

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

FIRSTBANK PUERTO RICO

Parte Apelada

v.

LA SUCESIÓN DE JOSÉ JACINTO RIVERA VICENTY, T/C/C JOSÉ J. RIVERA VICENTY, COMPUESTA POR JOSÉ MIGUEL RIVERA CARRASQUILLO, JOSÉ FRANCISCO RIVERA CARRASQUILLO, LOURDES MARGARITA RIVERA GONZÁLEZ, MERCEDES RIVERA GONZÁLEZ, JOSÉ JACINTO RIVERA GONZÁLEZ, JOSÉ RAFAEL RIVERA GONZÁLEZ, MARÍA SOLEDAD RIVERA BROWN, MIGUEL FRANCISCO RIVERA, FULANO DE TAL Y FULANA DE TAL COMO POSIBLES HEREDEROS DESCONOCIDOS; LA SUCESIÓN DE CARMEN SOCORRO CARRASQUILLO MARCANO, T/C/C CARMEN S. CARRASQUILLO MARCANO, COMPUESTA POR JOSÉ MIGUEL RIVERA CARRASQUILLO, JOSÉ FRANCISCO RIVERA CARRASQUILLO; SUTANO DE TAL Y SUTANA DE TAL COMO POSIBLES HEREDEROS DESCONOCIDOS; Y JOSÉ ANTONIO RIVERA CARRASQUILLO POR SI Y COMO MIEMBRO DE LA SUCESIÓN DE JOSÉ JACINTO RIVERA VICENTY, T/C/C JOSÉ J. RIVERA VICENTY Y CARMEN SOCORRO CARRASQUILLO MARCANO, T/C/C CARMEN S. CARRASQUILLO MARCANO

Parte Apelante

KLAN202300659

Apelación,
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

Caso Núm.:
SJ2021CV05509

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Monge Gómez y el Juez Cruz Hiraldo.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de septiembre de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, el Sr. José Miguel Rivera Carrasquillo (en adelante, el “señor Rivera Carrasquillo” o el “Apelante”), mediante recurso de apelación presentado el 31 de julio de 2023. Nos solicitó la revocación de la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, el “TPI”), el 19 de mayo de 2023, notificada y archivada en autos el 22 del mismo mes y año. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró Con Lugar la “**Moción en Solicitud de Sentencia**” promovida por Firstbank Puerto Rico (en adelante, “Firstbank” o el “Apelado”) y ordenó a la parte demanda, a satisfacer el pago de \$131,132.82, más intereses adeudados por concepto de cierto préstamo hipotecario. En caso de no satisfacer la deuda y de advenir la *Sentencia* final y firme, se ordenó la venta en pública subasta de la propiedad inmueble en controversia.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

I.

El presente caso tuvo su génesis el 26 de agosto de 2021, cuando Firstbank presentó una “**Demanda**” en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la Sucesión de José Jacinto Rivera Vicenty t/c/c José J. Rivera Vicenty (en adelante, “sucesión Rivera”),¹ la Sucesión de Carmen Socorro Carrasquillo Marcano t/c/c Carmen S. Carrasquillo Marcano (en adelante, “sucesión Carrasquillo”),² y José Antonio Rivera Carrasquillo, por sí y como miembro de la sucesión Rivera y sucesión Carrasquillo. Sostuvo que los causantes, el Sr. José Jacinto Rivera Vicenty (en adelante, “señor Rivera Vicenty”) y la Sra. Carmen Socorro Carrasquillo Marcano (en adelante, “señora Carrasquillo Marcano”), suscribieron un pagaré por la suma principal de \$160,000.00, más el interés anual a razón del 7% sobre el balance adeudado, cargos por demora equivalentes a 5% de la suma de

¹ Compuesta por José Miguel Rivera Carrasquillo, José Francisco Rivera Carrasquillo, Lourdes Margarita Rivera González, Mercedes Rivera González, José Jacinto Rivera González, José Rafael Rivera González, María Soledad Rivera Brown, Miguel Francisco Rivera, Fulano De Tal y Fulana De Tal como posibles herederos desconocidos.

² José Miguel Rivera Carrasquillo, José Francisco Rivera Carrasquillo; Sutano De Tal y Sutana De Tal como posibles herederos desconocidos.

los pagos con atrasos con exceso de quince (15) días calendarios de la fecha de vencimiento, y las costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes a \$16,000.00.³ Para garantizar dicho pagaré, se constituyó una hipoteca voluntaria mediante la Escritura Núm. 205 de 26 de septiembre de 2007, suscrita ante la Notario Público Waleska C. Colón Villanueva, sobre un bien inmueble perteneciente al señor Rivera Vicenty y la señora Carrasquillo Marcano.⁴

Alegó que, desde el 1 de agosto de 2019, ambas sucesiones habían incumplido con la obligación del pago de la hipoteca, adeudando la suma de \$131,132.82 por concepto de principal, más intereses y cargos pactados. Así pues, solicitó que se le ordenara a la sucesión Rivera y a la sucesión Carrasquillo a satisfacer, de forma solidaria, las partidas reclamadas u ordenara la venta en pública subasta. Asimismo, requirió la interpelación a los herederos conforme al Artículo 959 del derogado Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2787, para que éstos aceptaren o repudiaren la participación que les correspondería en la herencia de los causantes dentro del término de treinta (30) días, a partir de la notificación de la correspondiente orden.

El 2 de septiembre de 2021, Firstbank presentó “**Moción en Solicitud de Orden al Registro Demográfico**”,⁵ en la cual requirió al TPI ordenara al Registro Demográfico de Puerto Rico a que expidiera los certificados de defunción del señor Rivera Vicenty y de la señora Carrasquillo Marcano para cumplir con el Artículo 97 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 30 LPRA sec. 6134 (en adelante, “Ley Núm. 210 de 2015” o “Ley del Registro de la Propiedad”). El foro de instancia emitió la referida *Orden* el 3 de septiembre de 2021, notificada el 7 de septiembre de 2021.⁶

³ Véase, Anejo 1 de “**Moción en Solicitud de Sentencia**”, Entrada Núm. 27 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (en adelante, “SUMAC”).

⁴ Véase, Anejo 3 de “**Moción en Solicitud de Sentencia**”, Entrada Núm. 27 en SUMAC.

⁵ Véase, Entrada Núm. 5 en SUMAC.

⁶ Véase, Entrada Núm. 6 en SUMAC.

Así las cosas, el señor Rivera Carrasquillo fue emplazado personalmente el 2 de septiembre de 2021. No obstante, el 22 de octubre de 2021,⁷ el Apelado presentó **“Moción en Sustitución de Parte y Enmienda al Epígrafe; Acompañando Demanda Enmendada; Moción Sometiendo Emplazamiento Diligenciado y en Solicitud de Autorización para Emplaza por Edictos y Moción en Solicitud de Interpelación Judicial”**. Expuso que logró identificar varios miembros de las sucesiones, por lo que solicitó que, conforme a la Regla 22.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, el foro *a quo* sustituyera los mismos, pero que mantuviera a los herederos desconocidos denominados como Fulano y Fulana de Tal, y Sutano y Sutana de Tal, ya que no existía un documento fehaciente que acreditare el nombre de todos los herederos. Por otro lado, y debido a que algunos herederos no se encontraban en Puerto Rico o no habían podido ser localizados, solicitó autorización para emplazarlos por edicto. Por último, reiteró su solicitud en cuanto a la interpelación, conforme al derogado Artículo 959 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2787.

El foro apelado emitió varias *Órdenes*, notificadas el 15 de noviembre de 2021, mediante las cuales: (1) sustituyó a la parte demandada por sus respectivas sucesiones,⁸ (2) ordenó el emplazamiento por edicto,⁹ y (3) otorgó treinta (30) días al señor José Antonio Rivera Carrasquillo y al Apelante, como miembros de la sucesión Rivera y de la sucesión Carrasquillo, para aceptar o repudiar sus respectivas participaciones sobre las herencias de los causantes.¹⁰

El 6 de febrero de 2022, el señor Rivera Carrasquillo presentó **“Contestación a Demanda Enmendada”**. Allí admitió ser parte de ambas sucesiones y aceptó la herencia a beneficio de inventario y con derecho a deliberar. Entre otras defensas afirmativas, el Apelante solicitó, conforme lo establecido en la Ley Núm. 184-2012, según enmendada, conocida

⁷ Véase, Entrada Núm. 9 en SUMAC.

⁸ Véase, Entrada Núm. 12 en SUMAC.

⁹ Véase, Entrada Núm. 14 en SUMAC.

¹⁰ Véase, Entrada Núm. 15 en SUMAC.

como la “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.* (en adelante, “Ley Núm. 184 de 2012” o “Ley de Mediación”), que se celebrara una vista de mediación compulsoria.

El 14 de febrero de 2022, Firstbank presentó moción en la que, en lo pertinente, solicitó que el caso fuese referido a mediación, indicando que el señor Rivera Carrasquillo aparentaba tener interés en retener la propiedad en controversia. De igual forma, el Apelante presentó “**Moción Allanándonos a Solicitud de Mediación de la Demandante**” el 8 de marzo de 2022, reiterando su interés en retener el inmueble e informando que estaba de acuerdo en que se refiriera el caso a mediación. Así las cosas, el 10 de marzo de 2022, se celebró una vista en la cual el Lcdo. Carlos Dasta Meléndez, representante legal del señor Rivera Carrasquillo, informó que su cliente no ocupaba la propiedad y desconocía si alguien la ocupaba. Indistintamente, el TPI sostuvo que se iba a referir el caso a mediación y señaló Conferencia sobre el Estado de los Procedimientos para el 19 de mayo de 2022.

No obstante lo discutido en la vista, el 19 de julio de 2022,¹¹ Firstbank presentó “**Moción en Solicitud de Sentencia**”. Indicó que la sucesión Rivera y la sucesión Carrasquillo fue emplazada de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.¹² Sin embargo, ninguna presentó alegación responsiva, por lo que solicitó que se les anotara la rebeldía, conforme a la Regla 45.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y que dictara sentencia en rebeldía, en virtud de la Regla 45.2 (b) de dicho cuerpo reglamentario. En cuanto al señor Rivera Carrasquillo, planteó que no existía controversia de hechos materiales, por lo que en virtud de las Reglas 36.1 y 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, solicitó que se dictara sentencia sumaria en contra del Apelante.

¹¹ Véase, Entrada Núm. 27 en SUMAC.

¹² Evidencia del emplazamiento debidamente diligenciado, evidencia de la publicación del emplazamiento por edicto y notificación mediante correo certificado constan en la “**Moción Sometiendo Evidencia del Emplazamiento y en Solicitud d Mediación**” presentada el 14 de febrero de 2022; véase, Entrada Núm. 22 en SUMAC.

Luego de varios incidentes procesales, el 2 de enero de 2023,¹³ el señor Rivera Carrasquillo presentó su oposición en la cual expuso que, a la fecha de presentación de la moción, el caso aún no había sido referido a mediación, conforme las partes así habían acordado. Sostuvo que, según dispone la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, dicho procedimiento es compulsorio y un requisito jurisdiccional en todo caso en que el acreedor solicite la ejecución de la propiedad principal del deudor, excepto cuando el deudor se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal. Añadió que en el presente caso los herederos, entiéndase la sucesión Rivera y la sucesión Carrasquillo, tienen las mismas obligaciones y beneficios que tenían los causantes en el contrato, por lo que el procedimiento dispuesto en la Ley de Mediación, *supra*, les es aplicable. En consecuencia, concluyó que no procedía que se dictara sentencia sumaria a favor de Firstbank.

Al respecto, el Apelado presentó réplica el 10 de enero de 2023.¹⁴ En lo pertinente, indicó que debido a que el Artículo 3 de la Ley de Mediación, 32 LPRA sec. 2882, establece que el deudor tendrá derecho al procedimiento de mediación cuando la propiedad residencial a ejecutarse constituya su vivienda principal y el Apelante indicó en la vista celebrada el 10 de marzo de 2022 que ésta no era su residencia principal, el acto de mediación era improcedente.

El 19 de enero de 2023, el señor Rivera Carrasquillo presentó **“Dúplica a Réplica a Moción en Oposición a Sentencia Sumaria”**.¹⁵ Arguyó que el inmueble que se intenta ejecutar era la residencia principal de los deudores originales y que la Ley de Mediación dispone que el concepto de “Deudor Hipotecario” incluye “a todas las personas naturales que sean responsables **o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca**”. 32 LPRA sec. 2881(d) (énfasis en el

¹³ Véase, Entrada Núm. 39 en SUMAC.

¹⁴ Véase, Entrada Núm. 40 en SUMAC.

¹⁵ Véase, Entrada Núm. 41 en SUMAC.

original). Por tal razón, sostuvo que los herederos de los deudores originales ya fallecidos fueron incluidos como deudores hipotecarios.

El TPI emitió *Orden* el 19 de enero de 2022,¹⁶ notificada al día siguiente, en la que a determinó que, según Banco Santander v. Correa García, 196 DPR 452 (2016), el procedimiento de mediación solo está disponible cuando el deudor demandado ocupa la propiedad objeto de ejecución como su residencia principal.¹⁷ En vista de ello, declaró No Ha Lugar la solicitud de las partes para que el asunto fuera referido a mediación.

Así el trámite, el foro primario emitió *Sentencia* el 19 de mayo de 2023, notificada el 22 de mismo mes y año, en la que declaró Con Lugar la solicitud de sentencia sumaria. En lo pertinente, concluyó que el señor Rivera Carrasquillo “no demostró que la propiedad en controversia sea su vivienda principal; por el contrario, la propiedad no es residencia de ninguno de los herederos”.¹⁸ Por lo que, fundamentó su determinación en que el claro propósito de la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, es proteger a los propietarios de perder su vivienda principal. En vista de que el Apelante no alegó ni demostró que la propiedad fuera la residencia principal de alguno de los causahabientes, dispuso que en derecho no procedía referir el caso a mediación. Por consiguiente, ordenó a la sucesión Rivera y a la sucesión Carrasquillo a pagar la suma de \$131,132.82 de principal, más intereses al 7%, a computarse desde el 1 de agosto de 2019. Así como otras partidas de cargos por demora, gastos para cubrir los créditos accesorios y adelantos en virtud de la escritura de hipoteca, y costas y honorarios de abogados. Asimismo, ordenó la ejecución de la hipoteca de no cumplir con el pago antes establecido.

El 6 de junio de 2023, el señor Rivera Carrasquillo presentó “**Moción de Reconsideración**”. Arguyó que en el expediente no surgía

¹⁶ Véase, Entrada Núm. 43 en SUMAC.

¹⁷ La controversia en dicho caso era determinar si la ley de mediación e impone al tribunal la obligación de ordenar la celebración de una vista de mediación en los casos de ejecución de hipoteca de una residencia principal como “*requisito jurisdiccional*” [...] o si es de carácter discrecional.

¹⁸ Véase, *Sentencia*, emitida el 19 de mayo de 2023, Ap. pág. 19.

documentación alguna que declare quiénes son los legitimarios de los deudores originales, en contravención con el Artículo 97 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. Asimismo, sostuvo que el foro de instancia no tenía jurisdicción para dictar *Sentencia*, conforme a lo dispuesto en la Sección 2054.05(a)(1) del Código de Rentas Internas, 13 LPRA sec. 31165.

La misma dispone lo siguiente:

Excepto en los casos específicos autorizados por las Secciones 2051.08 y 2051.01 de este Subtítulo, ningún tribunal aprobará la división o distribución, venta, entrega, cesión o ejecución de hipoteca sin que se deduzca y se deje depositado en corte, del producto de la subasta, a nombre del Secretario, el monto de la contribución que éste haya determinado o determine es atribuible a dicha propiedad; y ningún notario autorizará, expedirá o certificará documento alguno de división o distribución, venta, entrega, cesión o hipoteca de tal propiedad exceptuándose de esta prohibición la certificación de documentos otorgados con anterioridad al fallecimiento del causante; y ningún registrador de la propiedad inscribirá en registro alguno a su cargo, ningún documento notarial, sentencia o acto judicial, otorgado, dictado o emitido, en relación con cualquier división o distribución, venta, entrega o hipoteca de la mencionada propiedad. 13 LPRA sec. 31165.

Expuso que en el presente no se había solicitado ni obtenido el Certificado de Cancelación de Gravamen que expide el Departamento de Hacienda, por lo que, ante la omisión de dicho estatuto, el foro de instancia carecía de jurisdicción. Por otro lado, también alegó que no aplicaban las excepciones establecidas en la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, por tanto, al no celebrarse la vista de mediación conforme a derecho, el foro primario estaba imposibilitado de emitir dictamen final alguno. Para sustentar su postura, recalcó que la ley y la jurisprudencia establecen que la celebración de la vista es compulsoria y que la definición de “deudor hipotecario” les aplica pues incluye a “todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución”. Art. 2 (d) de la Ley Núm. 184 de 2012, 32 LPRA sec. 2881(d).

Firstbank presentó “**Oposición a Moción de Reconsideración**” el 21 de junio de 2023, mediante la cual arguyó que el Artículo 97 de la Ley del Registro de la Propiedad indica que la acreditación en cuanto a la

autorización de sustitución de partes se hará según disponen las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Expuso que la Regla 22.1(b) del referido cuerpo reglamentario dispone que el tribunal ordenará la sustitución de una parte que fallece si la reclamación no queda extinguida por ello. Añadió que debido a que el proceso de ejecución de hipotecas no se extingue por el deceso del deudor obligacional, Firsbank solicitó al TPI emplazar por edicto a aquellos herederos de nombre desconocido. Aludió a que la “**Demanda**” y la “**Demanda Enmendada**” se presentaron contra la sucesión del señor Rivera Vicenty y la sucesión de la señora Carrasquillo Marcano, ambas compuestas por sus posibles herederos desconocidos denominados Fulano y Fulana, y Sutano y Sutana de Tal, por lo que cumplieron con el precitado Artículo 97 al obedecer las Reglas 4.6, 15.4 y 22.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Sobre el argumento en cuanto al incumplimiento con la Sección 2054.05 del Código de Rentas Internas, *supra*, indicó que el Departamento de Hacienda emitió la Determinación Administrativa Núm. 16-13 el 19 de octubre de 2016, la cual dispone que “una hipoteca válidamente constituida con anterioridad al fallecimiento de un causante tendrá prioridad sobre el gravamen establecido por la Sección 2054.01(a) del Código a favor del Gobierno”.¹⁹ Resaltó que el Departamento de Hacienda allí determinó que “un tribunal podrá autorizar la ejecución de una hipoteca constituida sobre un bien perteneciente a un causante”,²⁰ pues la Sección 2054.05(a)(1) del Código de Rentas Internas, *supra*, no le aplica al acreedor hipotecario cuyo gravamen haya sido válidamente constituido e inscrito antes del fallecimiento del deudor.

Finalmente, reiteró su posición en cuanto a que debido a que la vivienda en controversia no era la residencia principal del Apelante, la mediación compulsoria no era aplicable. El 28 de junio de 2023, notificado

¹⁹ Véase, Determinación Administrativa Núm. 16-13, Ap. pág. 42.

²⁰ Véase, Determinación Administrativa Núm. 16-13, Ap. pág. 43.

al día siguiente, el foro de instancia emitió *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración.

Inconforme, el 31 de julio de 2023, el Apelante presentó el recurso de apelación que nos ocupa y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al interpretar que la figura de deudor, incluida en la Ley 184 de 17 de agosto de 2012, no incluye a los herederos de los deudores hipotecarios originales.

SEGUNDO ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al emitir y notificar una Sentencia nula e inexistente, ya que no concedió el derecho procesal jurisdiccional a una previa Vista de Mediación.

TERCER ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al emitir y notificar una Sentencia en clara y abierta contravención al artículo 97 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley número 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada).

CUARTO ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al emitir y notificar una Sentencia en clara y abierta contravención a la Sección 2054.05, 13 L.P.R.A. Sec. 31165.

El 25 de agosto de 2023, Firstbank presentó su alegato en oposición.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II.

A.

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerles a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. 32 LPRA Ap. V, R.1. Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria.

A la luz de sus disposiciones, si de “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 la sentencia sumaria

a favor de la parte promovente”. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 36.3. En ese sentido, se considera un hecho material o esencial, “aquel que pueda afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, 184 DPR 133, 167 (2011). Cabe señalar que el juzgador no está limitado a los hechos o documentos que se produzcan en la solicitud, sino que puede tomar en consideración todos los documentos que obren en el expediente del tribunal.

Solamente se dictará sentencia sumaria en casos en los cuales el tribunal tenga ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y surja claramente que la parte promovida por el recurso no prevalecerá. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 DPR 288, 299 (2012); PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994). Para prevalecer, el promovente de este recurso debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales sobre la totalidad o parte de la reclamación. Roldan Flores v. M. Cuebas et al., 199 DPR 664, 676 (2018).

Por su parte, la parte promovida por una moción de sentencia sumaria debe demostrar que existe controversia en cuanto a algún hecho material que sea constitutivo de la causa de acción del demandante. Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 25-26 (2014). Así, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria en su contra debe controvertir la prueba presentada y no cruzarse de brazos. ELA v. Cole, 164 DPR 608, 626 (2005). No puede descansar en meras afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva, sino que está obligada a presentar contradecларaciones juradas y/o contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Roldán Flores v. M. Cuebas et al., *supra*, pág. 677; Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 214-215 (2010).

En el caso de revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, este foro apelativo se encuentra en la misma posición que el foro de instancia para evaluar su procedencia. Rivera Matos et al. v. Triple-S et al., 204 DPR 1010, 1025 (2020); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 118 (2015). La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. Vera v. Bravo, 161 DPR 308, 335 (2004). De modo que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Íd. En adición a esta limitación, se ha aclarado que al foro apelativo le está vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 334-335.

En Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, nuestro más Alto Foro delimitó los pasos del proceso a seguir para la revisión de la denegatoria de una moción de sentencia sumaria por parte de este foro revisor, el cual consiste de: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles son incontrovertibles; (4) y, de encontrar que los hechos materiales realmente son incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. Íd., págs. 118-119.

B.

La Asamblea Legislativa adoptó la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, con el fin de proteger la residencia principal de los deudores hipotecarios

ante los efectos de la crisis económica en Puerto Rico suscitada en los años 2007 al 2009. Scotiabank de Puerto Rico v. SLG Rosario-Castro, 205 DPR 537, 547 (2020). Ésta dispone para un procedimiento de mediación compulsoria, previo a que se concrete un proceso de ejecución de hipoteca sobre dicha propiedad principal, mediante el cual se le informará al deudor aquellos remedios alternativos disponibles para mantener el bien inmueble de que se trate. Oriental Bank v. Caballero García, 2023 TSPR 103, 212 DPR ____ (2023). Todo ello con el propósito de “evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, le provee la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor”. Bco. Santander v. Correa García, 196 DPR 452, 461 (2016).

Aunque en su Exposición de Motivos la Ley de Mediación dispone que se entenderá que propiedad principal de vivienda es aquella que se usa como hogar principal, no *second home*, el referido estatuto también la define como “aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal”. Artículo 2 de la Ley Núm. 184 de 2012, 32 LPRA sec. 2881 (e).

En cuanto a la reunión compulsoria de mediación, la ley establece que ésta se celebrará en los casos en que un acreedor hipotecario vaya a iniciar un pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca que pueda resultar en la venta judicial “de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal”. Franklin Credit v. George Riviello, 209 DPR 555, 564 (2022). Durante dicho cónclave, el acreedor hipotecario deberá notificarle al deudor “todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal”. Artículo 2 de la Ley Núm. 184 de 2012, 32 LPRA sec. 2881(b). Entiéndase, “una propiedad principal que constituya una vivienda personal del deudor”. Franklin Credit v. George Riviello, *supra*, pág. 565. Finalmente, la ley puntualiza que “[el] propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al

deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y **no perder su vivienda principal**". Artículo 2 de la Ley Núm. 184 de 2012, 32 LPRA sec. 2881 (b) (énfasis suplido).

Nuestro más alto foro determinó en Bco. Santander v. Correa García, *supra*, que la mediación compulsoria es un requisito jurisdiccional, y que las únicas excepciones son: (1) cuando el deudor esté en rebeldía o (2) cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones. Íd., pág. 472. En vista de ello, y en los casos que aplique, es obligación del tribunal referir el caso a mediación, pues de no hacerlo "no podrá dictarse Sentencia ni ordenarse la venta judicial del inmueble que se utiliza como residencia principal". Oriental Bank vs. Caballero García, *supra*. Entiéndase que, cualquier sentencia dictada u orden de venta judicial emitida en contravención con lo establecido en la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, será nula y carecerá de efecto legal. Bco. Santander v. Correa García, *supra*, pág. 472.

III.

De entrada, y en el análisis *de novo* que venimos obligados a realizar, hemos evaluado la solicitud de sentencia sumaria, la correspondiente oposición, así como la réplica y dúplica que tuvo ante su consideración el foro primario. Efectuado el análisis exhaustivo de la prueba aportada en unión a los planteamientos de derecho esgrimidos en éstas, concluimos que se cumplieron con los requisitos que dimanar de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Establecido lo anterior, y habiendo evaluado la *Sentencia* apelada sosegadamente, acogemos como nuestras las determinaciones de hechos desglosadas en la misma.²¹

Así pues, y por estar íntimamente relacionados, discutiremos conjuntamente los primeros dos (2) señalamientos de error traídos ante nuestra consideración.

En el presente recurso, el señor Rivera Carrasquillo arguye que erró el foro de instancia al no conceder la vista de mediación y al interpretar

²¹ Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 118-119 (2015).

incorrectamente que la figura de deudor no incluye a los herederos de los deudores hipotecarios originales. El Apelante hizo énfasis en las determinaciones de nuestro Tribunal Supremo al interpretar la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, en cuanto a que el ejercicio de mediación en este tipo de casos constituye un elemento jurisdiccional. Señaló que inicialmente Firstbank había solicitado que se celebrara la vista y que la misma nunca se celebró. Indicó que contestó la “**Demanda Enmendada**” y que no estuvo en rebeldía, por lo que no aplican las únicas dos (2) excepciones a la celebración del proceso de mediación, según lo especifica la ley. Asimismo, planteó que surge claramente la intención del legislador de incluir como deudores hipotecarios a los herederos de los deudores originales ya fallecidos. Pues, acorde con nuestro ordenamiento jurídico, éstos deben gozar de la misma posición, estatus y privilegios de los que gozaban los causantes.

Coincidimos con el Apelante en que: (1) la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, establece como requisito jurisdiccional la celebración de una vista de mediación compulsoria, en los casos en que concurran todas las circunstancias para ello, (2) que el señor Rivera Carrasquillo contestó la “**Demanda Enmendada**” y no se encuentra en rebeldía, y (3) que éste puede ser considerado como deudor hipotecario. No obstante, coincidimos con el TPI en cuanto a que las disposiciones de la Ley de Mediación, *supra*, no son de aplicación al caso de autos. Nos explicamos.

Conforme adelantamos en el acápite anterior, el claro propósito del referido estatuto es la **protección de la vivienda principal**. En consideración a ello, las enmiendas realizadas a la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, “se dirigen a velar por que se cumpla con la política pública de que las familias no se queden sin hogar”. Franklin Credit v. George Riviello, *supra*, pág. 656. Es por ello que, previo a que un proceso judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca continúe su curso, se requiere que se lleve a cabo un proceso de mediación durante el cual el acreedor deberá proveer todas las alternativas disponibles para evitar la pérdida de la

residencia principal del deudor. “Es decir, lo que se pretende lograr es salvar **el hogar del deudor y su familia, ante el escenario en que está a punto de perder el techo en el que vive**”. Íd. págs. 567-568 (énfasis suplido). Incluso, en la propia Exposición de Motivos de la Ley de Mediación, *supra*, se establece claramente que la “propiedad principal de vivienda es aquella que se usa como hogar principal, **no (second home)**”. Exposición de Motivos, Ley Núm. 184 de 2012 (2012 [Parte 2] Leyes de Puerto Rico 1665, 1667) (énfasis suplido).

Del expediente ante nuestra consideración, surge que durante la vista celebrada el 10 de marzo de 2022, el propio representante legal del señor Rivera Carrasquillo informó que este último no ocupaba la propiedad y desconocía si alguien la ocupaba. Asimismo, en ningún momento el Apelante ha alegado o demostrado que la propiedad en controversia sea su residencia principal o que tenga la intención de convertirla como tal. Al contrario, los argumentos esgrimidos por el señor Rivera Carrasquillo parecen enfocarse en que la residencia en controversia era la vivienda principal de los deudores originales y que por este ser su heredero también debe considerarse como que es su residencia principal. Lo anterior, parte de una premisa errada al intimar que por el simple hecho de ser considerado deudor hipotecario, necesariamente implica que el inmueble en controversia constituya automáticamente su vivienda principal o el hogar de éste. Nada más lejos de la verdad.

Nótese que el propósito principal de la ley es salvaguardar el inmueble residencial que les sirve como vivienda principal, no como segundo hogar. Franklin Credit v. George Riviello, *supra*, pág. 567. Así pues, el requisito *sine qua non* para que el acto de mediación sea compulsorio recae en que la propiedad sea la vivienda principal del deudor, la cual, para fines de contribuciones es la primera residencia o aquella que gozaría de una exención contributiva. Acoger el análisis del Apelante equivaldría a establecer que todo deudor hipotecario de una propiedad residencial tenga derecho a acogerse a un proceso de mediación

compulsoria en todo litigio sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, por el mero hecho de ser catalogado como tal. Sabido es que en nuestra jurisdicción existen muchos deudores hipotecarios de inmuebles residenciales que no constituyen sus hogares o viviendas principales. Adviértase que el objetivo principal del acto de mediación es que las partes puedan arribar a un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria para ambas y que el deudor no pierda su **vivienda principal**. *Íd.*, pág. 564.

En fin, al interpretar la Ley Núm. 184 de 2012, *supra*, a la luz de los hechos particulares de este caso, concluimos que no se cumple con el requisito de que la propiedad residencial en controversia constituya su vivienda personal. Por tanto, ante el hecho admitido por el propio Apelante de que el inmueble en cuestión no reúne la característica de residencia principal, las disposiciones de la Ley Núm. 184 de 2012 no les son extensivas, por lo que no procedía la celebración de una vista de mediación compulsoria. Los primeros dos errores no se cometieron.

En cuanto al tercer señalamiento de error, el Apelante sostiene que erró el foro de instancia al emitir la *Sentencia* en contravención con lo dispuesto en el Artículo 97 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. Alega que el expediente está huérfano de una determinación judicial que declare quiénes son los legitimarios de los deudores originales y de documento alguno que establezca los nombres completos de los alegados legitimarios. Argumenta que Firstbank se cruzó de brazos y no gestionó ni obtuvo una declaratoria de herederos para hacer valer su crédito hipotecario. Veamos.

El Artículo 97 de la Ley Núm. 210 de 2015, *supra*, dispone lo siguiente:

En caso de fallecimiento del deudor o del acreedor ejecutante, se deberá acreditar la autorización de sustitución de partes mediante Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, durante el procedimiento judicial, según dispone para estos casos las Reglas de Procedimiento Civil vigentes. 30 LPRA sec. 6134.

De las transcritas disposiciones estatutarias lo único que se requiere es que, ante el fallecimiento del deudor o acreedor ejecutante, se solicite y

acredite el procedimiento de rigor para la sustitución del causante, conforme lo requieren las Reglas de Procedimiento Civil. Nada se dispone sobre la obligación o deber del acreedor de obtener una declaratoria de herederos para iniciar o continuar un procedimiento judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

En el presente caso, el Apelado instó la “**Demanda**” contra la sucesión del señor Rivera Vicenty y de la sucesión de la señora Carrasquillo Marcano compuesta por sus posibles herederos desconocidos denominados Fulano y Fulana de Tal, y Sutano y Sutana de Tal. Posteriormente, presentó moción en solicitud de sustitución de parte y de enmienda al epígrafe, tras haber identificado a varios miembros de ambas sucesiones. Asimismo, solicitó que se mantuvieran a los herederos desconocidos denominados, en cumplimiento con la Regla 15.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.²² Evaluada dicha solicitud, el foro *a quo* emitió la correspondiente *Orden* autorizando la sustitución el 9 de noviembre de 2021.²³ Por consiguiente, se dio cumplimiento estricto con lo dispuesto en el Artículo 97 de la Ley del Registro de la Propiedad, *supra*. El tercer error señalado tampoco se cometió.

Finalmente, en su cuarto señalamiento de error, el señor Rivera Carrasquillo plantea que incidió el foro *a quo* al emitir y notificar la *Sentencia*, en contravención con la Sección 2054.05 del Código de Rentas Internas, *supra*, pues no se había solicitado ni obtenido el Certificado de Cancelación de Gravamen que expide el Departamento de Hacienda.

Sin embargo, así como indicó el Apelado, el Departamento de Hacienda emitió la Determinación Administrativa Núm. 16-13 de 19 de octubre de 2016, la cual establece que las disposiciones de la referida Sección no son extensivas “al acreedor hipotecario cuyo gravamen fue válidamente constituido e inscrito previo al fallecimiento del deudor

²² Véase, “**Moción en Sustitución de Parte y Enmienda al Epígrafe; Acompañando Demanda Enmendada; Moción Sometiendo Emplazamiento Diligenciado y en Solicitud de Autorización para Emplazar por Edictos y Moción en Solicitud de Interpelación Judicial**”, Entrada Núm. 9 en SUMAC.

²³ Véase, *Orden* emitida el 9 de noviembre de 2021, notificada el 15 de mismo mes y año, Entrada Núm. 12 en SUMAC.

hipotecario”.²⁴ Dicha conclusión surgió tras efectuarse una interpretación del Código de Rentas Internas que crea un gravamen preferente a favor del Gobierno de Puerto Rico que se origina con la transferencia de un bien que pertenece al caudal relicto de un causante. Véase, Sección 2054.01(a) del Código de Rentas Internas, 13 LPRA sec. 31161. De conformidad con lo anterior, se coligió que dicho gravamen preferente se origina con la muerte del titular del bien y, por tanto, el derecho real de hipoteca constituido válidamente antes del fallecimiento tiene prioridad sobre el gravamen preferente dispuesto en la Sección 2054.01(a) del Código de Rentas Internas, *supra*.

Así pues, la aludida Determinación Administrativa consigna lo dispuesto en el Artículo 54 de la Ley del Registro de la Propiedad a los efectos de que la hipoteca legalmente constituida tiene preferencia sobre cualquier derecho posterior adquirido sobre el inmueble en el que recae dicha acreencia hipotecaria, incluyendo el gravamen que se crea a favor del Gobierno de Puerto Rico con el deceso del causante. 30 LPRA sec. 6081. De conformidad con ello, dicha Determinación Administrativa dispuso que “un tribunal podrá autorizar la ejecución de una hipoteca constituida sobre un bien perteneciente a un causante sin estar sujeto a lo dispuesto en la Sección 2054.05 (a)(1) del Código [de Rentas Internas, *supra*], en aquellos casos en que la referida hipoteca haya sido válidamente constituida e inscrita previo al fallecimiento del causante”. Véase, Determinación Administrativa Núm. 16-13 del Departamento de Hacienda de Puerto Rico de 19 de octubre de 2016, pág. 3.

A tenor con lo anterior, y debido a que no existe controversia en cuanto a que la hipoteca está debidamente constituida e inscrita en el Registro de la Propiedad, no erró el foro de instancia al emitir la *Sentencia* apelada y autorizar la venta judicial del inmueble en caso de que no se satisfaga la deuda.

²⁴ Véase, Determinación Administrativa Núm. 16-13, Ap. pág. 42.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

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

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