

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

APEX BANK

Apelado

v.

MARITZA LÓPEZ
CARRASQUILLO

Apelante

KLAN202300010

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

Sobre: Ejecución de
Hipoteca

Caso Núm.:
N3CI201700359

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero.

Rodríguez Casillas, juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2023.

Comparece la apelante, Maritza López Carrasquillo mediante el recurso de apelación para que revoquemos la Sentencia Sumaria emitida el 13 de octubre de 2022,¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). Allí, se declaró con lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca a favor de la apelada, Apex Bank.

Examinado los recursos de ambas partes, confirmamos el dictamen apelado.

-I-

La Sra. Maritza López Carrasquillo (en adelante, señora López Carrasquillo o apelante) otorgó ante Notario Ángel Luis Alicea Montañez un pagaré a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico o a su orden, mediante el cual se obligó a pagar la suma principal de \$260,000.00 más intereses a razón del 5.750% del interés anual sobre el balance adeudado.² Además, se obligó a pagar cargos por demora equivalente al 5.000% de interés de los pagos con

¹ Notificada el 17 de octubre de 2022.

² Anejo 2 del Apéndice del recurso del apelado, págs. 27 – 28.

atrasos en exceso de 15 días y una cantidad equivalente a \$26,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial.

Como garantía de pago, el 30 de junio de 2005 la señora López Carrasquillo otorgó ante el Notario Ángel Luis Alicea Montañez la escritura número 142.³ En ella, se constituyó una hipoteca voluntaria que grava el bien inmueble sito en Río Grande.⁴

El pagaré y la hipoteca fueron modificados el 26 de febrero de 2010, mediante la escritura número 61, ante la Notaria Ana E. Gorbea Padró.⁵ En esta, se estableció como nuevo principal adeudado \$261,000.00; esa cantidad sería el tipo mínimo en caso de ejecución de hipoteca. También, se extendió la fecha de vencimiento de la obligación al 1 de marzo de 2050.

El **1 de agosto de 2016**, la apelante dejó de pagar las mensualidades. Desde entonces, Oriental Bank⁶ alegó que, incurrió en el incumplimiento de su obligación. A estos efectos, el banco declaró vencida la totalidad de la deuda ascendente a la suma de \$250,308.12 del principal, más cargos por demora, contribuciones e impuestos, primas de seguro y los honorarios de abogados. En consecuencia, el 20 de julio de 2017 se presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca.⁷

En cumplimiento con la Ley Núm. 184-2012,⁸ el **23 de marzo de 2021** TPI refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos en adelante, Centro de Mediación).⁹

Así las cosas, el **25 de febrero de 2022** el Centro de Mediación presentó Moción Informativa en la Solicitud de Determinación del

³ Apéndice del recurso del apelado, págs. 1 – 26.

⁴ Apéndice del recurso del apelado, págs. 31 – 32.

⁵ Apéndice del recurso del apelado, págs. 33 – 38.

⁶ El demandante inicial fue Oriental Bank, pero en el transcurso del caso cambio a Apex Bank.

⁷ Apéndice del recurso del apelado, págs. 39 – 42.

⁸ Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881 et seq.

⁹ Apéndice del recurso del apelado, págs. 45 – 47.

Tribunal al amparo de Ley 151 – 2020.¹⁰ En síntesis, la Mediadora informó que las partes se reunieron el 14 de septiembre de 2021 y se le orientó a la señora López Carrasquillo sobre todo el proceso de mediación de la Ley Núm. 184-2012 y los documentos necesarios, pero los mismos no fueron completados por la apelante a la fecha acordada. Indicó que se habían celebrado cuatro (4) reuniones, siendo la última, el 25 de febrero de 2022 sin que la señora López presentara la información requerida, por lo que no se había podido evaluar su caso. Así, le solicitó al tribunal que tomara conocimiento de lo informado y le ordenara a la apelante a entregar los documentos necesarios para finalizar la evaluación.

El **14 de marzo de 2022**, el TPI emitió una orden a la señora López Carrasquillo para que un plazo de veinte (20) días entregara los documentos requeridos por el acreedor hipotecario, so pena de sanciones. Además, advirtió que el incumplimiento con lo ordenado se daría por finalizada la intervención del Centro de Mediación.¹¹

El **21 de abril de 2022**, la señora López Carrasquillo presenta Escrito al Expediente del Tribunal. De forma escueta, expresa: **(1)** *Se nos ha notificado varias ordenes [sic] sobre notificvacion [sic] de los documentos del presente caso. (2) Mediante correo certificado num. [sic] 7021 0950 0001 4091 7730, se le envio [sic] los documentos a la parte demandante de epigrafe [sic].*¹²

Luego de varios trámites, el **26 de abril de 2022**, el Centro de Mediación presentó Moción Informativa Sobre Resultado de Caso de Ejecución de Hipoteca Atendido Mediante Servicio de Videoconferencia. Allí, hizo un recuento de reuniones celebradas entre las partes; siendo la sexta (6) reunión el **26 de abril de 2022**, e informó que Apex Bank (en adelante, Apex o apelado) daba por

¹⁰ Apéndice del recurso del apelado, págs. 48 – 49.

¹¹ Notificada el 25 de marzo de 202. Apéndice del recurso del apelado, págs. 50 - 52.

¹² Apéndice del recurso del apelado, pág. 55.

concluida su intervención en el proceso de mediación, por lo que solicitó al TPI que tomara conocimiento y determinara al respecto.¹³

El **29 de abril de 2022**, la señora López Carrasquillo presentó Escrito en Auxilio de Jurisdicción sobre Mediación.¹⁴ En resumen, adujo que Apex se retiró del proceso de mediación compulsoria, sin presentarle alternativas, abandonado el principio de la buena fe en el marco del debido proceso de ley. También, adujo que en la reunión de octubre de 2021 se le concedió un término hasta el 28 de diciembre de 2021, y que cumplió con la misma cuando el 23 de diciembre de 2021, le envió al apelado los documentos de 33 páginas mediante correo certificado núm. 7021 0950 0001 4091 7730.

En respuesta a la moción presentada por el Centro de Mediación, el **2 de mayo de 2022**, el TPI ordenó a ambas partes a expresarse en un plazo de veinte (20) días.¹⁵ No obstante, el **9 de mayo de 2022**, acogió el Escrito en Auxilio de Jurisdicción sobre Mediación de la señora López Carrasquillo, por lo que le otorgó un plazo de diez (10) días a Apex Bank para que expresara su posición.¹⁶

El **20 de mayo de 2022**, Apex Bank presentó Moción Uniéndonos a la Representación Legal de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Órdenes y Réplica en Oposición a Solicitud de Mediación.¹⁷ Entre otras cosas, hizo un recuento de las seis (6) reuniones celebradas en las que la señora López Carrasquillo había incumplido con entregar la documentación requerida. De igual modo, arguyó que la apelante induce a error al tribunal cuando indica que envió los documentos requeridos mediante correo certificado núm. 7021 0950 0001 4091 7730, pues dichos

¹³ Apéndice del recurso del apelado, págs. 53 – 54.

¹⁴ Apéndice del recurso del apelado, págs. 56 – 61.

¹⁵ Notificada el 5 de mayo de 2022. Apéndice del recurso del apelado, págs. 62 – 64.

¹⁶ Notificada el 12 de mayo de 2022. Apéndice del recurso del apelado, págs. 65 – 67.

¹⁷ *Id.*, Anejo 14, págs. 68 – 73.

documentos corresponden a una orden anterior a la del 14 de marzo de 2022. Añadió, que desde el 30 de diciembre de 2021 se le ha solicitado a la señora López documentos adicionales sin que a esa fecha los haya provisto.¹⁸ Por último, solicitó al TPI que determinara que su actuación en el proceso de mediación fue una de buena fe y asumiera la jurisdicción para continuar con el procedimiento de ejecución.

El **24 de mayo de 2022**, el TPI resolvió la Moción Uniéndonos a la Representación Legal de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Órdenes y Réplica en Oposición a Solicitud de Mediación, presentada por Apex Bank: **COMO SE PIDE**.¹⁹

Así, el **23 de agosto de 2022**, Apex Bank presentó Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria.²⁰ Entre otros hechos, alegó, que no existían hechos materiales en controversia en cuanto a que el 30 de junio de 2005 la señora López Carrasquillo otorgó ante el notario Ángel Luis Alicea Montañez, testimonio núm. 758, un pagaré a favor de BBV Argentina Puerto Rico o a su orden, por la suma principal de \$260,000.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón de 5.750% de interés anual sobre el balance adeudado (el pagaré o instrumento). Por lo que la apelante incumplió con la responsabilidad de hacer los pagos mensuales de principal e intereses, en consecuencia, le reclamó la suma principal de \$250,308.12; más el pago de los intereses desde el 1 de agosto de 2016 hasta el repago total de la deuda, entre otras cantidades. Anejó los siguientes documentos: (1) Copia de pagaré;²¹ (2) Copia de *Certification of Debt and Sworn Statement Under Penalty of Perjury*;²²

¹⁸ Véase, a la pág. 73 del Apéndice del recurso del apelado, la carta con fecha del 30 de diciembre de 2021 que Apex Bank le envía a la señora López Carrasquillo, requiriendo los siguientes documentos adicionales: **(a)** SSI or disability awards letter. **(b)** W2 for the past two years. **(c)** Bank statements reflecting deposits.

¹⁹ Notificada el 27 de mayo de 2022. Apéndice del recurso del apelado, págs. 74 – 75.

²⁰ Apéndice del recurso del apelado, págs. 76 – 146.

²¹ Véase, Pagaré, a las págs. 93 – 95 del Apéndice del recurso del apelado.

²² Véase, *Certification of Debt and Sworn Statement Under Penalty of Perjury*, a las págs. 96 – 100 del Apéndice del recurso del apelado.

(3) Copia de Escritura pública núm. 142 del 30 de junio de 2005 otorgada ante el notario Ángel Luis Alicea Montañez;²³ (4) Copia de Certificación de Propiedad Inmueble;²⁴ (5) Copia de Escritura pública núm. 61 del 26 de febrero de 2010 otorgada ante el notario Ana E. Gorbea Padró;²⁵ y, (6) Copia de Balance Aproximado Adeudado.²⁶

Por su parte, la señora López Carrasquillo se opuso mediante Moción de Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por la Parte Demandante de Epígrafe.²⁷ En resumen, arguyó que la cuestión medular consistía en que el proceso de mediación no había culminado, y el mismo era importante para que la decisión en torno a la solicitud de la sentencia sumaria tuviera validez. No impugnó los hechos incontrovertidos presentados por Apex Bank, ni anejó documento alguno. Se limitó a recrear las alegaciones de ausencia de buena fe del apelado al retirarse del proceso de mediación.

El **13 de octubre de 2022**, el TPI dictó sentencia sumaria a favor de Apex Bank.²⁸ Allí, hizo unas determinaciones de hechos y de derecho en las que condenó a la señora López Carrasquillo a satisfacer las sumas reclamadas en la demanda de epígrafe.

El **28 de octubre de 2022**, la señora López Carrasquillo presentó Moción de Reconsideración a la Sentencia Dictada. En síntesis, la apelante arguyó que la sentencia sumara dictada el 13 de octubre de 2022 era nula al no considerar que se dio por terminado

²³ Véase, Escritura Pública, a las págs. 101 – 125 del Apéndice del recurso del apelado.

²⁴ Véase, Certificación de Inmueble, a las págs. 126 – 128 del Apéndice del recurso del apelado.

²⁵ Véase, Escritura Pública, a las págs. 128 – 133 del Apéndice del recurso del apelado.

²⁶ Véase, Balance Aproximado Adeudado, a las págs. 134 – 146 del Apéndice del recurso del apelado.

²⁷ Anejo II del Apéndice del recurso de la apelante, págs. 1 – 12. Cabe indicar que la misma está incompleta.

²⁸ Notificada el 17 de octubre de 2023. Anejo I del Apéndice del recurso de la apelante, págs. 1 – 8.

el proceso de mediación, aún cuando la apelante había entregado todos los documentos necesarios para finalizar dicho proceso.²⁹

El **10 de noviembre de 2022**, el TPI ordenó a Apex Bank a presentar su oposición a la moción de reconsideración.³⁰

El **2 de diciembre de 2022**, Apex Bank presentó *Réplica en Oposición a “Moción de Reconsideración a la Sentencia Dictada”*. En síntesis, **primero**, señala que el **25 de febrero de 2022** el Centro de Mediación informó al TPI que las partes habían celebrado cuatro reuniones, sin que la señora López Carrasquillo presentara la información requerida. Arguye que la apelante intenta engañar al tribunal, cuando informa en **abril de 2022**, que el 23 de diciembre de 2021 envió vía correo certificado todos los documentos a la parte apelada. Al comparar la fecha de envío, *vis a vis*, con la fecha en que la Mediadora notifica al tribunal el incumplimiento reiterado de la apelante, se nota que el envío en diciembre de 2021 se trata de otros documentos que preceden la fecha del 25 de febrero de 2022. **Segundo**, aduce que, la determinación emitida el **24 de mayo de 2022**, y notificada el 27 del mismo mes y año, declarando **COMO SE PIDE** la *Moción Uniéndonos a la Representación Legal de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Órdenes y Réplica en Oposición a Solicitud de Mediación*, presentada por Apex Bank, advino final y firme al no ser revisada por la apelante. Razón por la cual, no es correcto decir que la Sentencia Sumaria dictada el 13 de octubre de 2022 es nula por no resolver la terminación del proceso de mediación. Finalmente, arguye que en la moción de reconsideración la apelante presentó los mismos argumentos que expuso en la oposición a la solicitud de sentencia sumaria.³¹

²⁹ Anejo III del Apéndice del recurso de la apelante, págs. 1 – 12.

³⁰ Apéndice del recurso del apelado, págs. 147 – 148.

³¹ Apéndice del recurso del apelado, págs. 149 – 160.

El **6 de diciembre de 2022**, el TPI declara No Ha Lugar la moción de reconsideración.³²

El **3 de enero de 2023**, la señora López Carrasquillo acudió ante nos mediante el recurso de apelación, en el cual alegó los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, al dictar sentencia final en el caso epígrafe, al declarar con lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por la Parte Demandante–Recurrida de epígrafe Apex Bank, concediendo el Remedio de ejecución de Hipoteca sobre la Finca número: 25, 278, inscrita al Folio 5 del Tomo 517 de Rio Grande. Siendo Solar número 5 del Bloque C de la Urbanización Pedregales radicada en el Barrio Ciénaga Baja, la cual consta registrada en el registro de la Propiedad de Puerto Rico a favor de Maritza López Carrasquillo. Donde existe controversial sustancial sobre el hecho esencial del retiro por parte de la Institución bancaria Apex Bank.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, al dictar sentencia final en el caso de epígrafe, al declarar con lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por la parte Demandante-Recurrida de epígrafe Apex Bank, concediendo el Remedio de Ejecución de Hipoteca, cuando esta [sic] falto de jurisdicción para dictar sentencia en el Asunto de epígrafe.

El **9 de febrero de 2023**, Apex Bank compareció ante nos con su alegato en oposición. Así, el 15 de febrero de 2023, quedó perfeccionado el recurso de epígrafe para nuestra consideración.

-II-

-A-

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo procesal de la sentencia sumaria, cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de casos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales y esenciales.³³ Se considera un hecho material esencial *“aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”*.³⁴ Por lo tanto, procederá dictar una sentencia sumaria:

³² Notificada el 9 de diciembre de 2022. Véase, Anejo IV del Apéndice del recurso de la apelante, págs. 1 - 2.

³³ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e); *Bobé v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, 19 – 20 (2017).

³⁴ *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011).

[S]i las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia, demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que [,] como cuestión de derecho[,] el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.³⁵

Es decir, este mecanismo podrá ser utilizado en situaciones en las que la celebración de una vista o del juicio en su fondo resultare innecesaria, debido a que el tribunal tiene ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y solo le resta aplicar el derecho.³⁶ De manera, que un asunto no debe ser resuelto por la vía sumaria cuando:

(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; **(2)** hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; **(3)** surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o **(4)** como cuestión de derecho no procede.³⁷

La precitada regla establece los requisitos de forma que debe satisfacer toda solicitud de sentencia sumaria.³⁸ El inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, dispone que la moción de la parte promovente deberá contener:

(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 y organizada 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 los mismos, 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.³⁹

³⁵ Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e).

³⁶ *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 17 – 18 (2015); *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012).

³⁷ *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, *supra*, a la pág. 167. Énfasis nuestro.

³⁸ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 431 (2013).

³⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a). Énfasis nuestro.

Asimismo, presentada una moción de sentencia sumaria, la parte promovida no deberá cruzarse de brazos ni descansar exclusivamente en meras afirmaciones o en las aseveraciones contenidas en sus alegaciones.⁴⁰ Es preciso que la parte promovida formule —con prueba adecuada en derecho— una posición sustentada con contradecларaciones juradas y contradocumentos que refuten los hechos presentados por el promovente.⁴¹ Por consiguiente, cualquier duda que plantee sobre la existencia de hechos materiales en controversia no será suficiente para derrotar la procedencia de la solicitud.⁴² Después de todo, “[l]a etapa procesal para presentar prueba que controvierta los hechos propuestos por una parte en su Moción de Sentencia Sumaria no es en el juicio, sino al momento de presentar una Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria, según lo exige la Regla 36 de Procedimiento Civil”.⁴³

En ese sentido, la parte promovida también tiene la obligación de cumplir con las exigencias enunciadas en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.⁴⁴ Le corresponde citar con especificidad cada uno de los párrafos, según enumerados en la solicitud de sentencia sumaria, que entiende se encuentran en controversia, al igual aquellos que no.⁴⁵ Dicha tarea, deberá ser realizada de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente y haciendo referencia a la prueba admisible en la cual se sostiene la impugnación, con cita a la página o sección pertinente.⁴⁶ Ahora bien, la inobservancia de las partes con la normativa pautada tiene repercusiones diferentes para cada una. Al respecto, nuestro Tribunal Supremo ha señalado que:

[P]or un lado, si quien promueve la moción incumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a

⁴⁰ *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016).

⁴¹ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214 – 215 (2010).

⁴² *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 26 (2014).

⁴³ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 122 (2015).

⁴⁴ Regla 36.3 (b)(1) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b)(1).

⁴⁵ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, a la pág. 432.

⁴⁶ *Id.*; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, *supra*, a la pág. 17.

considerar su pedido. A contrario *sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si procede en derecho. Incluso, si la parte opositora se aparta de las directrices consignadas [en la regla] el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación [de los hechos ofrecidos por el promovente].⁴⁷

En ese mismo orden, nuestra jurisprudencia ha establecido que el deber de numeración no constituye un mero formalismo ni es un simple requerimiento mecánico sin sentido.⁴⁸ Este esquema le confiere potestad a los tribunales para excluir aquellos hechos propuestos que no hayan sido enumerados adecuadamente o que no hayan sido debidamente correlacionados con la prueba.⁴⁹

Entretanto, es menester señalar que al ejercer nuestra función revisora sobre decisiones en las que se aprueba o deniega una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia.⁵⁰ Al tratarse de una revisión de *novo*, debemos ceñirnos a los mismos criterios y reglas que nuestro ordenamiento les impone a los foros de primera instancia, y debemos constatar que los escritos de las partes cumplan con los requisitos codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.⁵¹ A tenor con lo expuesto, el Tribunal Supremo insular ha pautado lo siguiente:

[...] el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. [...]

[Por el contrario], de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.⁵²

⁴⁷ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, a la pág. 111.

⁴⁸ SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, a la pág. 434.

⁴⁹ SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, a la pág. 433.

⁵⁰ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, a la pág. 118; Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308 (2004).

⁵¹ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, a la pág. 118.

⁵² Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, a las págs.,118-119.

Desde luego, el alcance de nuestra función apelativa al intervenir en estos casos no comprenderá la consideración de prueba que no fue presentada ante el foro de primera instancia ni la adjudicación de hechos materiales en controversia.⁵³

-B-

Con el fin de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios y proveerles un mecanismo para evitar y reducir su ejecución, la Asamblea Legislativa aprobó la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2012.⁵⁴ Dicho estatuto “tiene el propósito de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios ante los efectos de la crisis económica”.⁵⁵ En particular, provee para la celebración de una vista de mediación donde el deudor podrá recibir información relativa a: “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”.⁵⁶

Reconociendo la obligatoriedad del proceso de mediación compulsoria previo a la ejecución de la propiedad principal de un deudor hipotecario, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció:

–[d]espués 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 la vivienda principal de un deudor, salvo en aquellos casos en que el deudor se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. Estas son las únicas excepciones que estableció el legislador. Por lo tanto, si el tribunal incumple con el requisito de ordenar la celebración de tal vista, 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.⁵⁷

⁵³ *Id.* Énfasis nuestro.

⁵⁴ Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881 et seq.

⁵⁵ *Banco Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016).

⁵⁶ *Id.*; Véase, además, *Exposición de Motivos* y Artículo 2(b) de la Ley 184-2012, 32 LPRA sec. 2881(b).

⁵⁷ *Banco Santander v. Correa García*, *supra*, pág. 472. Véase, además, Art. 3 de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2882.

Ahora bien, según lo dispuesto en el Art. 3 de la Ley 184-2012, la extensión de la de mediación y su resultado dependerá del comportamiento de las partes.⁵⁸ Es por ello, que el tribunal podrá continuar con el proceso judicial cuando: **(1)** el acreedor acudió a la vista de mediación pero el deudor no se presentó; **(2)** las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo; o, **(3)** el deudor incumplió con los acuerdos contraídos como resultado del proceso de mediación.⁵⁹

Sobre el requisito de buena fe en los procesos de mediación el Tribunal Supremo expresó:

[d]e conformidad con el propósito de la Ley 184, 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. **En primer lugar**, las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible. **En segundo lugar**, las partes deben llevar a la vista o al acto de mediación toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier otra documentación necesaria. **En tercer lugar**, el representante del acreedor hipotecario debe tener autoridad para llegar a un acuerdo. **Finalmente**, los acreedores deben proveer a los deudores todas 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), entre otras. [...].⁶⁰

-III-

En síntesis, la señora López Carrasquillo plantea que no se podía emitir la Sentencia Sumaria apelada, cuando el TPI erró al determinar como un hecho incontrovertido que Apex Bank cumplió cabalmente con la Ley Núm. 184-2012, *supra*, ya que el proceso de mediación no había concluido, basado en el hecho de que el banco se retiró de la mediación compulsoria sin notificarle alternativa alguna para retener su residencia. No le asiste razón.

En primer orden, el **23 de marzo de 2021** TPI refirió el caso al Centro Mediación en cumplimiento con la Ley Núm. 184-2012, *supra*, para el proceso de mediación compulsoria. Allí, se le orientó

⁵⁸ *Id.*, pág. 473; 32 LPRA sec. 2882.

⁵⁹ *Banco Santander v. Correa García*, *supra*, págs. 473-474.; 32 LPRA sec. 2882.

⁶⁰ *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 D.P.R. 537, 557 – 558 (2020).

a la señora López Carrasquillo sobre el procedimiento, la documentación necesaria para tramitar su caso y se concedió tiempo para completar y notificar los formularios a Apex Bank, con el fin de proveerle algún programa para que retuviera su residencia principal.

Sin embargo, —transcurrido casi un año desde que el TPI refirió este caso al proceso de mediación— el **25 de febrero de 2022** el Centro de Mediación presentó la Moción Informativa en la Solicitud de Determinación del Tribunal al amparo de Ley 151 – 2020,⁶¹ e informó al tribunal que desde el 14 de septiembre de 2021 las partes se reunieron y se le orientó a la señora López Carrasquillo sobre el proceso de mediación compulsoria de dicha Ley Núm. 184-2012. No obstante, hasta esa fecha —25/feb/2021— la apelante no había completado los documentos requeridos en las fechas acordadas. En específico, indicó que se habían celebrado cuatro (4) reuniones, siendo la última el 25 de febrero de 2022, sin que la señora López entregara toda la información requerida, razón por la cual, todavía no se había podido evaluar su caso.

Ante ese hecho, el **14 de marzo de 2022** el TPI le ordenó a la señora López Carrasquillo a presentar los documentos requeridos para el proceso de mediación, so pena de sanciones y dar por concluido el proceso de mediación bajo la referida Ley Núm. 184-2012. Noten que en cumplimiento con la referida orden, el **21 de abril de 2022**, que la señora López Carrasquillo presenta el Escrito al Expediente del Tribunal, y responde de forma escueta, lo siguiente: **(1)** *Se nos ha notificado varias ordenes [sic] sobre notificvacion [sic] de los documentos del presente caso. (2) Mediante correo certificado num. [sic] 7021 0950 0001 4091 7730, se le envio [sic] los documentos a la parte demandante de epigrafe [sic].*⁶² No detalló la fecha de envío

⁶¹ Apéndice del recurso del apelado, págs. 48 – 49.

⁶² Apéndice del recurso del apelado, pág. 55.

ni en qué consistían los documentos enviados al acreedor Apex Bank.

En segundo orden, la sexta (6) reunión celebrada el **26 de abril de 2022**, la Mediadora informó que Apex Bank dio por concluida su intervención en el proceso de mediación, por lo que el TPI tomó conocimiento y ordenó a ambas partes a expresar su posición al respecto.⁶³ Por su parte, la señora López Carrasquillo adujo, a través del *Escrito en Auxilio de Jurisdicción sobre Mediación*,⁶⁴ que en la reunión celebrada en octubre de 2021 se le concedió un término hasta el 28 de diciembre de 2021 para entregar los documentos requeridos. Alegó que el 23 de diciembre de 2021 le envió al apelado dichos documentos consistentes en treinta y tres (33) páginas, mediante correo certificado núm. 7021 0950 0001 4091 7730. Así, arguyó que Apex Bank se retiró del proceso sin presentar alternativas, violentando principio de la buena fe de la Ley Núm. 184-2012 y el debido proceso de ley. De otra parte, Apex Bank respondió mediante la *Moción Uniéndonos a la Representación Legal de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Órdenes y Réplica en Oposición a Solicitud de Mediación*.⁶⁵ En específico, indicó que a pesar de las seis (6) reuniones celebradas, la señora López Carrasquillo no entregó la totalidad de la documentación requerida, ni había suplementado las deficiencias de los documentos entregados. También, adujo que la apelante induce a error al tribunal cuando indica que el 23 de diciembre de 2021 envió todos los documentos requeridos mediante correo certificado núm. 7021 0950 0001 4091 7730. El error consiste en que dichos documentos corresponden a una orden anterior y no a la orden del 14 de marzo de 2022. Añadió, que si bien cierto el 30 de diciembre de 2021

⁶³ Apéndice del recurso del apelado, págs. 53 – 54.

⁶⁴ Apéndice del recurso del apelado, págs. 56 – 61.

⁶⁵ *Id.*, Anejo 14, págs. 68 – 73.

recibió dichos documentos, no es menos cierto que en esa misma fecha remitió una carta a la señora López Carrasquillo solicitándole otros documentos adicionales sin que los haya provisto.⁶⁶ En ese sentido, solicitó al TPI que resolviera que actuó de buena fe al retirarse del proceso de mediación ante el incumplimiento de la apelante, y asumiera la jurisdicción para continuar con el caso.

En tercer orden, dicha controversia fue resuelta el **24 de mayo de 2022**, cuando el TPI resolvió: **COMO SE PIDE**, a la Moción Uniéndonos a la Representación Legal de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Órdenes y Réplica en Oposición a Solicitud de Mediación, presentada por Apex Bank. Es decir, el foro sentenciador a acogió *sub silentio* los argumentos del apelado a los fines de que, ante el incumplimiento reiterado de la apelante con entregar los documentos requeridos, obró de buena fe al retirarse del proceso de mediación. Así, esta determinación advino final y firme sin que la señora López Carrasquillo presentara alguna reconsideración al TPI o revisión de la misma ante este Foro Intermedio.

Por lo tanto —concluido el proceso de mediación compulsoria mediante orden del 24 de mayo de 2022 final y firme— el TPI correctamente asumió jurisdicción y permitió continuar con el proceso de cobro y ejecución de hipoteca. Razón por la cual, y en cumplimiento con el inciso (a) de la citada Regla 36.3 de Procedimiento Civil, Apex Bank presentó la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* y anejó los siguientes documentos: (1) Copia de pagaré;⁶⁷ (2) Copia de *Certification of Debt and Sworn Statement Under Penalty of Perjury*;⁶⁸ (3) Copia de Escritura pública núm. 142 del 30 de junio de 2005 otorgada ante el notario Ángel Luis Alicea

⁶⁶ Véase, a la pág. 73 del Apéndice del recurso del apelado, la carta con fecha del 30 de diciembre de 2021 que Apex Bank le envía a la señora López Carrasquillo, requiriendo los siguientes documentos adicionales: **(a)** SSI or disability awards letter. **(b)** W2 for the past two years. **(c)** Bank statements reflecting deposits.

⁶⁷ Véase, Pagaré, a las págs. 93 – 95 del Apéndice del recurso del apelado.

⁶⁸ Véase, *Certification of Debt and Sworn Statement Under Penalty of Perjury*, a las págs. 96 – 100 del Apéndice del recurso del apelado.

Montañez;⁶⁹ (4) Copia de Certificación de Propiedad Inmueble;⁷⁰ (5) Copia de Escritura pública núm. 61 del 26 de febrero de 2010 otorgada ante el notario Ana E. Gorbea Padró;⁷¹ y, (6) Copia de Balance Aproximado Adeudado.⁷² Por su parte, la señora López Carrasquillo presentó una Moción de Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por la Parte Demandante de Epígrafe.⁷³ Allí, se limitó a argüir, como cuestión medular, que el proceso de mediación no había culminado ante la ausencia de buena fe del apelado al retirarse del mismo. Es decir, no impugnó los hechos incontrovertidos presentados por Apex Bank, ni anejó documento alguno. Por lo que no cumplió la con las exigencias enunciadas en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.⁷⁴ En consecuencia, en la Sentencia Sumaria el TPI acogió correctamente las determinaciones de hechos incontrovertidas que Apex Bank esbozó en su moción de sentencia sumaria. Entre ellas, que el apelado *cumplió a cabalidad con las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012, según enmendada*.

En fin, el TPI no erró al emitir la Sentencia Sumaria apelada.

-IV-

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la Sentencia Sumaria 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

⁶⁹ Véase, Escritura Pública, a las págs. 101 – 125 del Apéndice del recurso del apelado.

⁷⁰ Véase, Certificación de Inmueble, a las págs. 126 – 128 del Apéndice del recurso del apelado.

⁷¹ Véase, Escritura Pública, a las págs. 128 – 133 del Apéndice del recurso del apelado.

⁷² Véase, Balance Aproximado Adeudado, a las págs. 134 – 146 del Apéndice del recurso del apelado.

⁷³ Anejo II del Apéndice del recurso de la apelante, págs. 1 – 12. Cabe indicar que la misma está incompleta.

⁷⁴ Regla 36.3 (b)(1) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b)(1).