

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

LUNA RESIDENTIAL III  
LLC

Apelada

v.

JOSÉ MIGUEL RESTO  
CRUZ

Apelante

KLAN202300152

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

Civil núm.:  
NSCI201800023

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de abril de 2023.

Comparece el señor José Miguel Resto Cruz (señor Resto Cruz o apelante) mediante recurso de apelación. Solicita que revisemos la Sentencia dictada el 17 de enero de 2023 y notificada el 24 de enero del mismo año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). Mediante esta el TPI declaró *Ha Lugar* la Moción de Sentencia Sumaria presentada por Luna Residential III, LLC (Luna). Consecuentemente, concedió la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y ordenando al apelante al pago de \$180,757.97 de principal con intereses a razón del 5.75% desde el 1 de noviembre de 2016, otros cargos, más costas, gastos y honorarios de abogado.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *Confirmamos* la sentencia apelada.

**I.**

El 20 de diciembre de 2020 Firstbank Puerto Rico instó una Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra José Miguel Resto Cruz. En esta, alegó que el 30 de julio de 2010 el señor Resto Cruz suscribió un pagaré por la suma principal de ciento ochenta y siete mil setenta dólares (\$187,070.00), con los correspondientes intereses, más costas, gastos y honorarios de abogado, más una suma por mora. Señaló que, para garantizar el pagaré, el señor Resto Cruz suscribió una escritura de hipoteca sobre un inmueble ubicado en Luquillo. Sostuvo el señor Resto Cruz incumplió con los términos del pagaré y de la hipoteca al dejar de pagar las mensualidades vencidas correspondientes a los días primero del mes de diciembre de 2016 en adelante, a pesar de los requerimientos de pago. Por lo anterior, solicitó que se dictara sentencia condenando al demandado al pago de las cantidades adeudadas y, además, se ordenara la ejecución de la hipoteca a que se refiere en la demanda. Junto a la demanda incluyó la copia del pagaré, cuyo original hizo disponible para inspección del tribunal y de la parte, de así este solicitarlo<sup>1</sup>.

En abril de 2018 el señor Resto Cruz contestó la demanda y el 23 de abril de 2018 acompañó una *Moción al Expediente Judicial*. En esta informó que le había notificado un *Primer pliego de interrogatorio y producción de documentos* a la parte demandante. A su vez, el 7 de mayo de 2018, Resto Cruz presentó una solicitud para que se emitiera orden al amparo de la Ley de Mediación Compulsoria.

Así las cosas, el 11 de mayo de 2018 el Foro primario refirió el caso a mediación compulsoria.<sup>2</sup> Ello, a tenor con la Ley 184-

---

<sup>1</sup> Alegato del apelante, apéndice pág. 15, párrafo 3.

<sup>2</sup> Alegato del apelante, apéndice pág. 24, párrafos 2 y 3.

2012, conocida como la "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal", 32 LPRA, secs. 2881-2996 (Ley 184-2012).

Tras otros trámites, el 5 de noviembre de 2021 la parte demandante instó una *Urgente moción solicitando sustitución de parte demandante y nuevo referido a mediación compulsoria*. Allí informó que Luna Residential III, LLC, se convirtió en el tenedor de buena fe del pagaré hipotecario, con derecho a exigir el cumplimiento de la obligación evidenciada en referido pagaré. Junto a su escrito acompañó copia del pagaré. En la moción también solicitó que se refiera nuevamente el caso a mediación compulsoria para cumplir con el requisito jurisdiccional<sup>3</sup>.

El 15 de noviembre de 2021, notificada al día siguiente, el foro primario declaró *Ha Lugar* la solicitud del demandante.<sup>4</sup> Consecuentemente, el 17 de noviembre de 2021 refirió a las partes al Centro de Mediación de Conflictos.<sup>5</sup>

El 4 de marzo de 2022 el Centro de Mediación de Conflictos presentó una Moción informativa sobre resultado de caso de ejecución de hipoteca atendido mediante servicio de videoconferencia. Informó que las partes "participaron de la mediación que dicta la Ley Núm. 184-2012, *supra*, pero culminaron este proceso **sin acuerdos**."<sup>6</sup>

Ante ello, el 15 de marzo de 2022 el foro primario emitió una *Orden para que "ambas partes presenten su posición ante lo informado por el Centro de mediación de Conflictos y/o soliciten lo que proceda en derecho en veinte (20) días."*

<sup>3</sup> Alegato del apelante, apéndice págs. 27-29.

<sup>4</sup> Alegato del apelante, apéndice págs. 11-12.

<sup>5</sup> Alegato del apelante, apéndice pág. 30, párrafo 1.

<sup>6</sup> Alegato del apelante, apéndice pág. 30, párrafo 2.

El 8 de julio de 2022 Luna presentó una *Moción de sentencia sumaria*, por no existir hechos materiales en controversia sobre la obligación hipotecaria y el incumplimiento del señor Resto Cruz esta. A su escrito le acompañó una declaración jurada del 5 de julio de 2022, suscrita por el señor Rafael Hernández Miranda, persona autorizada de Luna, en la cual acreditó la deuda, incluyó además, una certificación de propiedad inmueble emitida por el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado, el pagaré hipotecario, un documento intitulado *Allonge*, la escritura de *Primera Hipoteca* y una escritura sobre *Modificación y Cancelación Parcial de Hipoteca*.

El 23 de julio de 2022 el señor Resto Cruz presentó una *Moción solicitando se ordene se continúe la mediación compulsoria*. Alegó que el mediador no le dio fiel cumplimiento a su deber de rendir un informe al Tribunal en el que surja de que el acreedor negoció de buena fe, o que ha entorpecido la mediación o no ha ofrecido todas las alternativas viables al deudor, independientemente de su capacidad económica, a tenor con la normativa sobre la mediación compulsoria. Ante ello solicitó que se reestableciera el proceso de mediación compulsoria.<sup>7</sup> Sobre esta petición, el 4 de agosto de 2022 el foro primario le ordenó al demandante a presentar su posición en veinte (20) días.<sup>8</sup>

Entretanto, el 2 de agosto de 2022 el señor Resto Cruz presentó una *Moción informativa sobre estatus de descubrimiento de prueba e incumplimiento con la Regla 37 de Procedimiento Civil*.<sup>9</sup> Adujo que desde el 11 de mayo de 2018 el caso quedó

---

<sup>7</sup> Alegato del apelante, apéndice págs. 31-36.

<sup>8</sup> Alegato del apelado, apéndice pág. 83.

<sup>9</sup> Alegato del apelante, apéndice págs. 24-26.

paralizado a tenor con la Ley de Mediación Compulsoria. Aseveró que el 26 de febrero de 2019 el acreedor hipotecario le remitió la contestación al interrogatorio, no obstante, sus respuestas fueron evasivas e incompletas. Ante ello, solicitó que se ordene una vista sobre el descubrimiento de pruebas y otros asuntos relacionados al manejo del caso según dispuesto en la Regla 37 de Procedimiento Civil de Puerto Rico.

Ese mismo día 2 de agosto de 2022 el señor Resto Cruz presentó una *Oposición a moción solicitando sentencia sumaria*.<sup>10</sup> Arguyó que existía controversia en cuanto al consentimiento prestado al otorgar las garantías a favor del demandante; a la cesión de crédito hipotecario, pues no fue notificada al deudor de forma notarial, a tenor con el Artículo 194, 30 LPRA 2613 de la Ley Hipotecaria de 1979; que el demandante violó su obligación para con la Ley 184-2012 sobre mediación compulsoria, pues no se le han notificados las alternativas para retener la propiedad y que no se ha culminado el descubrimiento de pruebas.

Así las cosas, el 4 de agosto de 2022, el foro primario, en atención a la *Moción en objeción de contestación de primer pliego de interrogatorio*, concedió también veinte (20) días a la otra parte para presentar su posición.<sup>11</sup>

En respuesta, el 18 de agosto de 2022 Luna presentó una *Moción en cumplimiento de orden, oposición a los escritos del 2 de agosto de 2022 y reiterando remedio sumario*.<sup>12</sup> En suma, alegó que las partes fueron referidas al centro de mediación en tres ocasiones, las cuales concluyeron sin acuerdo alguno. Aseveró que el primer referido fue el 11 de mayo de 2018<sup>13</sup> y

---

<sup>10</sup> Alegato del apelante, apéndice pág. 52-68.

<sup>11</sup> Alegato del apelado, apéndice pág. 81.

<sup>12</sup> Alegato del apelado, apéndice págs. 85-93.

<sup>13</sup> Alegato del apelado, órdenes de referido a mediación compulsoria, apéndice págs. 6-9.

concluyó el 2 de enero de 2019, porque la parte demandada no compareció sin justificación a la vista programada. Que el segundo referido fue mediante orden del 19 de junio de 2019<sup>14</sup>, la cual concluyó el 15 de septiembre de 2021 por falta de documentación y por la venta del préstamo. Y, que el tercer referido ocurrió el 17 de noviembre de 2021 el cual concluyó en marzo de 2022, ya que el demandado no cualificó para las alternativas de retención por falta de ingresos. Agregó que el Centro de Mediación confirmó que el proceso concluyó sin acuerdos, por lo que, la parte demandante cumplió con el requisito jurisdiccional impuesto por la Ley.<sup>15</sup> Adujo que el artículo 3 de la Ley 183-2012 provee para un solo referido a mediación compulsoria. En cuanto a la oposición a la moción de sentencia sumaria, Luna indicó que el apelante no controvertió ni presentó prueba alguna para refutar los hechos enumerados en la solicitud de sentencia sumaria.

Trabada la controversia, el 23 de enero de 2023 el foro primario dictó una Sentencia en la que declaró *Con Lugar* la demanda. En esta plasmó las siguientes determinaciones de hechos, a saber:

1. El día 30 de julio de 2010, por valor recibido, JOSÉ MIGUEL RESTO CRUZ, suscribió un PAGARE por la suma principal de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SETENTA DÓLARES (\$187,070.00) a favor de FIRSTBANK PUERTO RICO, o a su orden, con intereses al cinco y tres cuarto (5 3/4%) por ciento anual, pactando el pago de una suma igual al 10% de la obligación principal para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, más una suma equivalente al 5% de cualquier pago que esté en mora por más de quince (15) días desde la fecha de su vencimiento. La parte demandante, FIRSTBANK PUERTO RICO es la legítima tenedora del Pagaré anteriormente descrito.
2. Para garantizar el pago del anterior Pagaré, tanto en cuanto a su principal, como en cuanto a sus intereses, los

---

<sup>14</sup> *Íd.*

cargos por concepto de mora, la suma estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado y las sumas adicionales necesarias para cubrir intereses, además de los garantizados por Ley, así como aquellos anticipos que pueda haber hecho la Demandante, ambas iguales al 10% del principal de la obligación, la parte demandada, constituyó hipoteca voluntaria sobre la siguiente propiedad, según consta de la escritura número #148, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 30 de julio de 2010, ante el notario Antonio R. Escribá Oliver, la cual consta inscrita al folio 163 del tomo 281 de Luquillo, finca #13,163, inscripción 2da.

3. La anterior hipoteca fue modificada en cuanto a los siguientes extremos: se reduce la hipoteca por la suma de \$2,217.25, para que garantice una suma de \$184,852.75, con intereses al 5.75% anual y vencerá el 1ro de octubre de 2050, según la escritura número #108, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 11 de abril de 2014, ante la Notario Alexandra M. Serracante Cadilla, la cual consta inscrita al folio 163 del tomo 281 de Luquillo, finca #13,163, como Nota Marginal de la inscripción 2da..

4. La propiedad, motivo de ejecución, se describe a continuación según consta inscrita en el referido Registro de la Propiedad:

URBANA: Solar radicado en la Urbanización Hacienda Paloma II, localizada en el Barrio Sabana del término municipal de Luquillo, Puerto Rico que se describe en el plano de inscripción con el número, área y colindancias que se relacionan a continuación: NÚMERO DEL SOLAR: Veintiocho (28). ÁREA DEL SOLAR: Seiscientos diecisiete punto ochenta y cuatro metros cuadrados (617.84 m.c.). EN LINDES POR EL NORTE: En una distancia de veintisiete punto setenta y cinco (27.75) metros lineales con el solar veintinueve (29); por el SUR: en una distancia de treinta y siete punto noventa y ocho (37.98) metros lineales con José Vamonde; por el ESTE: en una distancia de catorce punto cero siete (14.07) metros lineales con la Calle Somali y por el OESTE: en una distancia de veintisiete punto setenta y nueve (27.79) metros lineales con los solares cuarenta y uno (41) y cuarenta (40). Sobre dicho solar enclava una casa en concreto para fines residenciales. El expresado solar se haya afecto a las siguientes servidumbres: SERVIDUMBRE TELEFÓNICA: Franja de terreno de cinco (5) pies de ancho que discurre a lo largo de su patio delantero con relación a la colindancia de la Calle Somali. Consta inscrito al folio 163 del tomo 281 de Luquillo, finca #13,163 del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Fajardo.

5. La escritura de hipoteca y la escritura de modificación objeto de ejecución constan debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico e inscrita al folio 163 del tomo 281 de Luquillo, finca número 13,163, inscripción 2da y 3ra respectivamente.

6. En el referido contrato de hipoteca se convino expresamente que la falta de pago de una o más mensualidades de la referida hipoteca daría derecho a que el tenedor del Pagaré considere vencida en su totalidad la deuda y proceda a su cobro de dinero por la vía judicial.

7. Según el Registro de la Propiedad, el demandado es el dueño de la propiedad hipotecada, quien la adquirió en un según la escritura número #34, otorgada en San Juan, Puerto Rico el día 30 de julio de 2010, ante la notario Hilda Angelie López, inscrita al folio 163 del tomo 281 de Luquillo, finca número #13,163 inscripción Ira.

8. La parte demandante es tenedora, por valor recibido y de buena fe, del Pagaré Hipotecario que garantiza la hipoteca que es objeto de la presente reclamación. Por ende, es la entidad con derecho a exigir el cumplimiento de la obligación evidenciada por el instrumento negociable reclamado en el pagaré.

9. La parte demandada ha incumplido con los términos del pagaré y de la hipoteca que la garantiza, al dejar de pagar las mensualidades vencidas correspondientes a los días primero del mes de diciembre de 2016, hasta el presente, todo esto a pesar de requerimientos de pago que le ha hecho la parte demandante, por lo que la misma ha declarado la totalidad de la deuda vencida y exigible.

10. La parte demandada, por ser la deudora original, o por haber asumido el pago de dicha deuda, adeuda al día de hoy, la suma principal de 180,757.97, la cual se desglosa a continuación: la suma principal de \$178,312.17, con intereses a razón del 5.75% anual, desde el 1 de noviembre de 2016, hasta el presente y los que se continúen acumulando hasta su total y completo pago, más un balance de principal y diferido de \$2,445.80, la cual no genera intereses y era pagadero a la fecha de vencimiento, más los cargos por demora que se corresponden a los plazos atrasados desde la fecha anteriormente indicada a razón de la tasa pactada de 5% de cualquier pago que éste en mora por más de quince (15) días desde la fecha de su vencimiento, más adelantos para el pago de seguros y contribuciones, entre otros; más una suma equivalente a \$18,707.00, para costas, gastos y honorarios de abogados, condenándola además, al pago de cualquier adelanto que haya hecho la parte Demandante.

11. Según los términos del contrato de hipoteca, la parte demandante, como tenedora del crédito hipotecario, podía declarar la totalidad de la deuda vencida, si se dejaba de satisfacer algún plazo dentro del término convenido, como efectivamente sucedió en este caso.

12. La parte demandante cumplió con el requisito jurisdiccional impuesto por la Ley 184-2012, según enmendada, toda vez que fue referido en tres (3) ocasiones distintas al Centro de Mediación y Solución de Conflictos. El último referido culminó el 4 de marzo de 2022, sin acuerdo alguno.



13. La parte demandante, Luna Residential III LLC, es el acreedor hipotecario de la parte demandada por lo que tiene derecho a exigir el cumplimiento de la obligación evidenciada por pagaré.

Los primeros once hechos fueron propuestos por Luna y los restantes surgen del trámite ante el foro primario. En las conclusiones de derecho el foro primario evaluó la normativa sobre las obligaciones, contratos e hipotecas. También aludió a las disposiciones sobre la sentencia sumaria y al procedimiento de mediación compulsoria a tenor con la Ley Núm. 184-2012. Sobre esta última precisó que el requisito jurisdiccional que impone el artículo 3 de la Ley para Mediación Compulsoria es que ocurra un señalamiento o citación para una vista de mediación y la extensión de dicho procedimiento y su resultado dependerían de la conducta de las partes. Aludió a que el caso fue referido en tres ocasiones a mediación, sin acuerdos, lo que cumplió con el requisito jurisdiccional de mediación. Tras ello, concluyó que procedía dictar sentencia sumaria a favor del demandante, ya que la parte demandada no rebatió con evidencia la prueba documental incluida en la solicitud de sentencia sumaria, ante la inexistencia de hechos materiales en controversia y luego de asegurarse de que la solicitud sumaria procedía en derecho.

En desacuerdo, el 23 de febrero de 2023 el señor Resto Cruz presentó el recurso de apelación que atendemos en el que esbozó que incidió el foro primario en tres maneras:

**Primero:** Al declarar *Ha Lugar* la Moción de sentencia sumaria presentada por la parte demandante-recurrida, Luna Residential, a pesar de existir controversias de hecho y derecho.

**Segundo:** Al declarar *Ha Lugar* la Moción de sentencia sumaria presentada por la parte demandante-recurrida, Luna Residential, a pesar de no cumplir con la Regla 96 de la Ley Hipotecaria.

**Tercero:** Al declarar *Ha Lugar* la Moción de sentencia sumaria presentada por la parte demandante-

recurrida, Luna Residencial, a pesar de no haberse cumplido con el requisito jurisdiccional de la mediación compulsoria según la Ley 184 del 2012.

Luna presentó su posición en torno al recurso. Con el beneficio de ambas comparecencias, disponemos.

## **II.**

### **A.**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica para aquellos litigios de naturaleza civil en los que no existe una controversia genuina en torno a los hechos materiales que componen la causa de acción que se contempla. Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., 199 DPR 664 (2018); Rodríguez Méndez v. Laser Eye, 195 DPR 769, 785 (2016). La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, establece que "una parte que solicite un remedio podrá, presentar una moción fundada 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 solicitada." 32 LPR Ap. V, R. 36.1. De la prueba que acompaña a la moción de sentencia sumaria debe surgir de manera preponderante que no existe controversia sobre hechos medulares del caso. Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm, 208 DPR 263 (2021); Zambrana García v. ELA et al., 204 DPR 328, 341-342 (2020); Jusino et als. v. Walgreens, 155 DPR 560, 577 (2001). Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm, *supra*; Zambrana García v. ELA et al., *supra*, pág. 341; Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 110 (2015); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010).

En cuanto a la contestación de la moción, la Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, dicta que,

Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (c).

Al contestar, la parte que se opone tiene el deber de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., supra. Las meras afirmaciones no bastan. Íd; Rodríguez Méndez v. Laser Eye, supra; Ramos Pérez v. Univisión, supra, págs. 215-216. Cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria, sino que tiene que ser una que permita concluir la existencia de una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm, supra; Abrams Rivera v. E.L.A., 178 DPR 914, 932 (2010); Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 848 (2010); Ramos Pérez v. Univisión, supra, pág. 214.

Al considerar una moción de sentencia sumaria, el tribunal presumirá ciertos los hechos no controvertidos que se hacen constar en los documentos y declaraciones juradas admisibles que se acompañan con la moción. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 913 (1994). Procede dictar sentencia sumariamente únicamente cuando de los documentos no controvertidos surge que no hay controversias de hechos a ser dirimidas, no se lesionan los intereses de las partes y sólo resta

aplicar el derecho. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714, 720 (1986).

Al momento de evaluar la procedencia de una sentencia sumaria, los tribunales revisores nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm, supra; Rivera Matos et al. v. Triple-S et al., 204 DPR 1010, 1025 (2020); González Santiago v. Baxter Healthcare, 202 DPR 281 (2019); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra, pág. 115. En el caso de que no se encuentren hechos materiales en controversia, igualmente procede revisar de *novo* si se aplicó el Derecho correctamente a la controversia presentada. Rivera Matos et al. v. Triple-S et al., supra; Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra, pág. 118; Roldán Flores v. M. Cuebas et al., supra.

#### **B.**

La Ley 184-2012, según enmendada, conocida por *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, se promulgó 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 de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.” Exposición de Motivos, Ley 184-2012.

El Artículo 3 de referida Ley, dispone que el deudor **tendrá derecho a un procedimiento de mediación** en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal. 32 LPR sec. 2882. Así pues, la mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional en los casos en que el acreedor hipotecario

pretenda ejecutar una residencia o vivienda principal. Franklin Credit v. George Riviello, 209 DPR 555 (2022).

A esos fines, la Ley actualmente dispone el trámite de mediación:

.....

En dicha vista o acto de mediación, el acreedor hipotecario entregará al deudor hipotecario, una lista de los documentos necesarios y pendientes, si alguno, para evaluar la(s) alternativa(s) que puedan ser aplicables al caso del deudor hipotecario, quien entregará los documentos solicitados en un tiempo razonable, cumpliendo con la reglamentación federal aplicable. Antes de la siguiente vista o acto de mediación correspondiente, deberá entregar los documentos solicitados en una primera vista, o en su defecto, evidencia de que está haciendo las gestiones para obtener los referidos documentos. Si el deudor hipotecario incumple con su obligación de someter los documentos solicitados, dentro de un tiempo razonable y sin justa causa, se entenderá que ha desistido del proceso de mediación compulsoria, y en tal caso, el Tribunal continuará el proceso judicial iniciado por el acreedor hipotecario. El incumplimiento de cualquiera de las partes a producir documentos para la primera sesión no será motivo para terminar la mediación. El representante del acreedor o inversionista le informará al deudor para cuales de las alternativas cualifica y se le explicarán las razones para no estar disponibles las alternativas para las que no cualifique.

Agrega el Artículo 3 lo siguiente:

Lo aquí dispuesto será **un requisito jurisdiccional** en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda principal del deudor o de los deudores, sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.

[...]

**De no presentarse el deudor hipotecario al procedimiento de mediación en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada; de no entregar al acreedor los documentos solicitados en un tiempo razonable, según lo dispuesto en este Artículo, o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, se presumirá que**

**voluntariamente el deudor hipotecario ha desistido del proceso de mediación compulsoria y dicho acreedor hipotecario procederá con la continuación del proceso de ejecución hipotecaria según corresponda, incluyendo sin limitarse, a solicitar cualquier remedio que en derecho proceda o disponible en las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico y dicho acreedor 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 determinar el Tribunal **que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles o la evaluación realizada al deudor y luego de haber dilucidado la controversia en vista evidenciaria, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada.**

El mediador completará un informe al Tribunal, en el cual incluirá los incidentes procesales que puedan afectar el proceso. A pesar de que la mediación compulsoria es de carácter confidencial, a manera de excepción, el mediador podrá informar al Tribunal sobre los incidentes procesales, manteniéndose como confidencial todo aquello de carácter sustantivo que sea parte de la negociación como tal, en cumplimiento con el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos de la Rama Judicial de Puerto Rico. Los incidentes procesales incluirán la falta de entrega de documentos requeridos bajo esta Ley; la ausencia de autoridad para la toma de decisiones; y la dilación injustificada o falta de cooperación de cualquiera de las partes para lograr un acuerdo.

32 LPRA sec. 2882 (Énfasis suplido).

La celebración de una vista o acto de mediación compulsorio es un requisito jurisdiccional sin cuyo cumplimiento no se podrá dictar sentencia o celebrar la venta judicial. Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, 205 DPR 537 (2020); Bco. Santander v. Correa García, 196 DPR 452, 457, 471 (2016); Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012. En ese trámite, el Artículo 2 de la Ley 184-2012 establece que el acreedor debe proveer "[t]odas las alternativas disponibles en el mercado durante la vista o acto de mediación". Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, *supra*. Así pues, con la vista de mediación el deudor podrá obtener información sobre los remedios que tiene disponibles para evitar

la pérdida de su residencia principal y, a su vez, tendrá la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor. Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, supra. El Tribunal Supremo ha reiterado que el requisito jurisdiccional que impone la Ley 184 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. Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, supra; Bco. Santander v. Correa García, supra, pág. 473. 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. Bco. Santander v. Correa García, supra.

Ahora bien, en lo que atañe al acreedor hipotecario, el Artículo 3 de la Ley 184-2012, según enmendada, expresamente impone un deber de actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de todas las alternativas disponibles en el mercado. Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, supra. Por tanto, el requisito de buena fe es consistente con el requisito jurisdiccional y compulsorio de la Ley 184. *Íd.* Sobre el requisito de buena fe en la mediación compulsoria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en Scotiabank v. SLG Rosario-Castro, supra, indicó lo siguiente:

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. Lo anterior, incluye aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica de deudor, como lo son la venta corta (short sale), dación en pago, entrega voluntaria de título, entre otras.<sup>16</sup>

En este examen debemos tener presente la conocida norma de que en nuestra jurisdicción la buena fe se presume por lo que, quien reclama la mala fe, debe probarla. Feliciano Aguayo v. MAPFRE, 207 DPR 138 (2021); Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., 121 DPR 503, 519 (1988); Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co., 115 DPR 345, 351 (1984).

### C.

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento jurídico.<sup>17</sup> Artículo 1042, 31 LPR sec. 2992. Al contratar rige principio de libertad, en el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPR sec. 3372. Una vez las partes pactan están obligadas a cumplirlas. Esto es así porque "[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPR sec. 2994; Rodríguez García v. UCA, 200 DPR 929, 943 (2018).

<sup>16</sup> En la Nota 43 el Tribunal indicó lo siguiente: "Adviértase que las alternativas que el acreedor está obligado a brindarle al deudor son aquellas para las que el deudor cualifique, incluyendo las que no dependan de la capacidad económica de este. También, dependerán del tipo de préstamo y de la reglamentación federal aplicable."

<sup>17</sup> Como el contrato en controversia se suscribió previo a la aprobación del Código Civil de 2020, y la presente acción inició antes de la vigencia de referido código, nos referimos al Código Civil de 1930.



Así pues, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

**D.**

En cuanto al contrato de hipoteca, el Artículo 118 Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210-2015 (Ley del Registro de la Propiedad) indica que la hipoteca quedará extinguida por el pago y saldo del crédito. 30 LPRA sec. 6161. A su vez, el Artículo 94 de referida Ley del Registro de la Propiedad, dispone que una hipoteca vencida en todo o en parte, o sus intereses, podrá ser ejecutada por la vía judicial conforme a las disposiciones de este Título. 30 LPRA sec. 6131.

Si se opta por la acción de ejecución, la Ley del Registro de la Propiedad dispone en su Artículo 96, que "[e]n los casos de ejecución de hipoteca que garantizan instrumentos negociables, deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos". 30 LPRA sec. 6133.

Cónsono a lo anterior, la Regla 96.2 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Reglamento Hipotecario) estatuye las reglas para el cobro de dinero y la ejecución de hipoteca en garantía de instrumentos negociables, a saber:

Cuando la hipoteca que es objeto de ejecución garantiza un instrumento negociable, se observarán las siguientes reglas, de conformidad con lo dispuesto

en el Artículo 96 de la Ley y en las Secciones 2-308 y 2-309 de la Ley de Transacciones Comerciales:

1. La demanda deberá alegar el derecho que la parte demandante tiene sobre el instrumento garantizado a tenor con lo dispuesto en la Ley de Transacciones Comerciales. Si la parte demandante no está en posesión del instrumento porque el mismo está extraviado o ha sido destruido o robado, no tiene legitimación activa para iniciar el proceso judicial. En estos casos, deberá cumplirse con el procedimiento descrito en la Regla 92.4 y el inciso cinco (5) de esta Regla.

**2. Si la demanda alega que la parte demandante es tenedora del instrumento, o que es una persona que no es tenedora pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor, deberá acompañar una copia del instrumento con la demanda. Si la parte demandada o el Tribunal lo exigen, la parte demandante deberá presentar el original en el tribunal y permitirá su inspección y copia por todas las partes.** Si, una vez requerida para ello, la parte demandante no presenta el original del instrumento en el tribunal, se presumirá que el instrumento está destruido, extraviado o robado y será de aplicación lo dispuesto en los incisos uno (1) y cinco (5) de esta Regla.

3. Si la parte demandante no es tenedora pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor, deberá alegar que recibió el instrumento de una persona con derechos de tenedor a través de una cesión voluntaria directa o indirecta.

**4. Si la parte demandante está en posesión del instrumento y presenta el original en el tribunal, la autenticidad de las firmas y la autoridad para firmar se tendrán por admitidas, a menos que se nieguen específicamente en las alegaciones. La parte demandante tendrá derecho a obtener sentencia a su favor si la parte demandada no alega y prueba una defensa contra el pago,** en los términos dispuestos en las Secciones 2-305 y siguientes de la Ley de Transacciones Comerciales.

5. Si la parte demandante no acompaña con la demanda una copia del pagaré que alega es un instrumento negociable o no exhibe el original en el tribunal una vez requerida para ello, se presumirá que el instrumento está extraviado, destruido o robado y será de aplicación lo dispuesto en la Sección 2-309 de la Ley de Transacciones Comerciales. En tal caso, además de lo dispuesto en la Regla 92.4 y esta Regla, deberá cumplirse con o siguiente:

A. La parte demandante deberá probar:

- (1) los términos del instrumento,
- (2) su derecho a exigir su cumplimiento, y
- (3) que la pérdida de su posesión no se debió a una cesión voluntaria a una incautación legal.

B. La sentencia dictada a favor de la parte demandante tendrá que estar fundamentada en una determinación del Tribunal de que la parte demandada estará debidamente protegida contra cualquier pérdida que pudiese resultar de una reclamación invocada por otra persona para exigir el cumplimiento del instrumento. (Énfasis nuestro).

Conviene destacar que la aludida Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, según enmendada, define un instrumento negociable como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero si el mismo: 1) es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión; 2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica, y 3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago de dinero. Sección 2-104 (a), 19 LPRA sec. 504 (a). Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, 198 DPR 290, 298 (2017). Referido estatuto define a un tenedor como "la persona en posesión del mismo si el instrumento es pagadero al portador o, en el caso de un instrumento pagadero a una persona identificada, si la persona identificada está en posesión del mismo. Sección 1-201 (20), 19 LPRA sec. 451.

Sobre este particular, el Artículo 91, de la Ley del Registro de la Propiedad, dispone que "[c]uando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro." 30 LPRA sec. 6118.

**E.**

Por último, la doctrina de la ley del caso establece como norma general que de ordinario las controversias que han sido adjudicadas por el foro primario o por un tribunal apelativo no pueden reexaminarse. Las determinaciones judiciales que constituyen la ley del caso incluyen todas aquellas cuestiones finales consideradas y decididas por el tribunal. Pueblo v. Ríos Nieves, 209 DPR 264 (2022); Pueblo v. Serrano Chang, 201 DPR 643, 653 (2018); Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros, 195 DPR 1, 9 (2016), Félix v. Las Haciendas, 165 DPR 832, 843 (2005). No obstante, en situaciones excepcionales, si el caso vuelve ante la consideración del tribunal y este entiende que sus determinaciones previas son erróneas y pueden causar una grave injusticia, puede aplicar una norma de derecho distinta. Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros, *supra*, pág. 9.

**III.**

Atenderemos en primer orden, el tercer señalamiento de error relacionado a la jurisdicción del Tribunal de Instancia para dictar la sentencia por la vía sumaria, toda vez que las cuestiones relativas a la jurisdicción de un tribunal deben atenderse y resolverse con preferencia a cualesquiera otras. Peerles Oil & Chemical v. Hnos. Torres, 186 DPR 239 (2012).

El apelante señor Resto Cruz, en síntesis, alegó que el foro primario no le dio cumplimiento a la Ley de Mediación Compulsoria pues Luna no le informó -como deudor hipotecario- todas las alternativas disponibles en el mercado, incluyendo aquellas alternativas que no dependan de su capacidad económica. Mencionó que el mediador no completó un informe al Tribunal con los incidentes procesales que puedan afectar el proceso.

El apelado Luna, por su parte, adujo que el foro primario cumplió con referir el caso a mediación en tres (3) ocasiones, cuando el Artículo 3 de la Ley 184-2012 dispone que el deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación.

Evaluamos la controversia jurisdiccional suscitada. La Ley Núm. 184-2012 y la jurisprudencia aquí reseñada, ha reiterado como requisito jurisdiccional, que las partes acudan a la mediación como paso previo a los procesos de ejecuciones de hipotecas de la vivienda principal del deudor. Una vez concluye el trámite de mediación compulsoria, dentro de un procedimiento enmarcado en la buena fe, se entiende que se satisfizo el requisito jurisdiccional y el foro primario puede continuar la acción.

En los hechos que presenta esta causa, podemos constatar que el foro primario remitió el asunto al proceso de mediación compulsoria en tres (3) ocasiones. Las primeras dos, el 11 de mayo de 2018 y el 19 de junio de 2019 respectivamente. Este trámite se transcurrió sin que el señor Resto Cruz, expusiera algún defecto, pues el expediente no refleja lo contrario.

El último referido, fue el 17 de noviembre de 2021, a petición de Luna, por esta haberse convertido en la tenedora del pagaré cuya deuda se reclama. Esta gestión se extendió hasta que el 4 de marzo de 2022 el Centro de Mediación de Conflictos le informó al foro primario que las partes "participaron de la mediación que dicta la Ley Núm. 184-2012, *supra*, pero culminaron este proceso **sin acuerdos**."<sup>18</sup>

Por tanto, según lo aquí plasmado el Tribunal de Instancia cumplió con el requisito jurisdiccional que establece el Artículo 3 de la Ley 184-2012 al referir el asunto al Centro de Mediación de

---

<sup>18</sup> Alegato del apelante, apéndice pág. 30, párrafo 2.

Conflictos para que el demandado tuviera derecho a un procedimiento de mediación, no obstante, las partes no lograron algún acuerdo.

A su vez, el Centro de Mediación de Conflictos cumplió con su encomienda de notificar al tribunal las incidencias del proceso y la razón de su culminación al mencionar que no se llegó a ningún acuerdo. En ese trámite se presume la buena fe, la cual no fue rebatida por el señor Resto Cruz. En estos casos, meras alegaciones del apelante de que no se le proveyeron las alternativas no económicas disponibles, no es suficiente para rebatir un procedimiento para el cual se le concedió más de una oportunidad para participar y beneficiarse. A su vez, el récord carece de prueba de que el demandante obrase de mala fe durante el proceso de mediación. Cabe destacar, que el apelante no informó hechos concretos ni prueba que contradiga que el proceso de mediación se llevó a cabo bajo el principio de buena fe. Tampoco mencionó un solo acto u omisión del acreedor que pudiese apoyar su discrepancia con el proceso.

Ante ello resulta adecuada, la determinación del foro primario cuando concluyó en la sentencia que, “[e]l récord judicial demuestra que la parte demandante ha cumplido en más de una ocasión con lo impuesto en la Ley 184-2012, por lo que se cumplió con el requisito jurisdiccional de la referida ley.”

Reiterado que el foro primario tenía jurisdicción para continuar el procedimiento, nos resta evaluar los primeros dos señalamientos de error.

En estos el apelante alegó que existía controversia en cuanto al pagaré que garantizaba el préstamo hipotecario objeto de la demanda, pues la parte demandante no presentó el original

de referido documento. Agregó que no se le notificó de la cesión de crédito ni se acompañó copia del instrumento con la demanda.

Luna alega que el 26 de febrero de 2019 la parte demandante contestó el pliego de interrogatorios y producción de documentos y no fue sino hasta el 2 de agosto de 2022, años después, que por primera vez el apelante levanta objeciones a las contestaciones.

Evaluamos. Surge del expediente que, desde la presentación de la demanda, Firstbank alegó ser el legítimo tenedor del pagaré e incluyó copia de este en la demanda. Indicó que tenía en su posesión el documento original, el cual hizo disponible de ser solicitado. De esta forma, dio fiel cumplimiento a la Regla 96.2 del Reglamento Hipotecario toda vez que alegó ser el tenedor del instrumento y acompañó una copia de este. En tales casos la Regla 96.2 agrega que la parte demandante tendrá derecho a obtener sentencia a su favor si la parte demandada no alega y prueba una defensa contra el pago. De modo que, la alegación del apelante de que no se incluyó copia del pagaré no se sostiene con lo que trasciende del expediente.

Aún más, el 5 de noviembre de 2021, el entonces demandante Firstbank, presentó una moción al Tribunal en la cual notificó que le vendió el préstamo hipotecario objeto del litigio a Luna Residential III, LLC (Luna). Indicó que la transferencia se concretizó mediante el endoso en blanco y la entrega física del instrumento negociable. Junto a ese escrito también incluyó copia del pagaré. Sostuvo, además, que, de esta forma, Luna se convirtió en el tenedor de buena fe del pagaré hipotecario con derecho a exigir el cumplimiento de la obligación. A esos fines, solicitó que se le sustituyera al demandante por Luna y se remitiera nuevamente a mediación compulsoria. De manera que,

el demandante si notificó que vendió el instrumento a Luna, entidad que en adelante continuaría como parte demandante.

En respuesta a esta petición, el 15 de noviembre de 2021, el foro primario autorizó que Luna continuara fungiendo como demandante. En ese entonces, el apelante no se opuso a la sustitución de parte por la cesión del préstamo hipotecario ni cuestionó la validez del pagaré. Tampoco solicitó reconsideración ni revisión judicial a la decisión del foro primario. Por lo cual, el referido dictamen se convirtió en la ley que rige el caso.

Así las cosas, luego de que Luna entró como parte demandante, el caso siguió su curso con un nuevo referido para mediación. No surge del expediente que, durante todo ese tiempo, el señor Resto Cruz cuestionara la existencia del pagaré y la comparecencia de Luna como nuevo demandante. Por tanto, reiteramos en inmeritoria su alegación.

Aclarado lo anterior, solamente nos resta evaluar si la solicitud de sentencia sumaria de Luna, así como la oposición a esta, cumplieron con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

De los documentos unidos al expediente, podemos constatar que Luna presentó una moción de sentencia sumaria en la cual enumeró once hechos que, a su juicio, no presentaban controversias y le hacía merecedor del remedio solicitado. Relacionó cada párrafo con la prueba documental que fundamentaban sus alegaciones, entre ellas, una declaración jurada en la cual se acreditó la deuda, incluyó una certificación registral, la copia del pagaré hipotecario, la escritura de *Primera Hipoteca* y una escritura sobre *Modificación y Cancelación Parcial de Hipoteca*. A su vez, expuso el derecho aplicable al cobro de la acreencia. De esta forma, Luna demostró ser acreedor de una



deuda inscrita, líquida, vencida y exigible. Por tal razón, asentimos que Luna cumplió con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por su parte, el señor Resto Cruz no controvertió ninguno de los hechos esenciales presentados en la sentencia sumaria, ni aportó prueba para controvertirlos. En lugar de ello, solo se limitó a argumentar el aspecto jurisdiccional sobre la mediación compulsoria, sobre la existencia del pagaré hipotecario y su transmisión a Luna, sin evidencia alguna en apoyo. En estos casos meras afirmaciones no son suficiente para derrotar una bien fundamentada moción de sentencia sumaria.

Ante ello, el foro primario encontró probados los primeros once hechos que Luna propuso, conforme a la prueba documental incluida en la solicitud de sentencia sumaria. Respecto a las controversias que planteó el apelante, el foro primario decretó como hechos probados que,

12. La parte demandante cumplió con el requisito jurisdiccional impuesto por la Ley 184-2012, según enmendada, toda vez que fue referido en tres (3) ocasiones distintas al Centro de Mediación y Solución de Conflictos. El último referido culminó el 4 de marzo de 2022, sin acuerdo alguno.

13. La parte demandante, Luna Residential III LLC, es el acreedor hipotecario de la parte demandada por lo que tiene derecho a exigir el cumplimiento de la obligación evidenciada por pagaré.

Como vemos, los hechos medulares quedaron solventados, sin oposición del apelante. Al no existir controversia de hechos materiales y esenciales, el foro primario aplicó el derecho de forma correcta y declaró *Con lugar* la demanda, sin necesidad de esperar a la celebración de un juicio plenario. Vemos que los derechos del apelante quedaron resguardados, pues se siguió el trámite de la mediación compulsoria y este tuvo amplia oportunidad para rebatir los hechos propuestos, mas no lo hizo.

Siendo ello así, luego de nuestro análisis de los hechos y el derecho, concluimos que la sentencia aquí apelada es correcta.

**IV.**

Por las razones antes expresadas, que hacemos formar parte de esta sentencia, confirmamos la determinación del Tribunal de Primera Instancia, mediante la cual declaró *Ha Lugar* la demanda aquí incoada, por la vía sumaria.

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

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