

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ORIENTAL BANK

Apelado

V

JAVIER CARRIÓN DÍAZ

Apelante

KLAN202200060

Apelación

Procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca (vía
ordinaria)

Caso Núm.:
D CD2017-0981
(502)

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Juez Méndez Miró y la Juez Rivera Pérez.¹

Rodríguez Casillas, juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de marzo de 2022.

La apelante, Sandra Julissa Miranda Bermúdez (en adelante, la apelante o señora Miranda), instó el presente recurso de *apelación* el 25 de enero de 2022. Nos solicitó la revocación de la *Sentencia* emitida el 21 de diciembre de 2021, notificada el 27 de diciembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, TPI). Mediante esta, se declaró con lugar la *Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* contra la apelante y el señor Javier Carrión Díaz (en adelante, señor Carrión).

Recibida la *Oposición de Apelación* y luego de examinar el recurso presentado, confirmamos la *Sentencia* apelada.

-I-

El 30 de mayo de 2012, la señora Miranda y el señor Carrión suscribieron un pagaré a favor de Scotiabank de Puerto Rico, ahora

¹ Panel Especial designado conforme a la Orden Administrativa OATA-2022-065 que designa a la Juez Rivera Pérez en sustitución de la Juez Soroeta Kodesh.

Oriental Bank, por la suma de principal de \$297,268.00, más el 3.50% de interés anual y demás créditos accesorios.² El mismo está garantizado por la escritura número doscientos sesenta y cinco (265) sobre hipoteca voluntaria otorgada el treinta (30) de mayo de dos mil doce (2012) ante el notario público Víctor R. Núñez Arco.³

A partir del mes de mayo del año 2017, la señora Miranda comenzó a incumplir con los pagos establecidos en el contrato de préstamo hipotecario. En consecuencia, el 3 de julio de 2017, Oriental Bank (en adelante, Oriental o la parte apelada) le envió una carta de cobro a la apelante.⁴ Al no recibir pagos por parte de la apelante, Oriental declaró la totalidad de la deuda vencida, más intereses sobre la propiedad desde el 1 de abril de 2017, más la suma de dinero para primas por seguro FHA, cargos por demora, más los intereses devengados y la cantidad estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado.

Así las cosas, el 21 de agosto de 2017, Oriental radicó *Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* contra la apelante.

En cumplimiento con la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2012,⁵ las partes fueron referidas al Centro de Mediación de Conflictos. Mediante *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca* presentada por la mediadora del caso el 30 de septiembre de 2019, se informó que la parte apelada orientó a los deudores sobre las alternativas de pago y que las partes habían llegado a un acuerdo.⁶ En la *Aceptación de Acuerdos* —firmada por las partes— se informó que la parte apelada aprobó a los deudores un “short sale” por la cantidad de

² Véase, Apéndice de la Apelación, páginas 15-18.

³ *Id.* en la pág. 19.

⁴ *Id.* en la pág. 14.

⁵ 32 LPRA sec. 2881, *et seq.*

⁶ Véase Apéndice de la Oposición de Apelación, página 1.

\$265,000.00 y que las partes tenían 120 días para concretar la alternativa.⁷ Además, las partes acordaron que de no concretarse la alternativa de “short sale” los deudores hipotecarios podrían dirigirse a la oficina de mitigación de pérdidas para solicitar tiempo adicional para continuar mercadeando la propiedad en “short sale”, dación de pago u otra alternativa dentro del programa, para ser evaluada.⁸

Para finales del mes de enero de 2020, existió la posibilidad de que se concretara el “short sale”. No obstante, el comprador no estuvo disponible para la fecha del cierre. Posteriormente, el 26 de febrero de 2020, el banco que financiaba la transacción al posible comprador, informó a Oriental que el comprador no contaba con el dinero para cubrir los gastos de cierre. Así las cosas, el 9 de marzo de 2020, Oriental envió a la apelante una carta de cancelación de la alternativa de “short sale” debido a que la parte compradora no contaba con los gastos de cierre y la última extensión de tasación de HUD venció sin que se culminara el proceso.⁹ Por su parte, la señora Miranda no hizo gestiones conducentes a concretar otra alternativa, hasta julio de 2021, cuando presentó algunos documentos de mitigación de pérdidas. No obstante, la solicitud no fue completada por falta de documentos.

Por motivo del COVID-19 y de las moratorias extendidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos de América, el caso estuvo paralizado desde marzo de 2020. El 5 de agosto de 2021, Oriental presentó una moción en la que solicitó autorización para continuar los procedimientos. El 4 de octubre de 2021, la apelada radicó *Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria* y adujo que no existía controversia sobre hechos materiales, por lo

⁷ Véase, Apéndice de la Apelación, página 50.

⁸ *Id.*

⁹ Véase, Apéndice de la Oposición de Apelación, página 7.

que procedía declarar ha lugar la solicitud de sentencia sumaria. Posteriormente, el 22 de noviembre de 2021, la apelante presentó *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Así las cosas, el 21 de diciembre de 2021, el Tribunal de Instancia declaró con lugar la demanda y dictó sentencia a favor de la parte apelada.

Inconforme, el 25 de enero de 2022, la apelante acudió ante nos y señaló los siguientes errores:

1er Error: Incidió el TPI al concluir que en el presente caso no había controversia real sobre ningún hecho esencial de la reclamación entre las partes por lo que declara con lugar la moción solicitando se dicte sentencia sumaria y declara con lugar la demanda y determina que no procede la continuación de la mediación según acordado el día 23 de septiembre de 2019.

2do Error: Incidió el TPI al concluir que la parte demandante cumplió con las disposiciones de la Ley Núm. 169-2016, y la reglamentación federal en los casos de ejecución de hipotecas.

3er Error: Incidió el TPI al concluir que la parte demandada incumplió con el acuerdo suscrito en la mediación compulsoria del 23 de septiembre de 2019.

4to Error: Incidió el TPI al no ordenar a las partes reunirse para llevar a cabo un análisis exhaustivo de todas las alternativas de mitigación de pérdidas no consideradas hasta el presente.

5to Error: Incidió el TPI al no concluir que la parte demandante no era tenedora de buena fe del pagaré hipotecario objeto del caso de autos.

-II-

A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario.¹⁰ Dicho mecanismo está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil.¹¹ Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera

¹⁰ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

¹¹ 32 LPRA Ap. V, R. 36.

de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. El propósito principal de la sentencia sumaria es favorecer la solución justa, rápida y económica de los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio.¹² En ese sentido, el mecanismo de la sentencia sumaria es útil para agilizar el proceso judicial y aliviar la carga de trabajo de los tribunales.¹³

La norma general es que la sentencia sumaria no procede ante la existencia de controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad.¹⁴ Al determinar si existe controversia de hechos que impida dictar sentencia sumaria, los Tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos legítimos y sustanciales que deben ser resueltas en un juicio plenario.¹⁵ Dicha determinación debe guiarse por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone.

La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba

¹² *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010).

¹³ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, *supra*, pág. 430.

¹⁴ *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994).

¹⁵ *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, págs. 216-217.

admisible que apoye su contención.¹⁶ Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.¹⁷

Por igual, la parte promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: **(1)** si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante, **(2)** si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, **(3)** si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante.¹⁸

Para controvertir la prueba presentada por la parte promovente, la parte promovida tiene que exponer —**de forma detallada y específica**— los hechos pertinentes que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria.¹⁹ Es decir, la duda debe ser de naturaleza tal que permita “concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”.²⁰ Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra.

La Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil establece los requisitos de forma que la **oposición** a la moción de sentencia sumaria deberá contener, a saber:

¹⁶Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

¹⁷ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*.

¹⁸ *Id.*, pág. 217.

¹⁹*Id.*; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213-214

²⁰ *Id.*

(1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;

(2) una 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;

(3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se sostengan los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.²¹

El incumplimiento con los requisitos de forma por la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria, podría provocar que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente si procede en derecho.²² Inclusive el incumplimiento con los requisitos de forma establecidos en la Regla, podría provocar que el tribunal no tome en consideración el intento de la parte opositora de impugnar los hechos.²³

El tribunal, por su parte, al dictar sentencia sumaria, debe: **(1)** analizar los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente del tribunal; **(2)** determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.²⁴

²¹ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (énfasis nuestro); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

²² *Id.*

²³ *Id.*

²⁴ *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 194 (2000).

Al momento de enfrentarse ante una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal **deberá** presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud.²⁵ En ese sentido, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: **(1)** existan hechos materiales controvertidos; **(2)** hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; **(3)** surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o **(4)** como cuestión de derecho no proceda.²⁶

-III-

Nos corresponde resolver si el TPI erró al declarar con lugar, mediante sentencia sumaria, la *Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca*, instada contra la apelante y el señor Carrión. En su *Petición de Apelación*, la parte apelante señaló que el TPI incidió al: **(1)** declarar con lugar la demanda al determinar que no había controversia real sobre ningún hecho esencial de la reclamación entre las partes y no ordenar la continuación de la mediación; **(2)** concluir que Oriental cumplió con las disposiciones de la Ley Núm. 169-2016 y la reglamentación federal en los casos de ejecución de hipoteca; **(3)** concluir que la apelante incumplió con el acuerdo suscrito en la mediación compulsoria del 23 de septiembre de 2019; **(4)** no ordenar a las partes reunirse para llevar a cabo un análisis exhaustivo de todas las alternativas de mitigación de pérdidas no consideradas hasta ese momento y; **(5)** no concluir que Oriental no era tenedor de buena fe del pagaré hipotecario.

Analizado el recurso ante nuestra consideración, a la luz del derecho aplicable, concluimos que el TPI no cometió los errores señalados. Veamos.

En primer orden, estamos en la misma posición que el TPI

²⁵ *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913 (1984).

²⁶ *Id.*

ante la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria...*, por lo que procedemos a examinar —de *novo*— si la parte apelada cumplió con los requisitos que impone el inciso (a) de la referida Regla 36.3 de Procedimiento Civil. Un análisis de dicha solicitud nos lleva a concluir que Oriental cumplió cabalmente con la citada regla. Notamos que hizo una exposición breve de las alegaciones de las partes;²⁷ incluyó los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción respecto a la cual se solicita la sentencia sumaria;²⁸ detalló una relación concisa y organizada de ocho (8) párrafos enumerados y sus incisos —de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial— con indicación en los párrafos de la prueba admisible en evidencia y declaración jurada que obra en el expediente del tribunal;²⁹ expresó las razones por las cuales se debe dictar la sentencia con argumentos del derecho aplicable,³⁰ y el remedio que debe ser concedido.³¹

En cuanto a la *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*,³² la citada Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil establece los requisitos de forma que la oposición a la moción de sentencia sumaria deberá contener. En lo pertinente al caso de autos, nos percatamos que la apelante se limitó a indicar que existen controversias materiales sobre hechos esenciales a la causa de acción, amparada en sus propias alegaciones; dos declaraciones juradas, una suscrita por ella,³³ y otra suscrita por Christine Marie Aquino Serrano y Jessil Manuel Ayala Maldonado, quienes estaban

²⁷ Véase, Apéndice de la Apelación, a las págs. 9 y 10.

²⁸ Véase, Apéndice de la Apelación, a las págs. 10-13.

²⁹ Carta de cobro; Pagaré hipotecario; Declaración jurada de Gerente de Préstamo de Oriental Bank; Declaración jurada acreditando que la parte demandada no se encuentra prestando servicio militar, ni es menor de edad, ni incapacitada; entre otros. Véase, Apéndice de la Apelación, a las págs. 14-21.

³⁰ Véase, Apéndice de la Apelación, a las págs. 11-13.

³¹ Véase, Apéndice de la Apelación, a la pág. 13.

³² Véase, Apéndice de la Apelación, a las págs. 22-37.

³³ Véase, Apéndice de la Apelación, a las págs. 38-44.

interesados en adquirir la propiedad objeto de esta controversia;³⁴ una solicitud de continuidad de proceso de “short sale”;³⁵ y una carta de 25 de octubre de 2021 de Oriental sobre deuda hipotecaria el 10 de marzo de 2020.³⁶

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria.³⁷ En el caso de autos, la apelante no proveyó evidencia sustancial que le permitiera al TPI concluir que existe controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes por lo cual se declaró no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria. El primer error no fue cometido.

En cuanto al segundo señalamiento de error, Oriental estableció el cumplimiento con el Reglamento X y la Ley Núm. 169-2016, en la que se aprobó un plan de pago —previo a incoar la demanda—³⁸ y luego, al aprobar la alternativa de “short sale” como resultado de la ACEPTACIÓN DE ACUERDOS del proceso de mitigación de pérdida.³⁹ La señora Miranda no rebatió la misma ni presentó prueba en contrario. El segundo error no se cometió.

Al evaluar el tercer error señalado por la apelante, entendemos que la señora Miranda no presentó prueba al TPI para apoyar su señalamiento de error. De la moción de sentencia sumaria surge que el “short sale” no se pudo completar por **causas ajenas** a

³⁴ Véase, Declaración jurada acompañada de dos preaprobaciones anejadas, en el Apéndice de la Apelación, a las págs. 45-47.

³⁵ Véase, Apéndice de la Apelación, a la pág. 48

³⁶ Véase, Carta de Oriental de Deuda Hipotecaria del 25 de octubre de 2021, en el Apéndice de la Apelación, a la pág. 49.

³⁷ *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, págs. 213-214.

³⁸ Para el plan de pago concedido antes de la demanda, véase, Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria, en el Apéndice de la Oposición de Apelación, a las págs. 4-6. En específico, véase el Anejo que se acompañó a dicha Réplica, *Collection Account Information*, en el Apéndice de la Oposición de Apelación, a la pág. 45.

³⁹ Para el proceso de Mitigación de Perdida, véase, Aceptación de Acuerdos, en el Apéndice de la Oposición de Apelación, a las págs. 1-3.

la parte apelada. El 9 de marzo de 2020 Oriental envió a la apelante una carta de cancelación de la alternativa de “short sale” debido a que la parte compradora no contaba con los gastos de cierre.⁴⁰ La señora Miranda fue debidamente notificada de esto mediante carta y por medio de llamadas telefónicas. Sin embargo, la apelante no hizo ninguna gestión para concretar otra alternativa. No obstante, Oriental envió nuevamente el *Welcome Package* de mitigación de pérdidas, pero la apelante no completó la solicitud. Así las cosas, en julio de 2021 la señora Miranda presentó algunos documentos de mitigación de pérdida, pero la solicitud fue cancelada por falta de documentos. El tercer error no fue cometido.

En cuanto al cuarto error señalado, Oriental evidenció haber ofrecido a la apelante orientación sobre las alternativas de mitigación de pérdida y la alternativa de “short sale” como resultado de los acuerdos alcanzados por ambas partes en la mediación compulsoria.⁴¹ Conforme a lo anterior, resulta forzoso concluir que Oriental cumplió con la orientación y evaluación conforme a la Ley Núm. 184-2012, la Ley Núm. 169-2016 y las regulaciones federales. La apelante no presentó prueba que nos permita concluir lo contrario. El cuarto error no se cometió.

Respecto al quinto error señalado por la apelante, el 28 de enero de 2020, mediante *Moción sobre sustitución de parte demandante*, la parte apelada informó al TPI que efectivo el 31 de diciembre de 2019, Scotiabank de Puerto Rico se fusionó con Oriental Bank, resultando Oriental Bank la entidad subsistente

⁴⁰ Véase, Carta Cancelando Alternativa de Perdida, en el Apéndice de la Oposición de Apelación, a la pág. 7.

⁴¹ Véanse, MOCIÓN INFORMATIVA EN CASOS DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA, NOTIFICACIÓN AL TRIBUNAL EN CASOS DE EJECUCIÓN DE HIPOTECAS y ACEPTACIÓN DE ACUERDOS, en el Apéndice de la Oposición de Apelación, a las págs. 1-3.

luego de la fusión.⁴² La apelante nuevamente dejó de evidenciar su señalamiento de error.

En fin, entendemos que el TPI no cometió los errores señalados por la apelante y por lo tanto, no erró al declarar con lugar la *Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* contra la apelante y el señor Carrión.

-IV-

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

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

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

⁴² Véase, CERTIFICATE OF MERGE, en el Apéndice de la Oposición de Apelación, a la pág. 51.