal reciba por escrito una renuncia expresa, informada, libre y voluntaria a la mediación compulsoria de parte del deudor, deudores o herederos, que deseen llevar a cabo una entrega voluntaria”. La renuncia será evaluada por el tribunal, quien determinará si ésta fue informada libre y voluntaria. Íd.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso de la normativa jurídica expuesta y del voluminoso legajo que constituyen los autos del caso procedemos a resolver.

IV.

El caso ante nos, el foro recurrido, mediante el mecanismo de Sentencia Sumaria, declaró Ha Lugar la demanda y ordenó a los

apelantes el pago de las sumas adeudadas, así como la ejecución de la hipoteca. Además, desestimó, con perjuicio, la reconvención incoada por los apelantes.

A tenor con el estándar de revisión que debemos utilizar al revisar este tipo de casos, debemos consignar que nos encontramos en la misma posición del foro recurrido al momento de atender este recurso; la revisión será *de novo* y estará limitada solamente a adjudicar los documentos presentados en el foro apelado.

Cumpliendo con dicho estándar de revisión concluimos que la determinación del TPI encuentra amplio apoyo en la prueba documental sometida ante dicho foro. El mismo formuló veintiséis (26) determinaciones de hechos, las cuales adoptamos e incorporamos en esta Sentencia. Surge de la evidencia incontrovertida que los apelantes suscribieron un pagaré por la suma principal de \$283,000.00 más intereses a razón del 5.50% anual. En garantía de dicho pagaré se otorgó la Escritura Número 96 del 28 de abril de 2011 sobre Primera Hipoteca ante el notario público Elyvette Fuentes Bonilla. Dicha hipoteca gravó la propiedad de los apelantes sita en la Urbanización Vistalago en Gurabo, Puerto Rico¹⁴.

Los apelantes venían obligados a pagar mensualmente \$1,606.84 el día primero de cada mes, comenzando el mes de junio de 2011 hasta el mes de mayo de 2041.

Surge de los documentos que la referida hipoteca se encuentra inscrita al asiento número seiscientos sesenta (660) del Diario seiscientos cincuenta y siete (657) del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, sección segunda de Caguas.

Advertimos que esta propiedad fue adquirida con una exención contributiva, por un número limitado de años, a tenor con

¹⁴ Véase la descripción registral contenida en la determinación de hecho número cinco (5) de la Sentencia recurrida a la página 556 del apéndice del recurso de apelación.

la Ley 132-2010, supra. La exención por concepto de contribución sobre la propiedad terminaba el 31 de diciembre de 2015.

De los documentos incontrovertidos sometidos ante el TPI surge que previo al mes de septiembre de 2015 el pago mensual del préstamo hipotecario no acumulaba para el pago de contribuciones sobre la propiedad. Una vez culminado el periodo de exoneración contributiva la propiedad no estaba exenta del pago de contribuciones.

El acreedor hipotecario (en aquel momento Scotiabank) informó a los apelantes varias veces que su pago mensual no acumulaba para el pago de contribuciones sobre la propiedad.

Además, se les informó el ajuste del pago mensual para incluir el pago por concepto de contribuciones sobre la propiedad comenzando el segundo semestre del 2015-2016 en adelante.

La evidencia, no controvertida, presentada ante el TPI claramente demuestra que el acreedor hipotecario notificó a los apelantes que el pago mensual aumentaría a \$1,968.00 (\$1,606.84 de principal e intereses y \$361.16 para la cuenta de plica, a partir del 1 de septiembre de 2015).

Por lo cual, el pago mensual aumentó para incluir el pago de contribuciones del segundo semestre 2015-2016.

De la evidencia presentada ante el foro recurrido surge que los apelantes no han realizado pagos desde septiembre de 2015, tampoco han consignado en el Tribunal el pago correspondiente. También surge que el acreedor hipotecario ha reclamado el pago y no se ha realizado.

La deuda ascendía a \$265,248.99 dólares de principal, más intereses al tipo convenido de 5.50% anual desde el 1 de septiembre de 2015 hasta su completo y total pago y otros cargos contractuales al momento de dictarse la sentencia.

Las sumas impuestas para el pago a los apelantes están vencidas, son líquidas y exigibles. Además, Scotiabank era la tenedora del pagaré objeto de la presente reclamación y dicha institución bancaria se fusionó con Oriental Bank.

Concluimos, como el foro recurrido, que los apelantes no contrvirtieron los hechos formulados por dicho foro. Además, tampoco se presentó evidencia que fundamentara su reconvención y sólo se limitó a descansar en sus alegaciones. Adviértase, que el incumplimiento de los apelantes con el pago por concepto de contribución sobre la propiedad comenzó en septiembre de 2015.

El récord establece claramente que a los apelantes se les ofrecieron alternativas de poder resolver el asunto en mediación compulsoria, el foro recurrido concluyó que, por sus actuaciones, renunciaron al proceso de mediación.

Estando la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad y fundamentados todas las determinaciones de hechos en la abundante prueba documental sometida, procede confirmar la determinación recurrida.

V.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la Sentencia recurrida.

Lo acuerda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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