Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JORGE ÓNIX FELICIANO MONROIG, y MADELINE SALVA MALARET Apelantes v. BANCO POPULAR DE PUERTO RICO d/b/a POPULAR MORTGAGE, Inc. Apelados	KLAN202000082	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil. Núm.: SJ2018CV06841 (801) Sobre: Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de junio de 2020.

Comparece la parte apelante, Jorge Ónix Feliciano Monroig, y Madeline Salva Malaret, para solicitar la revocación de la sentencia sumaria expedida en el caso del epígrafe. Por medio del dictamen apelado el foro de primera instancia desestimó la demanda promovida por la parte apelante.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. Relación de Hechos

La parte apelante presentó una demanda en contra de la parte apelada, Banco Popular de Puerto Rico, al amparo del Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141. Alegó haber incurrido en atrasos en el pago de su préstamo hipotecario durante el año 2016. Esto debido a la "merma de ingresos y su situación económica". Según la demanda, durante el mes de octubre del año 2016 la parte apelante intentó acogerse al programa de *loss mitigation* ofrecido por la parte apelada. Durante el

trámite interno, el banco le solicitó múltiples documentos. En el mismo mes de octubre la parte apelante alegadamente entregó la solicitud de *loss mitigation*, junto a los documentos solicitados por la parte apelada. De acuerdo con la demanda, la parte apelada informó a la apelante que evaluaría la solicitud de mitigación de pérdidas durante el mes de noviembre de 2016. Sin embargo, la parte apelante "nunca" recibió respuesta o alguna notificación escrita respecto a la solicitud entregada. Mas bien, en el mes de noviembre de 2016 el banco presentó una demanda para ejecutar la garantía hipotecaria todavía pendiente la solicitud de mitigación de pérdidas. En consecuencia, la parte apelante alegó que la parte apelada incurrió en la práctica prohibida nombrada *dual tracking* en violación a la "ley y regulación aplicable". Inclusive, acusó a la apelada de violar el Artículo 4 de Ley Núm. 169-2016, Ley de ayuda al deudor hipotecario, 32 LPRA sec. 2891 *et seq.*, al supuestamente no aceptar pagos parciales y al no orientarles de "otra alternativa como HAMP o HARP". Por último, que no fue hasta la vista de mediación celebrada el 26 de abril de 2017 cuando la parte apelada le informó la aprobación de su solicitud de *loss mitigación*.

Superados los trámites de rigor, la parte apelada solicitó la desestimación sumaria del pleito. En apretada síntesis, la parte apelada argumentó en contra de las violaciones intimadas por la parte apelante en la demanda. En específico porque la parte apelada aseveró, mediante los hechos propuestos, que en el otro pleito presentó la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca conforme a los términos dispuestos en la reglamentación federal sobre el asunto, y destacó la

omisión del apelante de no entregar una solicitud de mitigación de pérdidas completa antes de decidir presentar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Añadió también, como hecho incontrovertido, la falta de alguna solicitud de mitigación de pérdidas del apelante conforme a lo establecido en la ley local. Por ello, concluyó la improcedencia del reclamo de la parte apelante en este pleito y solicitó la desestimación de la demanda incoada. La parte apelante presentó un escrito en oposición a la sentencia sumaria. En resumen, reiteró las alegaciones contenidas en la demanda.

No conteste con esto, la parte apelante presentó su propia moción de sentencia sumaria en la que aseveró el incumplimiento de la parte apelada con sus obligaciones legales respecto al proceso de evaluación de una solicitud de mitigación de pérdidas. En respuesta la parte apelada presentó una oposición a ese escrito.

El tribunal consideró estos cuatro escritos. Especialmente la prueba admisible en evidencia presentada en apoyo a cada hecho propuesto. En consideración a estas diligencias determinó como hechos los siguientes:

1. El 18 de febrero de 2005, Feliciano Monroig y Salva Malaret originaron un préstamo hipotecario y se constituyó la hipoteca sobre la propiedad inmueble sita en la Urbanización Montecasino de Toa Alta.
2. Feliciano Monroig y Salva Malaret incurrieron en atrasos en el pago del préstamo hipotecario en controversia desde el año 2010, lo que ocasionó que su préstamo hipotecario se modificara en tres (3) ocasiones.
3. La primera modificación del préstamo hipotecario de Feliciano Monroig y Salva Malaret fue el 28 de marzo de 2010.
4. La segunda modificación del préstamo hipotecario de Feliciano Monroig y Salva Malaret fue el 25 de julio de 2014.

5. En junio de 2016, los demandantes comenzaron a tener atrasos en los pagos de su préstamo hipotecario con el BPPR.

6. El 31 de octubre de 2016, BPPR realizó una orientación y evaluación de ingresos de Feliciano Monroig y Salva Malaret y ese mismo día se les envió una carta solicitando los documentos necesarios para comenzar la evaluación formal de la mitigación de pérdidas.

7. El 31 de octubre de 2016, el Departamento de "*loss mitigation*" de BPPR le cursó a los demandantes una comunicación, que respondía a la solicitud de evaluación de los demandantes bajo el programa de "*loss mitigation*" o mitigación de pérdidas.

8. La comunicación del 31 de octubre de 2016 expresa que BPPR le había concedido hasta el 29 de enero de 2017, para que los demandantes proveyeran sus documentos.

9. El 9 de noviembre de 2016, BPPR presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra los demandantes BBPR v. Feliciano Monroig, et al., D3CD2016-0133.

10. Al 9 de noviembre de 2016, Feliciano Monroig y Salva Malaret se encontraban en impago del préstamo hipotecario por un periodo mayor de 120 días.

11. Al 9 de noviembre de 2016, Feliciano Monroig y Salva Malaret no habían presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas.

12. Al 9 de noviembre de 2016, Feliciano Monroig y Salva Malaret no habían presentado una Solicitud [de] Mitigación de Pérdidas para la Propiedad Principal del Deudor de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras debidamente firmada.

13. El 20 de marzo de 2017, la Honorable Juez María C. Sanz refirió el caso BBPR v. Feliciano Monroig, et al., D3CD2016-0133, al Centro de Mediación de Conflictos.

14. Como parte del proceso de mediación compulsoria en BBPR v. Feliciano Monroig, et al., D3CD2016-0133, el 26 de abril de 2017, el BBPR les ofreció a los demandantes un periodo de prueba de tres meses, desde mayo hasta julio de 2017.

15. BBPR les ofreció a los demandantes una alternativa de retención, mediante la cual, el 26 de agosto de 2017 se modificó su préstamo hipotecario por tercera vez.

En primer lugar, al examinar las mociones presentadas por las partes del caso, el tribunal concluyó el cumplimiento específico de la moción de sentencia sumaria de la parte apelada con los rigores impuestos por la Regla 36 de Procedimiento Civil. En

cuanto al escrito del opositor la conclusión del tribunal fue la opuesta. Además, la moción en oposición no logró controvertir los hechos propuestos por el apelante, e inclusive el foro primario destacó que "el demandante intentó controvertir hechos que se estipularon en el informe de conferencia con antelación a juicio". Así, el juzgador de los hechos concluyó la procedencia de la sentencia sumaria solicitada por la parte apelada y desestimó la demanda del epígrafe.

Inconforme la parte apelante nos solicita la revocación de la sentencia sumaria porque aduce la existencia de controversias de hechos cuya naturaleza hace necesario dilucidarlas en un juicio plenario. Particularmente insiste en el incumplimiento de la parte apelada con la reglamentación federal y la ley local sobre el proceso de mitigación de pérdidas y la prodición de *dual tracking*.

Examinado el escrito de apelación concedimos término a la parte apelada para comparecer mediante alegato escrito. El pasado 20 de febrero de 2020, la parte apelada compareció para solicitar una prórroga de treinta días. Empero, en ánimo de promover el "más justo y eficiente despacho" del asunto ante nuestra consideración, prescindimos del escrito de la parte apelada. Regla (7) (B) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 7 (B) (5).

Hemos examinado cuidadosamente el alegato de la parte apelante con especial énfasis al contenido del expediente para este recurso y deliberado los méritos de esta Apelación entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

III. Derecho Aplicable

A. El mecanismo procesal de la sentencia sumaria

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que:

> Una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, 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.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte del pleito. Rodríguez García v. UCA, 200 DPR 929, 940 (2018). Este mecanismo procesal es un remedio de carácter discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 662-663 (2017); Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 555 (2011); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 212-214 (2010); Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 184 (2005). A pesar de que, en el pasado se calificó como un recurso "extraordinario", el Tribunal Supremo ha establecido que su uso no excluye tipos de casos y puede ser utilizada en cualquier contexto sustantivo. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 193 DPR 100, 112 (2015). Independientemente de la complejidad del pleito, si de

una moción de sentencia sumaria no surge controversia de hechos, puede dictarse sentencia sumaria. *Íd.*

Este vehículo procesal únicamente se utilizará en aquellos casos en los que no existan controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales y pertinentes y lo único que reste por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*; Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 109; PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994). El Tribunal Supremo ha definido un hecho material como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213.

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 326 (2013). Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, *supra*, pág. 184; Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 332-333 (2004).

La Regla 36.3, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, exige que si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia surge que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho procede, se

debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e); Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, 194 DPR 209, 224-225 (2015); Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 109; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013).

En caso contrario, cuando de las alegaciones y la prueba, surja una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 129 (2012). Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333; Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000).

A su vez, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. Para lograrlo, es necesario que la oposición exponga detallada y específicamente, hechos que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, que haga necesario celebrar un juicio plenario. SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales reales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213-214. La duda debe ser de naturaleza tal que permita "concluir que

existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110.

Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. No obstante, el hecho de no oponerse no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 215.

La Regla 36.3 (b), 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b), establece los requisitos de forma que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual se solicita la sentencia sumaria; (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se sostengan los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y (4) las razones por las cuales no debe ser

dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b); Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110-111; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

El incumplimiento con los requisitos de forma por la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria podría provocar que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente solo sí procede en derecho. *Íd.* Inclusive, el incumplimiento con los requisitos de forma establecidos en la Regla podría provocar que el tribunal no tome en consideración el intento de la parte opositora de impugnar los hechos. *íd.*

El cumplimiento con los requisitos de forma facilita el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas, para cada uno de los hechos refutados, a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, págs. 433-434.

A tono con lo anterior, la parte demandante en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la demandada puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; o (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios

jurados que presentó la demandante. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 217.

B. LA PROHIBICIÓN DE "DUAL TRACKING"

Con el objetivo de implementar el "*Real Estate Settlement Procedures Act*" (en adelante RESPA), 12 USC 2601, *et seq.*, el *Consumer Financial Protection Bureau* (en adelante CFPB) promulgó la Reglamentación X, o "Regulation X", 12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*[1] El 10 de enero de 2014 se enmendaron varias disposiciones de la Reglamentación X. De las enmiendas destaca la prohibición del *dual tracking* que afecta a las entidades prestatarias o financieras (*servicers*) encargadas de administrar y dar servicios al deudor de un préstamo hipotecario. En esencia, el *dual tracking* es la práctica efectuada por un acreedor hipotecario de, por un lado, evaluar una solicitud de manejo de pérdida; y, por el otro, iniciar, solicitar o continuar un procedimiento de ejecución ante un foro judicial. 12 CFR 1024.41 (f); Roosevelt Cayman Asset Co. II v. Mercado, 259 F. Supp. 3d 1, 4-5 (D. Puerto Rico 2016).

Esta prohibición tiene dos dimensiones, la primera, iniciar una acción de ejecución de hipoteca (*foreclosure*) mientras la entidad financiera evalúa una solicitud de mitigación de pérdidas. La segunda, continuar con una acción judicial de ejecución de hipoteca, mientras el acreedor evalúa una solicitud de

[1] En el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el "Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act", PL 111-203, 12 USC sec. 5301, *et seq.*, con el propósito, entre otros, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A esos fines se creó el CFPB, un organismo administrativo del gobierno federal al que se le otorgó la autoridad de regular todos los asuntos relativos a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de dicha autoridad general delegada, el CFPB reglamenta y procura el cumplimiento de las disposiciones del RESPA.

mitigación de pérdidas presentada durante el trámite del pleito.

Bajo el primer escenario, la norma dispone que una entidad bancaria no puede emplazar al deudor notificándole una demanda hasta que emita la decisión final sobre la solicitud de mitigación de pérdidas; es decir, hasta que la determinación no esté sujeta a una apelación. 12 CFR 1024.41(f)(1).

De otra parte, en Puerto Rico, la Ley Núm. 169-2016, Ley Núm. 169-2016, Ley de ayuda al deudor hipotecario, 32 LPRA sec. 2891 *et seq.*, tiene el propósito de adoptar y ampliar las garantías dispuestas en la Reglamentación X, y permite reclamaciones en torno a su incumplimiento en los foros locales, en vez del *Consumer Financial Protection Bureau* (CFPB). Véase, *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 169-2016.

En síntesis el estatuto prohíbe a la institución financiera comenzar, o continuar, un proceso legal de y ejecución de hipoteca mientras se culmina el proceso de mitigación de pérdidas y el deudor hipotecario es notificado del resultado de tal gestión. Artículo 3, Ley Núm. 169-2016, 32 LPRA sec. 2893. La ley también impone la siguiente responsabilidad sobre el acreedor de la deuda:

> Será responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a nivel federal como local. También debe asistir al deudor en el proceso de cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas, de buena fe y cumpliendo siempre con los parámetros federales y locales pertinentes. A tales efectos, durante el proceso de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no podrá negarse a aceptar pagos parciales a la deuda.
>
> *Íd.*

Inclusive la Ley Núm. 169-2016 provee para la paralización del caso, en ausencia de una sentencia final y firme, en las siguientes condiciones:

> En el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, **y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para la evaluación de su caso el proceso legal deberá detenerse, según las disposiciones del Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no**. Lo anterior no aplicará en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable.
>
> *Íd.* [Énfasis nuestro].

Así, bajo la Ley Núm. 169-2016, el proceso legal de cobro de dinero y ejecución de hipoteca solo podrá comenzar o continuar luego de terminado "el proceso de mitigación de pérdidas establecidos en este capítulo y los procesos del Reglamento X, y habiéndose notificado al deudor hipotecario, preservando los derechos del deudor ya establecidos en la Regulación X para poder apelar cualquier decisión". Artículo 5, Ley Núm. 169-2016, 32 LPRA sec. 2895.

IV. APLICACIÓN DEL DERECHO A LOS HECHOS

La parte apelante nos invita a revisar la sentencia sumaria apelada. Empero, el apéndice para este recurso no contiene una copia de las mociones de sentencias sumarias presentadas, o el escrito en oposición a la sentencia sumaria promovido por la parte apelante. Solo encontramos en el apéndice una copia de la oposición a la moción de sentencia sumaria promovida por la parte apelada, pero inclusive este escrito carece de los anejos sobre los cuales la parte apelada fundamentó su oposición.

La Regla 16 (E) (1) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 16 (E) (1), dispone que el escrito de apelación incluirá un apéndice que contendrá una copia literal de:

> (a) Las alegaciones de las partes, a saber, la demanda principal, las demandas de coparte o de tercero y la reconvención, y sus respectivas contestaciones.
>
> (b) La sentencia del Tribunal de Primera Instancia cuya revisión se solicita y la notificación del archivo en autos de copia de la misma.
>
> (c) Toda moción debidamente timbrada por el Tribunal de Primera Instancia, resolución u orden necesaria para acreditar la interrupción y reanudación del término para presentar el escrito de apelación y la notificación del archivo en autos de copia de la resolución u orden.
>
> (d) **Toda resolución u orden, y toda moción o escrito de cualesquiera de las partes que forme parte del expediente original en el Tribunal de Primera Instancia, en las cuales se discuta expresamente cualquier asunto planteado en el escrito de apelación; o que sean relevantes a éste.**
>
> (e) **Cualquier otro documento que forme parte del expediente original en el Tribunal de Primera Instancia y que pueda serle útil al Tribunal de Apelaciones para resolver la controversia.**
>
> [Énfasis nuestro].

Esta disposición reglamentaria cobra particular importancia en este tipo de revisión apelativa donde nuestra facultad no está restringida por el grado de deferencia habitual concedido a la sentencia producto de un juicio plenario. Meléndez González v. M. Cuebas, *supra*, págs. 114-115; Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 334-335. Esto debido a que estamos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria, excepto por las prohibiciones comunes impuestas por el Derecho apelativo. A saber, la prohibición a las partes de litigar asuntos nuevos en la apelación, y segundo una

prohibición al tribunal apelativo intermedio de adjudicar controversias sobre hechos materiales. *Íd.*

De ahí la importancia de incluir los escritos a favor y en contra de la sentencia sumaria, y todos sus anejos. Esto nos permite ejercer nuestra facultad revisora al evaluar conjuntamente las versiones encontradas de las partes, especialmente los hechos propuestos, y cada uno de los hechos refutados, a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya o refuta. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, págs. 433–434.

El Tribunal Supremo ha reiterado que las disposiciones reglamentarias sobre los recursos que se presentarán ante el Tribunal de Apelaciones deben observarse rigurosamente. Hernández Maldonado v. Taco Maker, 181 DPR 281, 290 (2011). No puede quedar al arbitrio de los abogados decidir cuándo y cómo cumplen con las disposiciones reglamentarias, ya que están obligados a cumplir fielmente con el trámite a seguir para el perfeccionamiento de un recurso. Febles v. Romar, 159 DPR 714, 722 (2003).

Cabe recordar que en nuestro ordenamiento jurídico, se presume la corrección de las determinaciones judiciales, por lo que compete a la parte apelante la obligación de demostrar lo contrario. Véase, Morán v. Martí, 165 DPR 356 (2005). Al hacerlo, tiene "la obligación de perfeccionar su recurso según lo exige la ley y el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, para así colocar al foro apelativo en posición de poder revisar al tribunal de instancia". *Íd.* pág. 367.

Por lo tanto, visto que la parte apelante presentó un apéndice incompleto, persiste la presunción de

corrección a favor de la sentencia sumaria apelada, y adjudicamos el recurso conforme a las determinaciones de hechos consignadas en la sentencia. Vargas v. González, 149 DPR 859, 866 (1999).

La contención principal de la parte apelante, para fundamentar su razón de pedir, es una supuesta violación dual del apelado al reglamento federal, y a la ley local, en el trámite de su solicitud de mitigación de pérdidas. Esto al supuestamente la parte apelada presentar la demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca (Caso. Núm. D3DD2016-0133), después de recibir la solicitud de mitigación de pérdidas de la parte apelante. No obstante, según las determinaciones de hechos, la parte apelante no presentó una solicitud completa, pues el mismo día en que la presentó, el banco le requirió documentos adicionales para completar la solicitud.

Ahora bien, según la determinación de hechos número 8 la parte apelante tenía hasta el 29 de enero de 2017 para presentar ante el banco los documentos suplementarios requeridos, pero el 9 de noviembre de 2016 la parte apelante decidió presentar la demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca (Caso. Núm. D3DD2016-0133). Técnicamente, a esa fecha, la solicitud de la parte apelante estaba incompleta, y por tanto el apelado no incurrió en la práctica prohibida del *dual tracking*. Véase, 12 CFR sec. 1024.41.

Empero, consideramos que la parte apelada actuó de mala fe al presentar aquella demanda, mucho antes de culminado el plazo que concedió al apelante para completar la solicitud de mitigación de pérdidas. No obstante, la reclamación del apelado falla en establecer

alguna consecuencia lesiva sobre su persona pues, de todas formas, según la determinación de hecho número 15, la parte apelada ofreció una alternativa de retención que aceptó.[2] De esta manera el préstamo hipotecario quedó modificado por tercera vez.

En otras palabras, podemos inferir de este hecho que, durante el trámite de aquel pleito, en la mediación compulsoria ocurrida en el Caso. Núm. D3DD2016-0133 la parte apelante pudo completar su solicitud de mitigación de pérdidas, el banco examinó la solicitud de la parte apelada, ofreció una alternativa de modificación de hipoteca, el apelante la aceptó, y la garantía hipotecaria no fue ejecutada.

Por tanto, la violación intimada por la parte apelante queda descartada por las determinaciones de hechos en la sentencia sumaria apelada por dos razones. Primero, al presentarse la demanda del Caso. Núm. D3DD2016-0133 su solicitud de mitigación de pérdidas estaba incompleta, por tanto, la violación al *dual tracking* de la *Regulation X* quedó desvanecida, y la parte apelante en el Caso. Núm. D3DD2016-0133 obtuvo una modificación a su préstamo hipotecario, lo que impidió que perdiera su hogar.

Ahora bien, la segunda prohibición supuestamente ignorada por la parte apelada es la que impedía la presentación de la demanda en el Caso. Núm. D3DD2016-0133, cuando el deudor hipotecario presenta ante la institución financiera una solicitud de mitigación de

---

[2] La demanda no describe algún daño sufrido por los apelantes consecuencia de las actuaciones de la parte apelada. Simplemente expone de manera escueta que "[t]odos los demandados responden a los demandantes por su conducta, culposa y/o negligente, a tenor con el Art. 1802 del Código Civil", y luego solicita el pago solidario de $1,000,000 "por concepto de sufrimientos, las angustias mentales y los daños económicos de los demandantes".

pérdidas por escrito "completando un formulario que proveerá la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras". Artículo 3 (e), Ley Núm. 169-2016, 32 LPRA sec. 2892. De acuerdo con el Artículo 3 de la Ley Núm. 169-2016, 32 LPRA sec. 2893, "[t]an pronto el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario, independientemente la cantidad adeudada o el tiempo que haya transcurrido sin que el deudor hipotecario haya hecho algún pago".

Esta prohibición tampoco ocurrió en este caso. La determinación de hecho número 12 establece que, a la fecha de la presentación de la demanda del banco, en el Caso. Núm. D3DD2016-0133, la parte apelante no había presentado una solicitud de mitigación de pérdida provista por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

En resumidas cuentas, la demanda presentada por la parte apelada en el Caso. Núm. D3DD2016-0133 estaba permitida, tanto por la *Regulation X* y por la Ley Núm. 169-2016. En consecuencia, resulta forzoso concluir que el foro de primera instancia no erró al desestimar la demanda.

V. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos, *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