

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandante-Apelado

Vs.

HÉCTOR JOSEPH
NEGRONI MELÉNDEZ,
ET AL

Demandado-Apelante

KLAN202200756

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

Sala: 802

Civil. Núm.
E CD2013-1596

Sobre:
COBRO DE DINERO
Y EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VÍA ORDINARIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de diciembre de 2022.

Comparecen Héctor Joseph Negroni Meléndez (señor Negroni Meléndez), su esposa, Luz Evelyn Miranda Díaz (señora Miranda Díaz) y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (los apelantes), y solicitan la revocación de la sentencia emitida el 7 de junio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, (TPI), notificada el 10 de junio del corriente año. Mediante la referida sentencia, el TPI declaró Con Lugar la demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada en contra de los apelantes; dictó sentencia sumaria a favor de Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o la parte apelada) y ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, para con su producto satisfacer las sumas adeudadas por los apelantes.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

I

El 11 de abril de 1997, el señor Negroni Meléndez, la señora Miranda Díaz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, suscribieron un pagaré hipotecario a favor del extinto Doral Mortgage Corporation, (Doral Bank), o a su orden por la suma de \$101,250.00 de principal, más intereses a razón de 9.75% anual, más costas, gastos y honorarios de abogados. Los apelantes garantizaron el pago del préstamo y el pagaré con una hipoteca constituida mediante Escritura Número 190 otorgada el 11 de abril de 1997 ante la Notaria Yvonne Vergne López, sobre un inmueble que tiene la siguiente descripción:

URBANA: Solar #18 del bloque "R-5" de la urbanización Turabo Gardens, radicada en el barrio Cañaboncito del término municipal de Caguas, Puerto Rico, con un área superficial de 312.00 metros cuadrados. En lindes: al Norte, en 13.00 metros, con la calle #32-Oeste; al Sur, en 13.00 metros, con el solar #15 de la urbanización; al Este, en 24.00 metros, con el solar #17 de la urbanización y al oeste, en 24.00 metros, con el solar #19 de la urbanización. Enclava una casa.

Finca número 20045 inscrita al folio 244 del tomo 613 de Caguas, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección 1.

El 17 de diciembre de 2013, Doral Bank presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca en contra de los apelantes, por falta de pago de las mensualidades pactadas, a partir del 1 de noviembre de 2012. En la Demanda, Doral Bank alegó que el 1 de abril de 1997, los apelantes suscribieron y emitieron pagaré hipotecario a su favor o a su orden por la suma de \$101,250.00 de principal, más intereses a razón de 9.75%; que han incurrido en incumplimiento del préstamo hipotecario al dejar de pagar mensualidades vencidas a pesar de los avisos y las oportunidades concedidas, por lo que declaró vencida la totalidad de la deuda.

El 5 de agosto de 2014, los apelantes presentaron Contestación a Demanda y se refirió a las partes a Mediación de Conflictos. Tras varios trámites procesales, el caso fue devuelto al tribunal para continuar los procesos toda vez que los apelantes no

comparecieron a la última reunión de mediación a celebrarse el 1 de noviembre de 2018.

BPPR es el sucesor en derecho y/o tenedor por valor recibido y de buena fe del pagaré antes escrito.

El 25 de marzo de 2019, los apelantes presentaron ante el TPI *Moción en Solicitud de Orden*. En esencia estos señalaron que el caso se encontraba en proceso de mediación; que BPPR no le ofrecía alternativas para financiar la deuda y modificar el pago, por lo que había incumplido con la ley aplicable en casos de residencia principal y solicitó la desestimación de la acción hasta tanto BPPR cumpliera con la Ley Núm. 184-2012 y las normas federales aplicables. En dicha *Moción en Solicitud de Orden* los apelantes solicitaron al TPI que emitiera Orden a BPPR so pena de desestimación, para que cumpliera con la divulgación de todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca, modificaciones y posibilidades de financiamiento para poder salvar su único hogar seguro.

El **20 de septiembre de 2019**, BPPR presentó ante el TPI *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden* en la que indicó que en febrero de 2019 se le aprobó un plan de pago a los apelantes pero que según la moción presentada por estos el 25 de marzo de 2019, no estaban de acuerdo.

Tras varios trámites procesales, el 31 de octubre de 2019, BPPR presentó ante el TPI *Moción Informativa, en Cumplimiento de Orden y Oposición a Urgente Moción Explicativa y en Cumplimiento de Orden*.¹ En ajustada síntesis, en dicha *Moción Informativa* BPPR realizó un recuento procesal pertinente al procedimiento de Mediación y de *Loss Mitigation* en la que destacó lo siguiente:

“**13.** Luego de vencido los términos concedidos a la parte demandada y una solicitud de anotación de rebeldía y sentencia pendiente para la consideración del Honorable

¹ Véase Apéndice 18 de la Apelación, págs. 56-61.

Tribunal, la parte demandada presentó el 5 de agosto de 2014, su Contestación a la Demanda y Reconvención contra Doral Bank, en ese momento la parte demandante.

14...

15...

16. Las partes fueron referidas al Centro de Mediación de Conflictos el 9 de octubre de 2014.

17.....

18. El 17 de noviembre de 2014, la parte demandada presentó “Moción Informativa” donde alega que en la Mediación que se llevó a cabo el 9 de octubre de 2014, el oficial del banco informó que a partir del 1ro de noviembre de 2014, Doral Bank estaría vendiendo el préstamo sin informar a que institución.

19. En torno a dicha moción, el 21 de noviembre de 2014, la parte demandante presentó una Moción indicando que el préstamo aún no había sido vendido **y se allanaron a que las partes fueran referidas nuevamente al Centro de Mediación de Conflictos.**

20. El 18 de diciembre de 2014, la parte demandada presentó otra “Moción Informativa” solicitando la continuación de los procedimientos de mediación.

21. El Honorable Tribunal, el 14 de enero de 2015, refirió a las partes nuevamente a Mediación para el 17 de febrero de 2015.

22. El 22 de marzo de 2015, el Centro de Mediación de Conflictos, presentó “Moción de Extensión de Término en Casos de Ejecución de Hipotecas” informando las incidencias del caso ya que el 17 de febrero de 2015, solo compareció el codemandado Héctor Joseph Negroni Maldonado por lo que se acordó nueva fecha de Mediación para el 11 de marzo de 2015, reunión a la cual nuevamente compareció el codemandado y no la codemandada. (Moción de Extensión de Término obra en el expediente del Tribunal)

.....

.....

25.el 17 de mayo de 2017, el Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico había ordenado el “remandremad” o devolución del caso a este foro, luego de haber desestimado la reconvención ante Doral Bank, por lo que el 30 de agosto de 2017, solicitamos la reapertura y continuación de los procedimientos.

26. El 17 de noviembre de 2017,..... solicitamos la paralización de los procesos hasta el 31 de diciembre de 2017, debido a la crisis causada por el Huracán María y la moratoria concedida por el BPPR.

27. A esos efectos, el 28 de noviembre de 2017, el Honorable Tribunal paralizó los procedimientos.

28. El 18 de enero de 2018, la parte aquí compareciente presentó Moción Solicitando Extensión de Paralización de los Procedimientos” hasta el 31 de enero de 2018 debido a una nueva moratoria concedida por el BPPR.

29. El 8 de marzo de 2018, procedimos a solicitar la “Continuación de los Procedimientos, Sustitución de Parte y Referido a Mediación”. Junto a dicha moción, anejamos el pagaré endosado y el “allonge” donde evidencia la transferencia del préstamo a BPPR y también solicitamos el referido a las

partes a mediación ya que como indicamos en esa moción, el caso se había quedado pendiente de continuar los procesos en Mediación y era nuestro interés que se le garantizara el debido proceso de ley a los demandados

30. A esos efectos, el 10 de abril de 2018, dictó la Orden de Referido a Mediación para el 23 de abril de 2018.

31. El Centro de Mediación de Conflictos, presentó “Moción Informativa” el 31 de mayo de 2018, solicitando extensión de los términos en Mediación pautando una nueva fecha para el 2 de julio de 2018. (Moción Informativa obra en expediente del Tribunal)

32. Luego, el 5 de julio de 2018, advinimos en conocimiento de que los demandados habían completado y sometido su solicitud para evaluación en el Departamento de “Loss Mitigation” por lo que procedimos a informar al Honorable Tribunal y solicitar la paralización de los procedimientos, conforme a las regulaciones federales.

33. Luego, el 2 de noviembre de 2018, el Centro de Mediación de Conflictos, radicó una “Moción Informativa” notificando que a la última reunión obligatoria de mediación del 1 de noviembre de 2018, no comparecieron los demandados, y habiendo agotado el término reglamentario, devolvieron el caso a la sala correspondiente (Moción Informativa obra en el expediente el Tribunal)

.....

.....

38. El 25 de marzo de 2019, la parte demandada presentó una “Moción en solicitud de Orden”,..

39. En la moción del 25 de marzo de 2019, la parte demandada alega en síntesis, que el caso se encontraba en proceso de mediación cuando ya el mismo había finalizado y había sido devuelto para la continuación de los procesos, y que no se había cumplido con la Ley 184-2012, cuando en efecto si se había cumplido desde que el caso estaba como Doral Bank y luego como Banco Popular de Puerto Rico.

40. No obstante, contrario a lo alegado en la moción de 25 de marzo de 2019, la mediación que se llevó a cabo con Banco Popular como demandante, según notas de nuestro cliente y según nos informa el oficial que compareció en representación del banco, se les habló de las distintas alternativas disponibles e inclusive en la reunión de mediación del 29 de octubre de 2018, se les aprobó alternativa de plan de pago, comenzando en diciembre de 2018 a noviembre de 2019, los demandados indicaron que lo evaluarían y luego en la última reunión de mediación de 1 de noviembre de 2018, no comparecieron.

41. Además, luego de vencida la oferta de plan de pago, la parte demandante, extrajudicialmente, generó una segunda oferta de plan de pago, sin embargo, luego de que recibieron la carta de los demandados con la propuesta de refinanciar e indicando no estar de acuerdo con la cantidad a pagar en el plan de pago.

42. Según nos informa el banco, aún el caso sigue en evaluación y están en la mejor disposición de negociar. Sin embargo, como es de conocimiento público, toda negociación y/o evaluación de alternativas de pago se hace en el banco a través del Departamento de “Loss Mitigation” ya que tienen que

cumplir con una serie de documentos para poder evaluar las alternativas disponibles por lo que **exhortamos a la parte demandante y a su representación legal a acudir al Departamento de “Loss Mitigation” nuevamente para que conozcan y aclaren dudas sobre las alternativas vigentes y aplicables al presente caso, en particular a los demandados de acuerdo a su situación económica.**

.....

.....

46. No habiendo incumplido con la Ley 184 ni con las regulaciones federales y habiéndose desestimado la reconvencción, muy respetuosamente solicitamos al Honorable Tribunal que declare No Ha Lugar las mociones presentadas por la parte demandada para que comparezcan junto a su representación legal al Departamento de “Loss Mitigation” para que sean orientados y evaluados nuevamente.

Así las cosas, tras evaluar la *Moción Informativa* presentada por BPPR el 31 de octubre de 2019, el TPI emitió *Orden* a BPPR el **19 de febrero de 2020**, para que en el término de diez (10) días estos informaran si los apelantes tenían una solicitud activa de *Loss Mitigation* en BPPR.²

El **2 de marzo de 2020**, BPPR presentó *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden* en la que informaron que el 27 de febrero 2020, los apelantes se comunicaron para solicitar un documento donde se indicara que se estaban trabajando una alternativa en el Departamento de Loss Mitigation. En dicha moción BPPR expresó que a los apelantes se les informó que debido a que no habían completado los documentos requeridos para ello, aún se encontraban en la etapa de solicitud y se les instruyó a que una vez entregaran todos los documentos recibirían una carta haciendo constar que completaron la entrega y conforme a las regulaciones federales, 12 CFR SEC. 1024.41 (F)(1) 1-2, se procedería a solicitar la paralización de los procesos legales. En esencia, **BPPR enfatizó en *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden* que aunque los apelantes estaban haciendo las gestiones, no habían completado la entrega de documentos requeridos para poder evaluarlos.**³

² Véase página 76 del Apéndice de la Apelación.

³ Véase Apéndice 20 de la Apelación.

El 30 de septiembre de 2021, BPPR presentó ante el TPI *Moción Informativa, en Cumplimiento de Orden, Solicitando Continuación de los Procedimientos y Solicitud de Sentencia Sumaria*. Allí alegó que de la Demanda y los documentos presentados no existe controversia sobre ningún hecho material referente a la causa de acción reclamada en contra de los apelantes; que estos no comparecieron a la última reunión de mediación a celebrarse el 1 de noviembre de 2018 y que en varias ocasiones se les evaluó y orientó en el Departamento de *Loss Mitigation* de BPPR, sin que los apelantes entregaran los documentos solicitados. Destacó, además, BPPR que, al 30 de septiembre de 2021, no había ningún proceso de evaluación de alternativas de mitigación de pérdida activo en relación al préstamo hipotecario objeto del presente caso y que al 1 de noviembre de 2012 los apelantes le adeudan \$83,298.85 de principal, más intereses sobre dicha suma al tipo 9.75% anual desde el día 1 de octubre de 2012.

A dicha solicitud de sentencia sumaria, BPPR anejó una declaración jurada de 22 de febrero de 2018, suscrita por Tania Vázquez Maldonado, Supervisora del Departamento de Ejecuciones del BPPR. En síntesis, sostuvo en la declaración jurada que los apelantes han incumplido su obligación de pago, por lo que BPPR ha declarado vencida la totalidad del préstamo y que al 1 de noviembre de 2012 los apelantes adeudan a BPPR las siguientes cantidades: \$83,298.85 de principal, más intereses sobre dicha suma al tipo 9.75% anual desde el día 1 de octubre de 2012, hasta su completo pago, más la suma de dinero para primas por seguro FHA, de aplicar, y contra riesgos, más recargos por demora, más los intereses devengados y la cantidad estipulada de \$10,125.00 para costas, gastos y honorarios de abogado.

Los apelantes no se opusieron a la solicitud de sentencia sumaria de BPPR

Mediante Sentencia emitida el 7 de junio de 2022, notificada el 10 de junio del corriente año el TPI declaró Con Lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada en contra de los apelantes y dictó sentencia sumaria a favor de BPPR. Concluyó el TPI que la deuda está vencida, es líquida y exigible; que hay ausencia de controversia sobre hechos esenciales; que BPPR cumplió con el proceso de mediación compulsoria y que los apelantes no comparecieron a la última reunión de mediación.

El 23 de junio de 2022, los apelantes presentaron *Moción de Reconsideración* y una *Moción Bajo la Regla 201 de Evidencia* a las que se opuso BPPR. Mediante Orden notificada el 29 de agosto de 2022, el TPI declaró No Ha Lugar ambas mociones.

Inconformes, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe y señalaron la comisión de los siguientes errores por parte del TPI, los cuales discutiremos en conjunto por estar íntimamente relacionados:

EL TPI INCURRIÓ EN GRAVE ERROR DE HECHO Y DE DERECHO AL NEGARSE A ASEGURAR LA OBSERVANCIA JUSTA E IMPARCIAL DE LA DOODD-FRANK: TITLE XIV- MORTGAGE REFORM AND ANTI-PREDATORY LENDING ACT EN LA SENTENCIA DEL CASO DE EPÍGRAFE SEGÚN REQUERIDO EN IN RE HON. GEMA GONZÁLEZ 201 DPR ____ 2018 TSPR 165.

EL TPI INCURRIÓ EN GRAVE ERROR DE HECHO Y DERECHO AL NEGARSE A ASEGURAR LA OBSERVANCIA JUSTA E IMPARCIAL DE LA LEY 184 EN EL CASO DE EPÍGRAFE AL DICTAR UNA SENTENCIA SIN JURISDICCIÓN EN EL PRESENTE CASO A PESAR DE QUE EL CENTRO DE MEDIACIÓN LE CERTIFICÓ AL TPI QUE EN EL CASO DE AUTOS **NO** SE CUMPLIÓ CON EL REQUISITO JURISDICCIONAL QUE EXIGE LA LEY 184 Y EL TRIBUNAL SUPREMO EN BANCO SANTANDER VS. CORREA GARCÍA, 196 DPR 452, A LA PÁG. 472.

EL TPI INCURRIÓ EN GRAVE ERROR DE HECHO Y DE DERECHO AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA A FAVOR DE LA DEMANDANTE A PESAR DE QUE LA DEMANDANTE INCUMPLIÓ CON EL DERECHO SUSTANTIVO APLICABLE A LOS HECHOS DEL PRESENTE CASO SEGÚN DISPONE LA DODD-FRANK: TITLE XIV-

MORTGAGE REFORM AND ANTI PREDATORY LENDING ACT, LA LEY 184-2012 SEGÚN ENMENDADA POR LA LEY 38-2019.

ERRÓ EL TRIBUNAL A QUO AL NEGARSE A TOMAR CONOCIMIENTO JUDICIAL DE QUE LA DEMANDANTE LE NEGÓ A LA DEMANDADA TODAS LAS ALTERNATIVAS DE RETENCIÓN DE LA RESIDENCIA PRINCIPAL DE LA DEMANDADA MENCIONADAS EN LA PÁG.85 DE LA FORMA 10 K QUE EL 1 DE MARZO DE 2019 RADICÓ POPULAR ANTE LA SEC, RESULTANDO “INFRACTUOSO” EL PROCEDIMIENTO DE MEDIACIÓN REQUERIDO POR LEY.

El 7 de noviembre de 2022, BPPR compareció ante nos mediante *Alegato en Oposición a Apelación* y argumenta que no incidió el TPI al dictar sentencia sumaria a su favor. En ajustada síntesis, BPPR sostiene que en el caso de epígrafe se cumplió con el proceso de mediación compulsoria; se presentó prueba incontrovertida de que existe una deuda válida que no se ha pagado; que BPPR es el acreedor y los apelantes los deudores, y que la hipoteca que grava el inmueble que garantizó el pago de la deuda, consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

II

A. Sentencia sumaria

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales no es necesario celebrar un juicio. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria “procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra.*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). El mecanismo de sentencia sumaria está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. En particular, la Regla 36.2 de

Procedimiento Civil, *supra*, permite que cualquier parte presente una moción, basada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

Al solicitar este remedio, “la parte promovente de la moción deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción”. *Municipio de Añasco v. ASES et al.* 188 DPR 307, 326 (2013). De igual forma, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que procede una adjudicación de forma sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto con las declaraciones juradas, si las hubiese, y alguna otra evidencia, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 430. Según nuestro Tribunal Supremo, “un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a estos hechos como “esenciales y pertinentes”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 110.

Conforme a lo anterior, “la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, págs. 213-214, citando a P.E. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, Año 3, Núm. 2, Rev. Forum, pág. 8 (1987). Es decir, la controversia sobre el hecho material que alega la

parte promovida tiene que ser real. Íd. Ello ya que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. Íd. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la resuelva a través de un juicio plenario. Íd.

La parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones, ni tomar una actitud pasiva, sino que tiene que controvertir la prueba presentada por el solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia sustancial sobre los hechos esenciales y pertinentes del caso. *Toro Avilés v. PR Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383 (2009). Es decir, si se presenta una moción solicitando sentencia sumaria apoyada en documentos u otra evidencia, el promovido tiene que, a su vez, presentar prueba para sostener sus alegaciones y no puede descansar en lo que ellas digan para derrotar la sentencia sumaria. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 6ta ed., Puerto Rico, Lexisnexis, 2017, pág. 315. De ahí que, “al considerar una moción de sentencia sumaria, el TPI tendrá como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas presentadas por la parte promovente” y si de esos documentos no controvertidos surge que no existe una legítima disputa de hecho a ser dirimida, que sólo resta aplicar el derecho y que no se ponen en peligro los intereses de las partes, se dictara sentencia sin necesidad de que se celebre una vista en los méritos. *Díaz Rivera v. Srio. Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Ahora bien, el Tribunal Supremo ha expresado que “[e]l hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que esta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material”. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215.

En síntesis, no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas;

(3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 217. Además, no se debe adjudicar un caso sumariamente cuando existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa. *Íd.* pág. 219.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte que solicita la sentencia sumaria, así como los que debe cumplir la parte que se opone a ella. La aludida Regla dispone que:

- (a) La moción de sentencia sumaria se notificará a la parte contraria y contendrá lo siguiente: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.
- (b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente: (1) lo indicado en los subincisos (1), (2) y (3) del inciso anterior; (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 estos hechos, 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 establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

[...]

Al interpretar la referida Regla, nuestro Tribunal Supremo discutió, en cuanto al listado de hechos no controvertidos que la parte promovente debe exponer en su solicitud, que esta tiene que “desglosarlos en párrafos debidamente numerados, y para cada uno de ellos especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432. De igual forma, “la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. Íd. Si quien promueve la moción incumple con estos requisitos, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 111. Por el contrario, si la parte que se opone no cumple con los requisitos de forma, y si procede en derecho, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Íd.

Según *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004) este Foro Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, el Tribunal Supremo especifica que, al revisar la determinación de primera instancia sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el TPI. Íd. Lo anterior, debido a que “las partes no pueden añadir en apelación *exhibits*, deposiciones o *affidávits* que no fueron presentadas oportunamente

en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo”. Íd. Además, sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Íd. Es decir, no podemos adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa ya que esta tarea le corresponde al TPI. Íd.

B. La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal, Ley 184-2012

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012 (32 LPRA secs. 2881-2886) (Ley Núm. 184-2012) se aprobó “con el propósito de crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria”.⁴ El proceso de mediación compulsoria se implementó para proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica que enfrenta Puerto Rico. *Scotiabank de Puerto Rico v. SLG Rosario-Castro*, 205 DPR 537 (2020); *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016). Sobre el particular, el aludido estatuto también expresa que el Gobierno Estatal debe colaborar y buscar alternativas que logren reducir los procesos de ejecución de hipoteca y evitar al máximo que los ciudadanos continúen perdiendo sus propiedades.⁵

Conforme a ese propósito legislativo, el Art. 2 de la Ley Núm. 184-2012 define los conceptos que rigen el procedimiento de

⁴ Exposición de Motivos de la Ley 184-2012, *supra*.

⁵ Íd.

mediación compulsoria. En lo pertinente, el Art. 2 (a) y (b) establece las siguientes definiciones:

- (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.** (Énfasis nuestro)

[...]

La Ley Núm. 38-2019, la cual, en su Exposición de Motivos, reitera que, una vez iniciado un procedimiento de ejecución de hipoteca de una residencia principal, se debe dar una reunión de mediación. Asimismo, menciona que, en la reunión de mediación, 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 su vivienda principal y así evaluar la posibilidad de llegar a un acuerdo aceptable para ambas partes.⁶ A tono con lo anterior, el Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, en lo pertinente, preceptúa lo siguiente:

[s]erá deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador

⁶ Exposición de Motivos de la Ley Núm. 38-2019.

seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta (“short sale”), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor.

[...]

De no presentarse el deudor al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o de no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada.

[...]

Al interpretar el referido artículo, en *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 72, el Tribunal Supremo resolvió que citar a las partes para una vista de mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los casos en los que un acreedor solicite la ejecución de la vivienda principal. Si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de la vista de mediación, no tendrá jurisdicción para atender el caso. *Íd.* Es decir, las sentencias que dicte y las ventas judiciales que ordene serán nulas y no tendrán efecto legal alguno. *Íd.* Además, el Tribunal Supremo explicó que el requisito jurisdiccional que impone la Ley Núm. 184-2012 “se refiere a que ocurra un señalamiento o citación para una vista de mediación, **pero la extensión de dicho procedimiento y su resultado dependerán de la conducta de las partes**”. (Énfasis nuestro y subrayado en el original). *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als., supra*, pág. 14; *Bco. Santander v. Correa García, supra*, pág. 473.

Recientemente, en *Scotiabank de Puerto Rico v. Aixa Migdalia Rosario Ramos, et als., supra*, el Tribunal Supremo discutió el requisito de buena fe en el proceso de mediación compulsoria que impone la Ley Núm. 184-2012. En particular, examinó la siguiente controversia: “si se incumple con el requisito jurisdiccional cuando se celebra la vista o acto de mediación compulsorio y la conducta de una de las partes no es acorde con la buena fe”. Íd. pág. 2. Al evaluar la controversia, el Tribunal Supremo consideró varias jurisdicciones estatales que tienen programas de mediación compulsoria y que han adoptado el requisito de buena fe debido a que han enfrentado problemas para crear un programa de mediación efectivo, donde se les provean oportunidades reales a los participantes. *Scotiabank de Puerto Rico v. SLG Rosario-Castro Ramos, supra*, pág. 18.

Por ejemplo, en Maine, Illinois y New York se requiere que las partes realicen un esfuerzo de buena fe en el proceso de mediación y su incumplimiento acarrea la imposición de sanciones. Íd., págs. 19-21.

De igual forma, Ley Núm. 184-2012 faculta al tribunal a imponer sanciones en los casos en que el acreedor hipotecario no actúa de buena fe. En específico, el Art. 3 de la aludida disposición legal establece que “[...] [d]e no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o de no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada”.

Consonó con lo que antecede, y de conformidad con el propósito de la Ley Núm. 184-2012, el Tribunal Supremo resolvió que **“el requisito de buena fe en la mediación en los procesos de ejecuciones de hipoteca de una vivienda principal debe ser definido en armonía con el requisito compulsorio y jurisdiccional” y su incumplimiento priva al tribunal de**

continuar con los procedimientos. (Énfasis nuestro). *Scotiabank de Puerto Rico v. SLG Rosario-Castro, supra*, pág. 23 y 25. En ese contexto, el Tribunal Supremo puntualizó que: (1) las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible; (2) **las partes deben llevar a la vista toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier documentación necesaria**; (3) el representante del acreedor hipotecario debe tener autoridad para llegar a un acuerdo; (4) los acreedores deben proveer a los deudores toda las alternativas disponibles en el mercado, tales como la modificación del préstamo, un análisis en virtud de los programas federales *Home Affordable Modification Program* (HAMP) y *Home Affordable Refinance Program* (HARP) y, además, alternativas que no dependan de la capacidad económica del deudor, como por ejemplo, la venta corta (*short sale*), dación en pago, entrega voluntaria de título, entre otras. Íd. págs. 23-24.

III

Es la contención de los apelantes en los señalamientos de error que incidió el TPI al dictar sentencia sumariamente y declarar Con Lugar la Demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. En esencia, razonan los apelantes que BPPR no demostró que cumplió con el requisito mediación compulsoria ni ofreció alternativas de financiamiento disponibles al amparo de la legislación local y federal vigentes.

Cuando se nos solicita la revisión de una sentencia dictada sumariamente, debemos evaluar, en primer lugar, si al presentar la solicitud de sentencia sumaria y su oposición las partes cumplieron con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, y con los dispuestos en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Al evaluar los escritos presentados por ambas partes, juzgamos que, en esencia, cumplieron con los referidos requisitos. Resuelto lo anterior, nos corresponde evaluar si

existen hechos materiales en controversia y de haberlos, exponer concretamente cuáles están en controversia y cuáles no. En cambio, de no existir hechos controvertidos procederemos a evaluar si el TPI aplicó correctamente el derecho.

En su *Sentencia*, el TPI concluyó que los siguientes hechos no estaban en controversia:

1. El 11 de abril de 1997, el señor Negroni Meléndez, la señora Miranda Díaz y la Sociedad Legal de Bienes gananciales compuesta por ambos, suscribieron un pagaré hipotecario a favor del extinto Doral Mortgage Corporation, (Doral Bank), o a su orden por la suma de \$101,250.00 de principal, más intereses a razón de 9.75% anual, más costas, gastos y honorarios de abogados. Los apelantes garantizaron el pago del préstamo y el pagaré con una hipoteca constituida mediante Escritura Número 190 otorgada el 11 de abril de 1997 ante la Notaria Yvonne Vergne López, sobre un inmueble que tiene la siguiente descripción:

URBANA: Solar #18 del bloque "R-5" de la urbanización Turabo Gardens, radicada en el barrio Cañaboncito del término municipal de Caguas, Puerto Rico, con un área superficial de 312.00 metros cuadrados. En lindes: al Norte, en 13.00 metros, con Lacalle #32-Oeste; al sur, en 13.00 metros, con el solar #15 de la urbanización; al este, en 24.00 metros, con el solar #17 de la urbanización y al oeste, en 24.00 metros, con el solar #19 de la urbanización. Enclava una casa. Finca número 20045 inscrita al folio 244 del tomo 613 de Caguas, Registro de la Propiedad de Caguas, Sección 1.

2. La hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección I de Caguas.
3. BPPR es el sucesor en derecho y/o tenedor por valor recibido y de buena fe del pagaré antes descrito.
4. Surge de la declaración jurada de BPPR de 22 de febrero de 2018, que los apelantes han incumplido su obligación de pago, por lo que BPPR ha declarado vencida la totalidad del préstamo y que al 1 de noviembre de 2012 los apelantes adeudan a BPPR las siguientes cantidades. \$83,298.85 de principal, más intereses sobre dicha suma al tipo 9.75% anual desde el día 1 de octubre de 2012, hasta su completo pago, más la suma de dinero para primas por seguro FHA, de aplicar, y contra riesgos, más recargos por demora, más los intereses devengados y la cantidad estipulada de \$10,125.00 para costas, gastos y honorarios de abogado.

Como cuestión de umbral, destacamos que los apelantes no se opusieron a la solicitud de sentencia sumaria de BPPR.

Asimismo, surge de los documentos y mociones anejadas por BPPR y las que obran en el expediente que los Apelantes no

comparecieron a la última vista de mediación y, que a pesar de que BPPR cumplió con su deber de orientarlos adecuadamente sobre las alternativas de financiamientos, estos no aceptaron la alternativa ofrecida por BPPR.

Particularmente, el 8 de marzo de 2018, BPPR solicitó la continuación de los procedimientos de sustitución de parte y que se refiriera el caso a mediación. Así las cosas, el TPI refirió nuevamente el caso a mediación y señaló vista para el 23 de abril de 2018 y el 2 de julio de ese año. El 11 de julio de 2018 los apelantes presentaron una solicitud de *Loss Mitigation*. A los fines de evaluar la solicitud, el 18 de junio de 2018 BPPR solicitó a los apelantes una serie de documentos que no surge que estos hubieran sometido. Asimismo, BPPR los orientó sobre distintas alternativas disponibles y les ofreció planes de pago que fueron rechazados. En diciembre de 2019 el señor Negroni Meléndez acudió a *Loss Mitigation* y fue orientado.

El 30 de septiembre de 2021, BPPR solicitó al TPI que dictara sentencia sumaria a su favor, luego agotar esfuerzos para encontrar una alternativa. A dicha moción, BPPR anejó una declaración jurada sobre la existencia de la deuda, el pagaré, la escritura e hipoteca y un estudio de título juramentado acreditando la inscripción de la hipoteca. El 25 de octubre de 2021, TPI concedió a los apelantes un término de treinta días para que se expresaran en torno a la procedencia de la sentencia sumaria sin que estos comparecieran a oponerse. Finalmente, el 7 de junio de 2022, el TPI emitió sentencia sumaria a favor de BPPR declarando ha lugar la acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

Tal y como se discutió, durante el proceso de mediación compulsoria en los casos de ejecución de hipoteca, el acreedor hipotecario debe informar al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial

de una propiedad residencial. El aludido proceso de mediación es un requisito jurisdiccional que, de incumplirse priva de jurisdicción al tribunal. Asimismo, el incumplimiento del acreedor hipotecario con el requisito de actuar conforme a la buena fe en el proceso de mediación constituye un impedimento jurisdiccional que priva al tribunal de continuar con los procedimientos. Lo anterior significa que, **el tribunal no solo deberá considerar si se llevó a cabo el proceso de mediación, sino que deberá evaluar la conducta de las partes durante el proceso.** Sobre el particular, la Ley Núm. 184-2012 establece que, si el acreedor hipotecario no actúa conforme a la buena fe durante el proceso de mediación compulsoria, procede la desestimación de la demanda.

Ahora bien, la Ley Núm. 84-2012 establece las bases para la mediación compulsoria pero, **no exige que exista una obligación de ofrecer una alternativa específica o la que exige o prefiere el deudor.** Tampoco obliga a las partes a llegar a un acuerdo final. Particularmente, el estatuto solo exige que se oriente al deudor sobre las alternativas disponibles “de acuerdo al tipo de préstamo e inversionista” y el listado de documentos necesarios para realizar la evaluación. O sea, la propia ley reconoce que hay tipos de préstamos que tienen unas alternativas, que no aplican a otros.⁷

Es preciso destacar que, conforme a la normativa anteriormente expuesta, las partes deben llevar a la vista toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier documentación necesaria. Ello no ocurrió en este caso.

En el presente caso hay ausencia de controversia de que se llevó a cabo la mediación compulsoria; se orientó a los apelantes y se les propuso un acuerdo de pago que estos rechazaron. Contrario a lo esbozado por los apelantes las disposiciones aplicables no

⁷ 32 LPRA sec. 2882.

exigen que se les ofrezca todas las alternativas en el mercado para todos los tipos de préstamos hipotecarios. Tampoco es compulsorio conceder a los apelantes la alternativa específica que estos proponen como deudores hipotecarios.

Al considerar la totalidad de los hechos que surgen del expediente sobre los cuales no existe controversia y el derecho aplicable, resolvemos que BPPR le proveyó a los Apelantes el proceso de mediación compulsoria y alternativas disponibles que estos no aceptaron. Los apelantes tampoco cumplieron con el requisito de proveer la documentación necesaria para culminar el proceso.

Finalmente, puntualizamos que tampoco está en controversia que los apelantes adeudan a BPPR las sumas reclamadas.

Con estos antecedentes, concluimos que no incidió el TPI al dictar sentencia sumaria al favor de BBPR.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, confirmamos la sentencia apelada.

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

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