

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

LUNA ACQUISITION, LLC

Apelada

v.

JESÚS MANUEL BONILLA
RIVERA T/C/C JESÚS M.
BONILLA RIVERA

Apelante

KLAN202201003

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.
DO2018CV00082

Sobre:
Cobro de Dinero
(Ordinario) y otros

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2023.

I.

El 11 de julio de 2018, Oriental Bank presentó *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el Sr. Jesús M. Bonilla Rivera. Luego de varios trámites procesales, el 29 de enero de 2020, se presentó, con éxito, *Solicitud de Sustitución de Parte* a favor de Luna Acquisition LLC., (Luna). El 18 de junio de 2021, notificada el 21, el Foro primario emitió dictamen refiriendo el caso al proceso de mediación compulsoria, según exigido por la Ley Núm. 184-2012, según enmendada.

Iniciado el proceso de mediación, conforme a las alternativas presentadas por Luna, el señor Bonilla Rivera eligió una transacción de Short Pay-Off. Consecuentemente, el 3 de enero de 2022, el señor Bonilla Rivera envió por correo electrónico los documentos requeridos y una oferta inicial para la solicitud de Short Pay-Off. En respuesta, el 13 de enero de 2022, la Sra. Vanessa Pagán Vega notificó por correo electrónico al señor Bonilla Rivera que, “*La oferta solicitada de “Short P/OFF” por la cantidad de \$600,000.00 fue denegada por el inversionista sin contra oferta. Por lo antes expuesto*

su solicitud será cerrada y se continuará con el proceso correspondiente”.

Así las cosas, el 8 de febrero de 2022, el Centro de Mediación de Conflictos instó *Moción Informativa*, en la que expuso que el proceso de mediación había culminado sin un acuerdo entre las partes. Ante ello, Luna solicitó autorización para continuar con los procedimientos judiciales. El 9 de febrero de 2022, el Foro primario emitió *Orden* acogiendo la solicitud de Luna.

El 4 de abril de 2022, Luna presentó *Moción de Sentencia Sumaria*. Posteriormente, el 25 de mayo de 2022, el señor Bonilla Rivera presentó *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Adujo que, durante el proceso de mediación, Luna había actuado de mala fe, lo que privó al Tribunal de jurisdicción para disponer del caso sumariamente. Solicitó que se refiriera nuevamente al proceso de mediación compulsoria.

El 27 de mayo de 2022 Luna presentó *Solicitud de Desglose de Escrito por Violación de Confidencialidad e Imposición de Sanciones Económicas*. Ante las alegaciones de las partes, el 27 de junio de 2022, el Foro *a quo* señaló Vista Evidenciaria, en la cual el señor Bonilla Rivera debía establecer la mala fe de Luna en el proceso de mediación. Durante la vista, el Foro primario determinó que el señor Bonilla Rivera no podía utilizar los *exhibits* marcados como dos (2) y tres (3) de la parte demandada, debido a que tenían que ver específicamente con la oferta y rechazo del *Short Pay-Off* y lo que ocurrió dentro del proceso de mediación, cuyo contenido se considera de carácter confidencial.

El 27 de octubre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia y declaró “Con Lugar” la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y emitió *Sentencia Sumaria*. Intimó, que Luna había actuado de buena fe en el proceso de mediación compulsoria, por lo que, el señor Bonilla Rivera debía pagarle las cantidades reclamadas en la *Demanda*.

El 3 de noviembre de 2022, el señor Bonilla Rivera presentó *Moción en Solicitud de Determinaciones de Hechos y Reconsideración de Sentencia Sumaria*. El 9 de noviembre de 2022, notificada el 10, el Foro primario emitió *Resolución* declarando “No Ha Lugar” la *Moción* del señor Bonilla Rivera. Aún insatisfecho, el 12 de diciembre de 2022, el señor Bonilla Rivera acudió ante nos mediante *Apelación*. Plantea:

Primer Error:

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LUNA ACQUISITION ACTUÓ DE BUENA FE DENTRO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN LLEVADO A CABO CON EL SR. JESÚS BONILLA SIN HABER EXAMINADO Y AQUILATADO LOS DOCUMENTOS GENERADOS DENTRO DE DICHO PROCESO Y SIN PERMITIRLE A LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL SR. BONILLA INTERROGAR A TODOS LOS TESTIGOS SOBRE EL CONTENIDO DE LOS EXHIBITS 2 Y 3 ADMITIDOS EN LA VISTA EVIDENCIARIA BAJO EL FUNDAMENTO DE QUE SON DOCUMENTOS CONFIDENCIALES.

Segundo Error:

ERRÓ EL TPI AL HABER DECLARADO CON LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE Y CONDENAR AL SR. JESÚS BONILLA AL PAGO DE LAS SUMAS DE DINERO QUE SE ESTABLECIERON YA QUE EXISTEN CONTROVERSIAS DE HECHO QUE ASÍ LO IMPIDEN.

El 11 de enero de 2023, Luna compareció mediante *Alegato en Oposición a “Apelación”*. En su sustrato, aduce que, de la prueba aquilatada y creída, el Foro primario concluyó que no hubo mala fe de su parte en el proceso de mediación. Con el beneficio de la comparecencia de las partes y el Derecho procedemos a resolver.

II.

A.

La Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada, (Ley 184)¹ incorporó el proceso de mediación

¹ 32 LPRA §2881 *et seq.*

compulsoria en los litigios de ejecución de hipoteca sobre aquellas propiedades dedicadas a vivienda principal. Esta legislación se promulgó para proteger la residencia principal de un deudor hipotecario ante la crisis económica.²

A fin de cumplir con su propósito, la Ley 184 “concede a las partes una vista de mediación en la que el deudor podrá obtener información sobre los remedios que tiene disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, le provee la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor”.³ Entre los remedios para no perder una residencia principal, se encuentran aquellos que no dependen de la capacidad económica del deudor hipotecario. Un deudor hipotecario tiene derecho a un procedimiento de mediación en el pleito para ejecutar la hipoteca sobre una propiedad residencial que sea su vivienda principal, siempre y cuando el deudor no se encuentre en rebeldía o sus alegaciones no hayan sido eliminadas por el tribunal.⁴

En dicha reunión, el acreedor notificará al deudor todas las alternativas disponibles para evitar la ejecución de la hipoteca o venta judicial de su vivienda principal. El propósito será llegar a un acuerdo o una modificación que permita al deudor hipotecario establecer un plan de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.⁵

Esto es un requisito jurisdiccional en los pleitos ante los tribunales de Puerto Rico, mientras involucren la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor.⁶ Si el deudor no comparece a la mediación o no cumple con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado de la mediación, la institución financiera

² *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016).

³ *Íd.*

⁴ 32 LPRR §2882.

⁵ *Íd.* §2881(b).

⁶ *Íd.* §2882.

actuará según el contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca.⁷

En el proceso de mediación el acreedor hipotecario podrá comparecer a través de un representante autorizado, cuya capacidad representativa debe acreditar el deudor hipotecario, autorizado a tomar decisiones o, en la alternativa, que tenga acceso en todo momento del proceso a un oficial con dicha autoridad, sujeto, cuando es necesario, a la aprobación de un “underwriter”.⁸ Nuestro más alto Foro ha expresado que, los acreedores deben actuar de buena fe durante el proceso de mediación compulsoria. Estos, deben ir preparados a negociar, llevar consigo la documentación necesaria, tener autoridad para llegar a un acuerdo o tener acceso a una persona con autoridad decisional y proveer al deudor hipotecario o a su representante autorizado todas las alternativas disponibles en el mercado.⁹ No obstante, ello no implica que el acreedor -en aras de cumplir con el proceso de mediación- tenga la obligación de llegar a un acuerdo con el deudor.¹⁰

La Regla 6.01 del Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos,¹¹ dispone que la información ofrecida por los participantes será confidencial y privilegiada, al igual que lo serán los documentos y expedientes de trabajo de la mediadora, por lo cual las partes se obligan a no utilizar la información ni la documentación intercambiada en el proceso como prueba, so pena de sanciones.

B.

El mecanismo de sentencia sumaria provisto por la Regla 36 de Procedimiento Civil, permite la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presentan controversias

⁷ Íd.

⁸ Íd.

⁹ *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 2020 TSPR 123.

¹⁰ Íd.

¹¹ 4 LPRA Ap. XXIX.

genuinas de hechos materiales, es decir, de aquellos hechos que puedan afectar el resultado de la reclamación bajo el derecho sustantivo aplicable.¹² De manera que, cuando los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos esenciales y pertinentes, se prescinde de la celebración de un juicio y por lo tanto, únicamente resta aplicar el Derecho.¹³

Para prevalecer por la vía sumaria, la parte promovente deberá presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción.¹⁴ Con ese fin, deberá desglosar los hechos que alega no están en controversia con referencia específica a la prueba admisible y sustancial que lo sustenta.¹⁵ Por el contrario, ante una solicitud de sentencia sumaria el promovido no deberá tomar una actitud pasiva ni descansar solamente en sus alegaciones. Este debe controvertir la prueba presentada por el promovente, mediante contestación detallada y específica sobre aquellos hechos pertinentes acompañada de prueba admisible, y así demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio.¹⁶

III.

En el presente caso, las partes fueron referidas al proceso de mediación compulsoria, según requerido en la Ley 184. Una vez acreditadas las capacidades representativas de las partes y comenzado el proceso de mediación se expusieron todas las alternativas disponibles para la retención o disposición de la propiedad del señor Bonilla Rivera. Del expediente ante nuestra

¹² 32 LPRA Ap. V, R. 36; SLG *Fernández-Bernal v. RAD-MAN San Juan*, 208 DPR 310 (2021); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018); *Bobé et al. v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6 (2017).

¹³ *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796 (2020); *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

¹⁴ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

¹⁵ *León*, 204 DPR, págs. 41-42; *Roldán*, 199 DPR, pág. 676.

¹⁶ *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 933 (2010); *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 774 (2010).

consideración, quedó establecido que las partes comparecieron al proceso de mediación compulsoria preparadas para negociar, con la documentación necesaria y mediante sus representantes autorizados con autoridad decisional.

No obstante, el señor Bonilla Rivera luego de evaluar las alternativas ofrecidas eligió la retención -short payoff- y presentó la correspondiente oferta. A su vez, Luna evaluó la oferta presentada, y decidió denegarla. Finalizado el proceso de mediación sin que las partes hubiesen llegado a un acuerdo -el cual no era obligatorio- **toda la información ofrecida se convierte en confidencial y privilegiada.** No le asiste razón al señor Bonilla Rivera al plantear que podía utilizar los documentos generados dentro del proceso de mediación. El Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos es claro al establecer que las partes están obligadas a no utilizar la información ni la documentación intercambiada en el proceso como prueba. Por lo cual, el primer error no se cometió.

En cuanto al segundo error, no consideramos que el Foro primario erró al declarar “Con Lugar” la *Moción de Sentencia Sumaria* y ordenar el pago de lo adeudado por el señor Bonilla Rivera. El Tribunal de Primera Instancia celebró una Vista evidenciaria para atender los planteamientos jurisdiccionales del señor Bonilla Rivera. Evaluados los argumentos de las partes y la prueba presentada concluyó que Luna no había actuado de mala fe en el proceso de mediación compulsoria. No existiendo controversias de hecho, actuó correctamente el Foro primario al dictar *Sentencia Sumaria*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos se *confirma* la *Sentencia* recurrida.

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