

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO  
PANEL VI

SCOTIABANK DE PUERTO  
RICO

APELADO

v

CARLOS R. ALVARADO  
ENCARNACIÓN, ALICE  
NET CARLOS y la Sociedad  
Legal de Gananciales  
compuesta por ambos  
D/B/A CRAE Investment

APELANTES

KLAN201400960

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia  
Sala de Bayamón

Caso Núm.:  
D CD2012-2114

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Jiménez Velázquez, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de enero de 2015.

Mediante recurso de apelación comparecen el señor Carlos Alvarado Encarnación, su esposa Lcda. Alice Net Carlo, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos d/b/a CRAE Investment (esposos Alvarado-Net), por derecho propio, a través de la codemandada Lcda. Alice Net Carlo. Nos solicitan que revoquemos una *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Bayamón, el 18 de marzo de 2014 y notificada el 25 de marzo de 2014. Por medio del referido dictamen, el TPI acogió la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria* presentada por Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) y declaró *Ha Lugar* la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada contra los esposos

Alvarado-Net. En consecuencia, los condenó a pagar solidariamente la suma de \$10,509,523.42, por concepto de principal e intereses adeudados, más la cuantía ascendente a \$1,000,000.00, por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Por las razones que exponaremos a continuación, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

### **I.**

El 3 de agosto de 2012, Scotiabank presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de los esposos Alvarado-Net. En síntesis, alegó que éstos incumplieron con los términos de pago de una serie de obligaciones garantizadas con hipotecas sobre dos inmuebles, ello a pesar de los requerimientos, avisos y oportunidades que alegadamente le concedieron. En vista de lo anterior, Scotiabank explicó que declaró vencida, líquida y exigible la totalidad de las obligaciones contraídas por los esposos Alvarado-Net. Asimismo, adujo que eran responsables solidariamente y solicitó la ejecución de las garantías otorgadas por éstos. Con la *Demanda*, Scotiabank anejó copia fotostática de los siguientes documentos suscritos el 29 de agosto de 2006 por los esposos Alvarado-Net y R-G, posteriormente adquirida por Scotiabank: (1) contrato de préstamo; (2) pagaré a término por la suma de \$7,000,000.00; (3) pagaré rotativo por la cantidad de \$3,000,000.00; (4) pagaré hipotecario por valor de \$1,947,500.00; (5) Escritura Número 27 de Hipoteca, ante el notario José J. Dávila Rodríguez; (6) pagaré hipotecario por valor de \$2,832,500.00; (7) Escritura Número 28 de Hipoteca, ante el notario, José J. Dávila Rodríguez; (8) contrato

de prenda de pagarés hipotecarios; y (9) dos contratos de cesión de rentas. Además, Scotiabank anejó a su *Demanda* copia fotostática del pagaré a favor del Banco Popular de Puerto Rico suscrito el 13 de diciembre de 2002 por los esposos Alvarado-Net por valor de \$2,677,500.00, así como la Escritura Número 263 de Hipoteca Garantizando Pagaré, ante el notario Gil A. Mercado Nieves. También incluyó copia fotostática del pagaré a favor del Banco Popular de Puerto Rico suscrito el 9 de octubre de 2002 por los esposos Alvarado-Net por valor de \$2,542,500.00, y la Escritura Número 200 de Hipoteca Garantizando Pagaré, ante el notario Gil A. Mercado Nieves. Por último, se anejaron dos documentos de estudios de título, correspondientes a dos inmuebles, uno radicado en Cataño y el otro en Naranjito.<sup>1</sup>

El 8 de julio de 2013, los esposos Alvarado-Net instaron, por derecho propio a través de la codemandada Lcda. Alice Net Carlo, una *Contestación a la Demanda* que, a su vez, incluyó una *Reconvención*. En síntesis, aceptaron haber suscrito las obligaciones reclamadas, pero negaron haber incumplido dichas obligaciones. De otra parte, en su *Reconvención*, los esposos Alvarado-Net manifestaron que a la fecha de la radicación de la demanda ya habían satisfecho el pago total del pagaré rotativo de \$3,000,000.00. Sin embargo, señalaron que Scotiabank no canceló dicho pagaré rotativo de \$3,000,000.00, ni había librado las garantías hipotecarias otorgadas sobre las propiedades gravadas. Adujeron que la inacción del banco crear un

---

<sup>1</sup> El 29 de julio de 2013, el TPI dictó *Orden* en la que autorizó una solicitud de enmienda a la demanda presentada por Scotiabank, a los fines de corregir un error matemático en el cálculo de las cantidades adecuadas.

gravamen inexistente sobre las propiedades que limita el uso de las mismas como colaterales para obtener otros préstamos que les permitan reestructurar su condición financiera, lo que a su vez provocó que sufrieran daños sustanciales, alegadamente ascendentes a la suma de \$1,000,000.00. Señalaron, además, que, de proceder la venta en pública subasta de las propiedades, procedía que Scotiabank les compensara una cantidad mínima estimada de \$3,000,000.00, por la pérdida económica sufrida a consecuencia de la negativa del banco a ofrecer una modificación del préstamo u otras alternativas de pago.

Continuados los trámites procesales, el 17 de diciembre de 2013, Scotiabank presentó *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria*. Señaló que los esposos Alvarado-Net reconocieron en su *Contestación* que suscribieron las obligaciones reclamadas en la *Demanda*. Scotiabank reiteró las alegaciones contenidas en la *Demanda* y el hecho de que los esposos Alvarado-Net incumplieron con los pagos establecidos en el contrato de hipoteca. Asimismo, alegó que del expediente del caso de autos no surgía que existiera una controversia sustancial sobre algún hecho esencial o pertinente, y que ameritara la celebración de una vista en su fondo. Por lo tanto, argumentó que la controversia podía resolverse a su favor, mediante el mecanismo de sentencia sumaria. Con la *Moción*, se acompañó una declaración jurada suscrita el 17 de diciembre de 2013 por el Sr. Julio Rivera Acevedo, oficial de la División de Préstamos Especiales de Scotiabank, en la que desglosó las sumas de dinero alegadamente adeudadas; una Certificación Registral expedida el 23 de octubre 2013, relativa a la finca número 8,327 inscrita al folio 108 del tomo

182 de Cataño; y una Certificación Registral expedida el 16 de octubre de 2013, relativa a la finca número 13,027, inscrita al folio 255 del tomo 182 de Naranjito.

Los esposos Alvarado-Net presentaron *Oposición a Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria* el 9 de enero de 2014. Adujeron que Scotiabank no les entregó ninguna cantidad de dinero, pues los préstamos que se pretenden ejecutar fueron perfeccionados con R-G Premier Bank of Puerto Rico y no con Scotiabank. Asimismo, indicaron que Scotiabank no les ha entregado copia del *Purchase and Assumption Agreement*, mediante el cual dicha institución alega que adquirió algunos activos del síndico liquidador, entre los cuales se encuentra el activo cuyo cobro se les solicitó y es esencial para acreditar su legitimación. Adujeron que existe una controversia de hecho y de derecho en cuanto a si Scotiabank ha manejado los préstamos de conformidad al acuerdo de *Commercial Loans Shared Loss Agreement*, suscrito por Scotiabank con el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC). Por esto, solicitó que se declare no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank.

El 18 de marzo de 2014, notificada el 25 de marzo de 2014, el TPI emitió *Sentencia Sumaria* apelada en la que adjudicó el pleito a favor de Scotiabank. Además, desestimó, con perjuicio, la *Reconvención* incoada por los esposos Alvarado-Net. En la referida *Sentencia Sumaria*, el TPI enumeró las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante, Scotiabank es una corporación que hace negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

2. La parte demandada, Carlos Rafael Alvarado Encarnación y su esposa Alice Net Carlo, son mayores de edad, casados, propietarios y vecinos de Guaynabo, Puerto Rico.

3. El 29 de agosto de 2006, la parte demandada otorgó varios instrumentos financieros a favor de R-G, estos son los siguientes:

a. Pagaré hipotecario en segundo rango, librado por los Deudores a favor de R-G, el 29 de agosto de 2006, por la suma principal de \$1,947,500.00, con intereses desde la fecha del pagaré, hasta su pago total y completo a razón de 2%, sobre el Interés Preferencial fluctuante, según este sea establecido de tiempo en tiempo por Citibank, N.A. en la ciudad de Nueva York, otorgado bajo el Afidávit Núm. 543, ante el Notario José J. Dávila Rodríguez (en adelante, el “Pagaré Hipotecario – B”). A su vez, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura pública número 27, (en adelante la “Escritura Núm. 27”), suscrita por DEUDOR, en igual fecha y ante el mismo Notario, sobre la propiedad que se describe en el párrafo 8 de la Demanda Enmendada.

b. Pagaré hipotecario en primer rango, librado por los Deudores a favor de Banco Popular de Puerto Rico el 13 de diciembre de 2002, y endosado a favor de R-G el 29 de agosto de 2006, por la suma principal de \$2,677,500.00, más los intereses fluctuantes desde esta fecha y hasta su pago total y definitivo a razón de una tasa anual igual a la suma de 2% más la tasa de interés preferencial prevaleciente en los principales bancos comerciales de la Ciudad de Nueva York para préstamos comerciales a corto plazo, según publicados diariamente por el “*Wall Street Journal*”, otorgado bajo el Afidávit Núm. 17,283 ante el Notario Gil A. Mercado Nieves (en adelante, el “Pagaré Hipotecario – A”), y a su vez, garantizado por hipoteca constituida mediante escritura pública número 263 (en adelante la “Escritura Núm. 263”), suscrita por los Deudores, en igual fecha y ante el mismo Notario, sobre la propiedad que se describe en el párrafo 8 de la Demanda Enmendada.

c. Pagaré hipotecario en segundo rango, librado por los Deudores a favor de R-G, el 29 de agosto de 2006, por la suma principal de \$2,832,500.00, con intereses desde la fecha de este pagaré hasta su pago total y completo a razón de 2%, sobre el

Interés Preferencial fluctuante, según este sea establecido de tiempo en tiempo por Citibank, N.A., en la ciudad de Nueva York, otorgado bajo el Afidávit Núm. 544, ante el Notario José J. Dávila Rodríguez (en adelante, el “Pagaré Hipotecario – C”), y a su vez, garantizado por hipoteca constituida mediante escritura pública número 28, (en adelante la “Escritura Núm. 28”), suscrita por los Deudores, en igual fecha y ante el mismo Notario, sobre la propiedad que se describe en el párrafo 9 de la Demanda Enmendada.

d. Pagaré hipotecario en primer rango, librado por los Deudores a favor del Banco Popular de Puerto Rico, el 9 de octubre de 2002, y endosado a favor de R-G el 29 de agosto de 2006, por la suma principal de \$2,542,500.00, más intereses fluctuantes desde esta fecha y hasta su pago total y definitivo en una tasa anual igual a la suma de 2%, más la tasa de interés preferencial prevaleciente en los principales bancos comerciales de la Ciudad de Nueva York para préstamos comerciales a corto plazo, según publicados diariamente por el “*Wall Street Journal*”, otorgado bajo el Afidávit Núm. 17,149, ante el Notario Gil A. Mercado Nieves (en adelante, el “Pagaré Hipotecario – D”), y a su vez, garantizado por hipoteca constituida mediante Escritura Pública Número 200, (en adelante la “Escritura Núm. 200”), suscrita por los Deudores, en igual fecha y ante el mismo Notario, sobre la propiedad que se describe en el párrafo 9 de la Demanda Enmendada.

e. Contrato de Prenda de Pagarés Hipotecarios, otorgados el 29 de agosto de 2006, otorgado bajo el Afidávit Núm. 548, ante el Notario José J. Dávila Rodríguez, mediante el cual los Deudores, como garantía del pago de todas sus obligaciones, le entregaron en prenda a Scotiabank y constituyó un gravamen mobiliario a favor de éste, sobre: los Pagarés Hipotecarios A, B, C y D mencionados anteriormente.

f. Cesión de Rentas en la Propiedad de Naranjito, otorgada el 29 de agosto de 2006, bajo el Afidávit Núm. 550, ante el Notario José J. Dávila Rodríguez, en virtud del cual los Deudores cedieron a favor de Scotiabank los pagos de renta, ingresos, productos y derechos de indemnización, que los Deudores tenían, tienen o tengan derecho a recibir en el futuro bajo los contratos de Arrendamiento, existentes y futuros en la Propiedad de Naranjito,

descrita a continuación, con notificación a los arrendatarios correspondientes sobre la facultad de Scotiabank para requerirles que, luego de un Evento de Incumplimiento, envíen sus pagos directamente a éste.

g. Cesión de Rentas en la Propiedad de Cataño, otorgada el 29 de agosto de 2006, bajo el Afidávit Núm. 549, ante el Notario José J. Dávila Rodríguez, en virtud del cual los Deudores cedieron a favor de Scotiabank los pagos de renta, ingresos, productos y derechos de indemnización, que los Deudores tendrán, tienen o tengan derecho a recibir en el futuro bajo los contratos de Arrendamiento, existentes y futuros en la Propiedad de [Cataño], descrita a continuación, con notificación a los arrendatarios correspondientes sobre la facultad de Scotiabank para requerirles que, luego de un Evento de Incumplimiento, envíen sus pagos directamente a éste.

h. El inmueble, denominado en la Demanda Enmendada como la “Propiedad de Naranjito”, afectado por las hipotecas descritas en los Párrafos Número IV(a) y IV(b), identificado en la Escritura Núm. 27 y la Escritura Núm. 263, tiene la siguiente descripción, la cual también aparece descrita en el Párrafo Núm. 8 de la *Demanda Enmendada*:

RÚSTICA: Parcela de terreno de forma irregular radicada en el Barrio Cedro Arriba del término municipal de Naranjito, Puerto Rico, con una cabida superficial de VEINTIUN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN DIEZMILESIMAS DE OTRO METRO CUADRADO (21,668. 1491 M.C.), equivalentes a CINCO CUERDAS CON CINCO MIL CIENTO TREINTA DIEZMILESIMAS DE OTRA CUERDA (5.5130 CDAS.) y en lindes por el Norte con un camino municipal; por el Sur, con la Carretera estatal número ciento cincuenta y dos (152); por el Este, con el Departamento de Agricultura y por el Oeste, con camino municipal que conecta la Carretera ciento cincuenta y dos (152) con la carretera ochocientos tres (803) y varios vecinos. Es el producto de la agrupación de la Finca Número cuatro



mil doscientos veinte (4,220), inscrita al Folio ciento sesenta (160) del Tomo sesenta (60) de Naranjito; la Finca número cinco mil setecientos (5,700), inscrita al Folio doscientos siete (207) del tomo ochenta y tres (83) de Naranjito y de la Finca número siete mil trescientos treinta y uno (7,331), inscrita al Folio noventa (90) del Tomo ciento dos (102) de Naranjito, la Finca número cuatro mil trescientos cincuenta (4,350), inscrita al Folio diecinueve (19) del Tomo ciento sesenta y dos (162) de Naranjito; la Finca número cinco mil trescientos veinte y dos (5,322), inscrita al Folio doscientos noventa y ocho (298) del Tomo ciento setenta y uno (171) de Naranjito; la Finca número cinco mil cuatrocientos sesenta y cinco (5,465), inscrita al Folio doscientos noventa y cuatro (294) del Tomo ciento cuarenta y ocho (148) de Naranjito; y la Finca número cinco mil seiscientos cuarenta y ocho (5,648), inscrita al Folio ciento treinta y tres (133) del Tomo ochenta y uno (81) de Naranjito.

i. El inmueble, denominado en la Demanda Enmendada como la “Propiedad de Cataño”, afectado por las hipotecas descritas en los Párrafos Núm. IV(c) y IV(d), identificado en la Escritura Núm. 28 y la Escritura Núm. 200, tiene la siguiente descripción, la cual también aparece descrita en el párrafo núm. 9 de la *Demanda Enmendada*:

URBANA: Parcela de terreno de forma irregular localizada en la urbanización Vista del Morro, sita en el Barrio Palmas del término municipal de Cataño, Puerto Rico, con un área superficial de DOCE MIL CIENTO TRECE METROS CUADRADOS CON CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILESIMAS DE OTRO METRO CUADRADO (12,113.479), equivalentes a TRES CUERDAS CON OCHENTA Y DOS DIEZMILESIMAS DE OTRA CUERDA (3.082 CDAS.), y en lindes por el Norte, con terrenos propiedad de C.S.M. Creditors Corporation, en noventa y siete punto noventa y siete (97.97) metros lineales; por el Sur, con los solares MA guion nueve (MA-9) y MA guion trece (MA-13) de

la Urbanización Marina Bahía, en setenta y un punto treinta (71.30) metros lineales; por el Este, con el Boulevard Palmas, en un arco de ciento nueve punto trescientos ochenta y seis (109.386) metros, y otros de diecisiete punto veinte (17.20) metros lineales y otra de cincuenta y tres punto noventa y cinco (53.95) metros lineales y por el Oeste, con los solares MA guion veinte (MA-20) de la urbanización Marina Bahía; en un arco de cero punto ochocientos treinta y cuatro (0.834) metros y otra de ciento diecisiete punto ochocientos ochenta y tres (117.883) metros lineales. Es segregación de la finca número seis mil seiscientos diecinueve (6619), inscrita al Folio doscientos sesenta y cinco (265) del Tomo ciento treinta y ocho (138) de Cataño.

4. La parte demandada incumplió los términos de sus obligaciones con Scotiabank, por haber dejado de efectuar los pagos estipulados de principal, más intereses correspondientes al repago de los préstamos antes descritos; todo ello a pesar de los requerimientos, avisos y oportunidades que le fueron concedidas. Por esta razón, SCOTIABANK declaró vencidas y exigibles la totalidad de sus obligaciones bajo el Contrato, el Pagaré a Término y el Pagaré Rotativo.

5. La parte demanda adeuda solidariamente a SCOTIABANK, al 10 de diciembre de 2013, por concepto de los préstamos número 1600434[3]59 y 1600434342 antes descritos, las siguientes cantidades que están vencidas y son líquidas y exigibles y que están evidenciadas por concepto del Contrato anteriormente mencionado y los Pagarés y Pagarés Hipotecarios antes descritos:

a. Del Préstamo Núm. 1600434342, se adeuda:

1) \$6,050,437.93 de Principal;

2) Más \$701,182.50 de Intereses vencidos hasta el 10 de diciembre de 2013, para un total de \$6,751,620.43, hasta dicha fecha, acumulando intereses diarios a razón de \$645.14; y

3) Más los Honorarios de Abogados y Costas de Litigio por la cantidad mínima de \$700,000.00.

b. Del Préstamo Núm. 1600434359, se adeuda:

1) \$2,871,966.66 del Principal;

2) Más \$885,936.33 de Intereses vencidos hasta el 17 de julio de 2012; para un total de \$3,757,902.99, hasta dicha fecha, acumulando intereses diarios a razón de \$598.33;

3) Más Honorarios de Abogado y Costas de Litigio por la cantidad mínima de \$300,000.00;

4) Más cualquier otra cantidad no expresada en el proceso que haya sido acordada por los contrayentes al momento del otorgamiento del contrato.

6. Las cantidades antes mencionadas están vencidas, son líquidas y exigibles.

7. El 30 de abril de 2010, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (“OCIF”) declaró insolvente a R-G Premier Bank of Puerto Rico y nombró al Federal Deposit Insurance Corporation (“FDIC”) como síndico. Si un banco con una licencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico está al borde de un colapso financiero, OCIF está facultado (sic) para realizar [la] transferencia de activos, 7 L.P.R.A. secc. 2010, lo cual se llevó a cabo por conducto del FDIC con arreglo a la compra y asunción (“P&A”) de transacción, autorizada en virtud de 12 USC secc. 1823(c)(2)(A).

8. El mismo día, 30 de abril de 2010, el FDIC en su capacidad como síndico de R-G Premier y el FDIC, como institución gubernamental, y Scotiabank otorgaron un contrato titulado “*Purchase and Assumption Agreement*” (el “Contrato”), mediante el cual Scotiabank adquirió ciertos activos, al igual que asumió depósitos y obligaciones de R-G Premier bajo los términos y condiciones del Contrato, entre los activos el préstamo reclamado en la demanda.

Conforme a las determinaciones de hecho realizadas y enumeradas anteriormente, en la *Sentencia Sumaria* apelada el TPI concluyó lo siguiente:

En este caso, según los documentos que se acompañan en el expediente, la parte demandante, Scotiabank, presentó las copias de los pagarés en cuestión; las Escrituras Públicas de la constitución de la hipoteca; la Certificación Registral Núm. 883-octubre-2013, relativa a la Finca Núm. 8,327 de Cataño; la Certificación Registral relativa a la Finca número 13,027, inscrita al Folio 255 del tomo 182 de

Naranjito expedida el 16 de octubre de 2013, los cuales establecen las inscripciones de las hipotecas objeto de esta demanda, en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, este tribunal entiende que en este caso no existe una controversia sobre el incumplimiento contractual y la cantidad adeudada por la parte demandada, Carlos Alvarado Encarnación, su esposa, Alice Net Carlo, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, y D/B/A CRAE Investment.

En cuanto a la transacción realizada entre el FDIC y Scotiabank, en la cual la demandante adquirió, entre otras cosas, el activo cuyo cobro se solicita en la presente acción, está protegida contra acuerdos o secretos que no estén plasmados por escrito. Al respecto, debe señalarse que Scotiabank, como sucesor del FDIC, por cesión, tiene ciertos poderes que lo protegen de reclamaciones personales de deudores de la fracasada institución bancaria, excepto de reclamaciones legales sobre acuerdos que estén debidamente documentados en los expedientes de la institución. Entre estos poderes están los avalados por la doctrina D'Oench, Duhme, 315 US 447 (1942), en el que el Tribunal Supremo de Estados Unidos creó la doctrina de estoppel para proteger al FDIC, y la Sección 1823(e), de la Ley Federal de Seguros de Depósitos, 12 U.S.C. secc. 1823(e).

En vista de lo anterior, el TPI condenó a los esposos Alvarado-Net a pagar solidariamente a Scotiabank una cantidad total de \$10,509,523.42, por concepto de principal e intereses adeudados, más \$1,000,000.00 por concepto de honorarios de abogados y costas del litigio, para un gran total de \$11,509,523.42. El TPI desglosó esta suma total de la siguiente manera:

a. Del Préstamo Núm. 1600434342, se adeuda:

1) \$6,050,437.93 de Principal;

2) Más \$701,182.50 de Intereses vencidos hasta el 10 de diciembre de 2013, para un total de \$6,751,620.43, hasta dicha fecha, acumulando intereses diarios a razón de \$645.14; y

3) Más los Honorarios de Abogados y Costas de Litigio por la cantidad mínima de \$700,000.00.

b. Del Préstamo Núm. 1600434359, se adeuda:

- 1) \$2,871,966.66 del Principal;
- 2) Más \$885,936.33 de Intereses vencidos hasta el 17 de julio de 2012; para un total de \$3,757,902.99, hasta dicha fecha, acumulando intereses diarios a razón de \$598.33;
- 3) Más Honorarios de Abogado y Costas de Litigio por la cantidad mínima de \$300,000.00;
- 4) Más cualquier otra cantidad no expresada en el proceso que haya sido acordada por los contrayentes al momento del otorgamiento del contrato.

Asimismo, el TPI, ante la eventualidad de que los esposos Alvarado-Net no pagaran las sumas adeudadas a Scotiabank, autorizó al Alguacil ejecutar la hipoteca mediante pública subasta del bien inmueble para garantizar el pago de dicha deuda, con miras a satisfacer hasta donde alcance, las sumas adeudadas.<sup>2</sup>

Inconformes con la anterior determinación, el 8 de abril de 2014, los esposos Alvarado-Net instaron una *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia*. El 12 de mayo de 2014, Scotiabank presentó su *Oposición a Solicitud de Reconsideración de Sentencia*, con la cual acompañaron copia del pagaré a término de \$7,000,000.00 y del pagaré rotativo de \$3,000,000.00 debidamente endosado por el FDIC a favor de dicha institución bancaria. El 15 de mayo de 2014, notificada el 19 de mayo de 2014, el TPI dictó una *Resolución* en la cual declaró *No Ha Lugar* la *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia*.

---

<sup>2</sup> El 22 de mayo de 2014, el TPI notificó una *Sentencia Sumaria Enmendada* para añadir el tipo mínimo de \$2,677,500.00 para la ejecución en pública subasta para la propiedad de Naranjito, y el tipo mínimo de \$2,832,500.00 para la ejecución en pública subasta para la propiedad de Cataño.

Insatisfechos con el dictamen, el 18 de junio de 2014, los esposos Alvarado-Net presentaron, por derecho propio a través de la codemandada Lcda. Alice Net Carlo, el recurso de apelación de epígrafe en el que aducen los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al dictar sentencia sumaria a favor de Scotiabank declarando con lugar el cobro de dinero de las obligaciones evidenciadas en el “PAGARÉ A TÉRMINO” por la cantidad de \$7,000,000 y el “PAGARÉ ROTATIVO” de \$3,000,000 cuando de la evidencia presentada por el Scotiabank en apoyo a la Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria surge que estos pagarés fueron librados por los Alvarado *a la orden de R&G y los mismos no están endosados a favor de Scotiabank.*

Erró el TPI al admitir en evidencia el récord de los balances de los préstamos de los Alvarado que se almacenan electrónicamente en el Sistema Horizon sin que el Scotiabank haya autenticado primero la integridad de dicho programa según requiere la Regla 901(13) de Evidencia.

Existe controversia de hecho entre los Honorarios de Abogado y Costas del Litigio que refleja el Sistema Horizon y la cantidad que establece el Pagaré A Término y el Pagaré Rotativo tiene derecho el Scotiabank a cobrar por este concepto.

El TPI está impedido de ordenar la ejecución de la hipoteca que garantiza el pagaré de \$2,832,500 ya que dicha hipoteca no aparece inscrita en la certificación registral producida por el Scotiabank en apoyo a su solicitud de sentencia sumaria.

El TPI erró al desestimar sumariamente con perjuicio la reconvencción instada por los Alvarado contra el Scotiabank a pesar de que la Moción de Sentencia Sumaria no estaba solicitando como remedio la desestimación de la Reconvencción y por ello el Scotiabank no presentó declaración jurada o prueba documental alguna que justifique la desestimación sumaria de la reconvencción de los Alvarado.

Erró el TPI al adjudicar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por el Scotiabank sin permitir a la parte demandada obtener el descubrimiento de prueba que le había autorizado en la vista celebrada el 25 de febrero de 2014.

El 18 de julio de 2014, la apelada Scotiabank presentó su *Oposición a Recurso de Apelación Civil*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable.

## **II.**

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36, establece que se procederá con la resolución de un caso sumariamente sólo si de las alegaciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, demostraren que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que como cuestión de derecho debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3. Al solicitar dicho remedio, la parte promovente deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción. *Mun. de Añasco v. ASES*, 188 D.P.R. 307, 326 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 848 (2010); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308, 332-333 (2004).

Para derrotar una moción de sentencia sumaria, el oponente viene obligado a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en juicio. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 214-215 (2010). Sin embargo, el sólo hecho de no presentar evidencia que controvierta la presentada por la parte

promovente no implica que necesariamente procede que se dicte la sentencia sumaria. *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 D.P.R. 745, 774 (2010); *Jusino et als v. Walgreens*, 155 D.P.R. 560, 578 (2001).

A esos efectos, procede que se dicte sentencia sumaria 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 D.P.R. 714, 720 (1986). Es por ello que, la sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes. Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Id.*, pág. 721. Ahora bien, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214. Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser medido. *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007).

Por ello, el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley. *Mejías Montalvo v. Carrasquillo Martínez*, 185 D.P.R. 288, 300 (2012); *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 611 (2000). De hecho, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha expresado que la



privación a un litigante de su 'día en corte' es una medida procedente sólo en casos extremos, a usarse solamente en casos claros. *Rosario v. Nationwide Mutual*, 158 D.P.R. 775, 780 (2003).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 D.P.R. 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 913 (1994). Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad y haber demostrado que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de las alegaciones y de los documentos que obren en el expediente. *Benítez et. als. v. J & J*, 158 D.P.R. 170, 177 (2002).

Recientemente, en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, el Tribunal Supremo reiteró que los cambios introducidos por las Reglas de 2009 están "dirigidos a facilitar la labor adjudicativa de los tribunales y promover de este modo su utilización". Enfatizó entonces ciertos aspectos "formales", los cuales aparecen detallados en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (2010), entre ellos, los siguientes:

Así pues, en lo que respecta particularmente a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce que no existe una controversia sustancial, esta parte está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente

numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.

Igualmente, la contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.

De otra parte, puede también el oponente someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. Le compete entonces, similar al proponente, enumerarlos en párrafos separados e indicar la pieza evidenciaria que los apoya con referencia específica al fragmento de ésta en que descansa cada aserción. Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.

Se dispone para que, de proceder en derecho, el tribunal dicte sentencia sumaria a favor del promovente si la parte contraria no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.

De igual forma, toda relación de hechos propuesta por cualquiera de las partes que se encuentre sustentada según exige dicho precepto podrá considerarse como admitida “a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla”. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.

Como parte del nuevo esquema para disponer de una solicitud de sentencia sumaria, se le concede también al tribunal la potestad de excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Más aún, el juzgador no viene obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en la relación de hechos correspondiente de su escrito. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Esto quiere decir que, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación.

Igualmente, aunque en el proceso de considerar una solicitud de sentencia sumaria el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes, éste *no* viene obligado a hacerlo. Puede, conforme al mecanismo actual, obviar material que las propias partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado acatando el método procesal consignado en la nueva Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Según se desprende de lo anterior, el método recién implantado coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, 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. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación.

Es por ello que mediante estas nuevas disposiciones nuestro ordenamiento procesal expresamente le exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las enmiendas acogidas en el 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, no tendrían valor práctico alguno.

En este ejercicio, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo

podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, 334.

A tenor con toda la normativa anteriormente discutida, evaluamos los hechos particulares ante nuestra consideración.

### III.

En su primer señalamiento de error, los esposos Alvarado-Net alegaron que Scotiabank no demostró en su *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria* que el pagaré a término, por la suma de \$7,000,000.00, y el pagaré rotativo, por la cantidad de \$3,000,000.00, estuvieran endosados a favor de dicho banco. Adujeron que esto representaba una controversia de hechos y, por consiguiente, afirmaron que el TPI estaba impedido de dictar sentencia sumaria en su contra. No tienen razón.

El 12 de mayo de 2014, Scotiabank presentó una *Oposición Solicitud de Reconsideración de Sentencia* en la que anejó copia de los referidos pagarés debidamente endosados por el FDIC a favor de dicha institución bancaria. Surge del expediente apelativo que el síndico del FDIC endosó los pagarés a favor de la parte aquí apelada, Scotiabank.<sup>3</sup> Al ocurrir la cesión, Scotiabank se colocó en la misma posición del acreedor original o el cedente R-G y, por ende, como poseedor de

---

<sup>3</sup> Véase, Apéndice del recurso, págs. 585-592.

buena fe de los pagarés hipotecarios, podía exigir el cumplimiento específico de la deuda garantizada. Por ello, aunque los esposos Alvarado-Net no contrataron con Scotiabank, por tratarse de un instrumento negociable, su pagaré fue cedido válidamente a esta entidad bancaria.

En segundo lugar, los esposos Alvarado-Net indican que incidió el TPI al admitir el récord de los balances de los préstamos que se almacenan en el Sistema Horizon sin que la integridad de dicho sistema fuera autenticado en evidencia. En relación con lo anterior, señalan como tercer error que existe incongruencia respecto a las cantidades correspondientes a honorarios de abogado y costas del litigio que refleja el Sistema Horizon, en comparación con los estipulados en el pagaré a término y el pagaré rotativo. Por su parte, Scotiabank alega que tales objeciones no fueron presentadas ante el TPI, y por tanto, estos señalamientos de error no pueden presentarse por primera vez en la etapa apelativa. Le asiste la razón.

Desde el inicio del pleito, se expresaron y reiteraron las partidas objeto de cobro. De ese modo, no tiene mérito el cuestionamiento sobre aclaración de las cantidades reclamadas. La liquidez de las partidas reclamadas en el pleito es incuestionable. Las sumas son de fácil determinación y ello, en virtud de los términos pactados en los pagarés y las hipotecas. Los esposos Alvarado-Net no plantearon ningún argumento ante el TPI relacionado con alguna discrepancia en las referidas cantidades, ni en su *Oposición a la Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria*, ni en la *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia*. Tampoco controvirtieron la integridad del Sistema Horizon.

Estos planteamientos lo hacen por primera vez en apelación. Como es sabido, un tribunal apelativo no considerará un planteamiento formulado por primera vez en apelación o revisión. *Ortiz Torres v. K & A Developers, Inc.*, 136 D.P.R. 192, 202 (1994); *García González v. Montero Saldaña*, 107 D.P.R. 319, 332-333 (1978); *Garage Rubén, Inc. v. Tribunal Superior*, 101 D.P.R. 236, 242 (1973). Ante esta situación, estamos impedidos de atender el segundo y tercer señalamiento de error.

En el cuarto señalamiento de error, los esposos Alvarado-Net plantean que no procedía ordenar la ejecución de la Hipoteca Núm. 28 que garantiza el pagaré hipotecario de \$2,832,500 porque la certificación registral producida por Scotiabank en apoyo a su solicitud de sentencia sumaria no surgía que la referida hipoteca estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.

Dispone nuestro Código Civil en su Art. 1774, 31 L.P.R.A. sec. 5042, que “es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad.” Lo mismo dispone el Art. 188 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A., sec. 2607. Pero eso no significa que el contrato de hipoteca, como obligación en su naturaleza personal, no real, pierda su vigor.

De una parte, el Art. 1177 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3278, dispone que, en casos en que por falta de alguna forma no se inscriba la escritura, ésta “tendrá el concepto de documento privado”. El Tribunal Supremo ha pautado que según ese artículo, en tales casos, “no se vería afectada la validez intrínseca del negocio jurídico

*inter partes*”, *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 D.P.R. 181, 189 (1982). Según el Art. 1811 del Código, 31 L.P.R.A. sec. 5171, “[d]el cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros.” Por su parte, el Art. 156 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2552, dispone que “[l]a hipoteca (...) no alterará la responsabilidad personal del deudor que establece el artículo 1811 del Código Civil vigente.”

De otra parte, una vez se inscribe una escritura de hipoteca, “[s]e considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, (...) la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.” Artículo 53 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2256. En *Rigores v. Registrador*, 165 D.P.R. 710, 715 (2005), en relación a una hipoteca, el Tribunal Supremo hizo constar: “[en] virtud del Artículo 53 de la Ley Hipotecaria 30 L.P.R.A. sec. 2256, la fecha de inscripción de un título se retrotrae a la fecha de presentación del mismo.”

Según explica Scotiabank en su *Oposición a Recurso de Apelación Civil*, por error o inadvertencia involuntaria la certificación registral en cuestión no contenía la información sobre la inscripción de la Escritura Núm. 28 debido a un error al sacar las fotocopias de la certificación. Para aclarar lo anterior, el 15 de julio de 2014, Scotiabank presentó ante el TPI una *Moción Sometiendo Certificación Registral y Aclarando Moción del 17 de diciembre de 2013*<sup>4</sup>, en la que incluyó fotocopia de la totalidad de la certificación registral expedida el 23 de octubre de 2013, relacionada a la finca número 8,327 inscrita al

---

<sup>4</sup> Se refiere a la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria*.

folio 108 del tomo 182 de Cataño, para que fuera sustituida por la anteriormente sometida en cuanto a dicha finca. De la referida certificación registral surge claramente que la Escritura Núm. 28 consta inscrita en el Registro de la Propiedad.<sup>5</sup> Además, del estudio de título de la finca número 8,327 inscrita al folio 108 del tomo 182 de Cataño, también surge que la referida Escritura Núm. 28 consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.<sup>6</sup> A la luz de lo anterior, no existe controversia de hecho en cuanto a la inscripción de la Escritura Núm. 28. La misma se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. No se cometió el error señalado.

De esta forma, también dejamos establecido que no incidió el TPI al desestimar la *Reconvención* incoada por los apelantes, la cual se fundamentó en el supuesto incumplimiento de Scotiabank con su alegada obligación de liberar las garantías hipotecarias sobre las propiedades gravadas. Las propiedades en cuestión aún continúan gravadas por las hipotecas otorgadas y, por tanto, los esposos Alvarado-Net no han sido relevados de su obligación hipotecaria.

Por último, en el sexto señalamiento de error, los esposos Alvarado-Net alegaron que incidió el TPI al dictar sentencia sumaria a pesar de que el descubrimiento de prueba no había culminado. En esencia, reiteraron sus alegaciones previas en cuanto a que la presente controversia no era susceptible de ser dirimida, mediante el mecanismo de sentencia sumaria. No obstante, las meras alegaciones son insuficientes para probar un hecho que amerite intervenir con el dictamen apelado, *Asoc. Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111

---

<sup>5</sup> Véase, Apéndice de la *Oposición a Recurso de Apelación Civil*, págs. 1-11.

<sup>6</sup> Véase, Apéndice del recurso, pág. 483.



D.P.R. 527, 531 (1981). La mera alegación de necesitar completar el descubrimiento de prueba no es suficiente para oponerse a una petición de sentencia sumaria y tampoco es suficiente para rebatir la prueba documental presentada por Scotiabank. Por consiguiente, resolvemos que el sexto error tampoco fue cometido.

Los esposos Alvarado-Net no fueron efectivos en la presentación de prueba documental que aportara duda en el ánimo del juzgador y estableciera que los hechos no estaban claros. De la prueba surge claramente la obligación de pago de los esposos Alvarado-Net frente al Scotiabank. La naturaleza y alcance de su obligación quedó delimitada por los términos y condiciones de los pagarés y las escrituras de hipotecas que suscribieron. En tales documentos se consignó la deuda principal que asumían, así como los intereses, la cantidad y frecuencia de los plazos de pago y además, de gastos, costas y honorarios de abogado en caso de incumplimiento de la obligación. También se convino que se incluyera la cláusula de aceleración que finalmente su acreedor hipotecario puso en vigor y, con ello, inició el cobro de lo adeudado por la vía judicial según lo convenido. Scotiabank no hizo más que ejercitar los derechos que fueron pactados voluntariamente en los negocios jurídicos que consumaron. De la prueba quedó clara la legitimidad de las reclamaciones. De hecho, Scotiabank evidenció su interés en la reclamación con copia de los pagarés endosados a su favor.

Hemos revisado cuidadosamente el apéndice que acompaña el recurso de apelación, así como los escritos de las partes, y no encontramos evidencia que sea suficiente para apoyar los

señalamientos de error aducidos por los esposos Alvarado-Net. De un examen de los documentos contenidos en autos, surge que éstos no pudieron demostrar que existiera algún hecho material en controversia, como tampoco pudieron rebatir que existe una deuda líquida y exigible. Así pues, entendemos que no obró de manera improcedente el TPI al adjudicar la controversia ante nos mediante el mecanismo de sentencia sumaria. Este mecanismo procesal permite que los tribunales puedan agilizar sus procesos cuando de las alegaciones, la prueba documental y las declaraciones juradas surge que no hay una controversia sustancial sobre los hechos materiales y que como cuestión de derecho procede dictar la sentencia sumariamente.

En el presente caso, no existe controversia en torno a los hechos materiales. En esencia, existe una deuda, la cual es una líquida y exigible y que fue garantizada mediante pagarés y colaterales a favor de R-G, que luego adquirió Scotiabank, y que gravan dos (2) inmuebles. Estos hechos no pudieron ser rebatidos por los apelantes.

#### **IV.**

En virtud de los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones