

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y AGUADILLA
PANEL X

Oriental Bank & Trust

Apelada

vs.

KLAN201401911

Jaqueline Fernández Estrada

Apelante

APELACIÓN

Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Mayagüez

Sobre: Cobro de
Dinero; Ejecución de
Prenda, Ejecución de
Hipoteca por Vía Ord.

Civil Núm.:
ISCI201102005

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de febrero de 2015.

Comparece ante nos la señora Jaqueline Fernández Estrada (Sra. Fernández Estrada) quien presenta un recurso de apelación y solicita la revisión de una Sentencia emitida el 27 de agosto de 2014 y notificada el 5 de septiembre de igual año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI). En la misma se dictó sentencia sumaria a favor de Oriental Bank & Trust (Oriental Bank) y en lo concerniente se dispuso lo siguiente:

.

Por los fundamentos antes expuestos, se condena a la parte demandada, Sra. Jaquelina Fernández Estrada a pagar a la parte demandante, Oriental Bank and Trust, las siguientes cantidades: por la primera causa de acción al 11 de marzo de 2014, la suma de \$151,147.27 de principal, \$45,236.88 de intereses, \$5,207.00 de gastos legales y cargos por mora además de los que se acumulen hasta su total pago, \$1,273.00 de seguros, además de los que se acumulen, [\$15,000.00] para costas, gastos y honorarios de abogado; por la segunda causa de acción al 11 de marzo de 2014, la suma de \$130,947.49 de principal, \$31,912.54 de intereses, \$5,850.00 de gastos legales y cargos por mora además de los que se acumulen hasta su total pago, \$1,669.00 de seguros, además de los que se acumulen y la suma de \$14,685.00 de gastos y honorarios de abogado; y por la tercera causa de acción al 11 de marzo de 2014, la suma de \$34,775.92 de principal, \$7,82.01 [sic] de intereses, \$990.00 de gastos legales y cargos por mora además de los que se acumulen hasta su total pago, \$97.98 de seguros, además de los que se acumulen y la suma de \$3,800.00 de gastos y honorarios de abogado, cantidad que habrá de devengar intereses a razón del tipo máximo establecido por el Comisionado de Instituciones Financieras para obligaciones privadas a esta fecha, desde este día hasta su total y completo saldo.

En caso de que la parte demandada no haga efectivo dichas sumas dentro del término establecido por Ley, se ordena al Alguacil de este Tribunal proceda a vender la finca hipotecada en pública subasta, para con su producto satisfacer las cantidades adeudadas, y que de ser el producto de la venta insuficiente para el pago de esta reclamación tendrán que pagar los demandados con sus demás bienes. Los valores pactados como tipo mínimo para ser licitados en la primera subasta serán los siguientes:

Finca #31,737 la suma de \$160,000.00.

Finca #8,799 la suma de \$219,000.00 en ejecución de dos pagarés (\$180,000.00 y \$30,000.00).

El Alguacil de este Tribunal ejecutará la orden de venta y pondrá al comprador en posesión material de las propiedades vencidas dentro del plazo de veinte (20) días contados de la venta judicial.

.

(Véase: Ap. I, págs. 14-15).

Examinada la comparecencia de las partes de epígrafe¹, la totalidad del expediente ante nuestra consideración y el estado de derecho aplicable, procedemos a confirmar la determinación cuya revocación se solicita mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

-I-

El 9 de diciembre de 2011, Oriental Bank radicó ante el TPI una causa de acción sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca en contra de la parte apelante. (Véase: Ap. II, págs. 16-21). Así las cosas y a solicitud de la parte apelada, el 30 de julio de 2012 el Foro *a quo* encontró en rebeldía a la Sra. Fernández Estrada.

El 6 de octubre de 2012, la parte apelante contestó la demanda incoada en su contra por Oriental Bank. (Véase: Ap. IV, págs. 23-29). En igual fecha, la Sra. Fernández Estrada solicitó que se levantara la rebeldía anotada. El 2 de noviembre de 2012, el Tribunal apelado levantó la rebeldía anotada a la parte apelante.

Luego de varias incidencias procesales, el 4 de febrero de 2014 se celebró la conferencia con antelación al juicio. El 13 de mayo de 2014, Oriental Bank presentó ante el TPI una “Moción Solicitando Sentencia Sumaria”; la parte apelante no se opuso a la misma. (Véase: Ap. VII, págs. 44-205). El 27 de agosto de 2014 y notificada el 5 de septiembre de igual año, el Foro de Instancia emitió la Sentencia aquí apelada y concluyó las siguientes determinaciones de hecho:

¹ Destacamos que el día 15 de diciembre de 2014 la parte apelada compareció ante nos mediante su correspondiente alegato.

Primera Causa de Acción:

El 2 de diciembre de 2005, Eurobank le concedió a la parte [...] demandada un préstamo (3064003095) por la suma de \$160,000.00, intereses al 6.50% fijo y vencimiento en 7 años.

La garantía colateral de dicho préstamo fue mediante la entrega en prenda del siguiente pagaré:

Pagaré hipotecario a favor de Eurobank o a su orden por la cantidad de \$160,000.00, intereses a razón del 6.50% anual y vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca según escritura #232 otorgada en Mayagüez, Puerto Rico el día 2 de diciembre de 2005, ante el Notario Luis Roberto Santos.

El pagaré antes descrito está garantizado con hipoteca mediante la escritura indicada sobre el siguiente inmueble:

Urbana: Propiedad Horizontal: Local número 105 del Condominio San José Plaza, situado en la carretera estatal número 308, barrio Pedernales del municipio de Cabo Rojo. El local 105 consta de 771.59 pies cuadrados, equivalentes a 72.72 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en una distancia de 14'1" con el baño de damas común del condominio y en una distancia de 4'11^{1/2}" con el local 104 del condominio; por el Sur, en una distancia de 25'7" con el patio posterior del condominio por el que se comunica con una puerta; por el Este, en una distancia de 32'7" con el patio posterior del condominio y por el Oeste, en una distancia de 19'1^{1/2}" con el baño de caballeros común y el cuarto de conserje del condominio y en una distancia de 17'2" con el pasillo central común del condominio por el que se comunica con la puerta principal.

Consta de un espacio amplio con un baño de servicio sanitario. Una puerta principal de entrada que da acceso al pasillo central común y otra en la parte trasera que da acceso al patio posterior del condominio.

Este local tendrá acceso al uso de un área de estacionamiento en calidad de elemento común

limitado el cual estará identificado con el mismo número bajo el cual se identifica el presente local.

Finca Número: 31,737, inscrita al folio 124 del tomo 932 de Cabo Rojo, Registro de San Germán.

La hipoteca objeto de la Escritura Número 232 consta inscrita al folio 124 del tomo 932 de Cabo Rojo, Registro de la Propiedad Sección de San Germán, Finca 31737, inscripción 3a.

La parte demandada adeudada del préstamo de la primera causa de acción a la parte demandante al 11 de marzo de 2014, las siguientes cantidades; \$151,147.27 de principal, \$45,236.88 de intereses, \$5,207.00 de gastos legales y cargos por mora además de los que se acumulen hasta su total pago, \$1,273.00 de seguros, además de los que se acumulen, [\$15,000.00] para costas, gastos y honorarios de abogado.

La hipoteca antes descrita está inscrita en el Registro de la Propiedad y no está cancelada, ni pendiente de cancelación.

Segunda Causa de Acción:

El 19 de marzo de 2009, Eurobank le concedió a la parte demandada un préstamo (3064005330) por la suma de \$146,857.02, intereses al 2% sobre la tasa fluctuante (prime rate) Citibank, N.A. y con un mínimo del 6% y vencimiento en 5 años.

La garantía colateral de dicho préstamo fue mediante la entrega en prenda de los siguientes pagarés:

A) Pagaré hipotecario a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria o a su orden endosado a favor de Eurobank por la cantidad de \$180,000.00 intereses a razón del 1% sobre la tasa preferente de interés variable y vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca según escritura #132 otorgada en Mayagüez, Puerto Rico el día 28 de abril de 2003, ante el Notario Carlos D. Grillasca Rodríguez.

La Escritura Número 132 consta inscrita al folio 49 vuelto del tomo 285 del término municipal de Cabo Rojo, Registro de la Propiedad, Sección de San Germán, finca 8799, inscripción 5a.

B) Pagaré hipotecario a favor de Eurobank o a su orden por la cantidad de \$30,000.00 intereses a razón del 1/4% sobre la tasa preferencial (prime rate) y vencimiento a la presentación, garantizado con hipoteca según escritura #141 otorgada en Mayagüez, Puerto Rico el día 3 de diciembre de 2003, ante el Notario Luis Roberto Santos.

La Escritura Número 141 consta inscrita al folio 163 del tomo 830 del término municipal de Cabo Rojo, Registro de la Propiedad, Sección de San Germán, finca 8799, inscripción 6a.

Los pagarés descritos anteriormente, están garantizados con hipotecas mediante las escrituras indicadas sobre el siguiente inmueble:

Rústica: Porción de terreno o solar radicado en el barrio Boquerón del término municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico, de una extensión superficial de 432.59 metros cuadrados, equivalentes a 0.1101 cuerdas, equivalentes a 4 áreas, y 32 centiáreas. Colindante por el Norte, en 17.59 metros con terrenos de Adnoris Avilés Carlo; por el [Sur] en 16.77 metros con una carretera principal; por el Este, en 24.72 metros, con terrenos de Julio Ayala y por el Oeste, en 25.64 metros con terrenos de Diego Acosta Torres.

Contiene una edificación de concreto armado y bloques de concreto, de dos niveles, la planta alta destinada a vivienda y la planta baja a comercio.

Finca Número: 8,799, inscrita al folio 163 del tomo 830 de Cabo Rojo, Registro de San Germán.

La parte demandada adeuda del préstamo de esta causa de acción a la parte demandante, al 11 de marzo de 2014, las siguientes cantidades: \$130,947.49 de principal \$31,912.54 de intereses, \$5,850.00 de gastos legales y cargos por mora además de los que se acumulen hasta su total pago, \$1,669.00 de seguros, además de los que se acumulen y la suma de \$14,685.00 de gastos y honorarios de abogado.

Tercera Causa de Acción:

El 23 de julio de 2009, Eurobank le concedió a la parte demandada un préstamo (3064005590) por la suma de \$38,000.00, intereses al 3% sobre la tasa de interés

preferencial (prime rate) variable del Citibank N.A., Nueva York un mínimo de un 6.50% y vencimiento en 3 años.

Las garantías colaterales de dicho préstamo son los mismos pagarés hipotecarios relacionados en la primera y segunda causa de acción de la Demanda.

La parte demandada adeuda del préstamo de esta causa de acción a la parte demandante al 11 de marzo de 2014 las siguientes cantidades: \$34,775.92 de principal, \$7,82.01 de intereses, \$990.00 de gastos legales y cargos por mora además de los que se acumulen hasta su total pago, \$97.98 de seguros, además de los que se acumulen y la suma de \$3,800.00 de gastos y honorarios de abogado.

El 30 de abril de 2010, Eurobank fue intervenido y cerrado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y por el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), que a su vez fue nombrado como síndico.

El FDIC, como receptor de Eurobank, llegó a un acuerdo de compra y asunción de los activos de dicho banco con Oriental Bank and Trust entre los que se encuentra el presente préstamo.

La parte demandada, Sra. Jacqueline Fernández Estrada, es la dueña de los inmuebles objetos de ejecución de las hipotecas que garantizan las tres causas de acción.

La parte demandada incumplió con los términos y condiciones de los préstamos en cada causa de acción, por lo cual la parte demandante ha determinado vencida la totalidad de la deuda.

Las sumas reclamadas se encuentran determinadas, vencidas, líquidas y exigibles.

Los pagarés hipotecarios entregados en prenda son extensivos a todas las obligaciones de la demanda para con la parte demandante.

.

(Véase: Ap. I, págs. 4-7).

El 18 de septiembre de 2014, la Sra. Fernández Estrada instó ante el Foro *a quo* una “Moción Urgente Solicitando Reconsideración

de la Sentencia notificada el 5 de septiembre de 2014”; la parte apelada se opuso a la misma. (Véase: Ap. VIII, págs. 206-218; Ap. IX, págs. 219-225). El 23 de octubre de 2014, el TPI emitió y notificó la denegatoria a la reconsideración solicitada. (Véase: Ap. XI, págs. 237-238). No conteste con todo lo anterior, el 24 de noviembre de 2014 la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación y en lo pertinente esbozó los siguientes señalamientos de error:

A. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia de Mayagüez, por voz del Honorable Waldemar Rivera Torres, Juez Superior, al disponer de la controversia de autos sumariamente a pesar de existir controversia real y sustancial sobre los pagos hechos por la parte demandada de epígrafe.

B. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia de Mayagüez, por voz del Honorable Waldemar Rivera Torres, Juez Superior, al resolver la demanda a favor de la parte demandante-apelada a pesar de haberse configurado la doctrina de non rite adiplenti contractus abusando de esta manera de su discreción.

-II-

-A-

El mecanismo de sentencia sumaria surge de las disposiciones establecidas en la Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y en lo referente se establece que:

Una parte que solicite un remedio podrá [...] presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Este mecanismo procesal le permite a un tribunal tomar una determinación sobre un pleito en el cual no exista una controversia esencial sobre los hechos que allí se presenten. Nuestro más alto Foro ha sostenido que el principal objetivo de este recurso es aligerar los procesos judiciales de una manera justa y económica, en aquellos casos en los cuales en ausencia de una controversia de hechos, no amerite celebrar un juicio en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, a la pág. 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, a la pág. 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, a la pág. 213 (2010); *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, a las págs. 1002-1003 (2009).

Este mecanismo procede cuando surja de la evidencia presentada la ausencia de una “[...] controversia sustancial en cuanto a los hechos esenciales y pertinentes a la aplicación de la norma y que como cuestión de derecho debe dictarse la misma”. Hernández Colón, Rafael. Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil. 5ta Ed., San Juan, PR. Lexis Nexis, Sec. 2615, pág. 276 (2010). Si por el contrario, se diere cuenta de la existencia de una controversia de hechos materiales y esenciales, si se han presentado alegaciones las cuales no han sido refutadas y si la evidencia presentada ante el foro judicial apunta hacia la existencia de controversias reales sobre los hechos materiales y esenciales del pleito, no procede dictarse una sentencia sumaria. *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, a la pág. 775 (2010). Es de notar que si hay una disputa real y

sustancial sobre la existencia de algún hecho material, entonces el tribunal no puede emitir una adjudicación de forma sumaria. *González Aristud v. Hosp. Pavia*, 168 DPR 127, a la pág. 137 (2006).

Le corresponde a la parte requirente hacer claros los derechos que reclama y demostrar que no existe una controversia sustancial sobre algún hecho material. *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, a las págs. 848-849; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, *supra*, a la pág. 1003. A tenor con ello, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, *supra*, a la pág. 932. La controversia sobre el hecho material debe ser una controversia real, esto es que la naturaleza de la prueba que obre ante el tribunal sea tal que el juzgador pueda racionalmente decidir sobre lo solicitado. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a las págs. 213-214. De existir alguna duda en relación a una controversia real sobre algún hecho material, es meritorio resolverla a favor de la parte que se opone a la sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, a la pág. 333 (2004).

Le corresponde a la parte que se opone a que se dicte sentencia bajo este mecanismo, presentar prueba sustancial y específica que pueda demostrar que existe una controversia real sobre hechos materiales y que la misma debe ser dirimida en un juicio en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, *supra*, a las págs. 932-933; *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, a las págs. 848-849; *Ramos Pérez v.*

Univisión, supra, a las págs. 214-215; *López v. Miranda*, 166 DPR 546, a la pág. 563 (2005). Para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente, por lo que deben dilucidarse en un juicio. *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, a las págs. 720-722 (1986). Ahora bien, el hecho de no oponerse al mencionado mecanismo no implica necesariamente que éste proceda, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 DPR 521, a la pág. 525 (1983). La parte que se opone viene obligada a contestar la solicitud de forma detallada. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, a la pág. 549 (2007). Para derrotar este tipo de mociones se deben refutar los hechos alegados y el opositor debe fundamentar su posición con prueba. *López v. Miranda, supra*, a la pág. 563.

El tribunal debe tener ante sí toda la información necesaria para poder concluir satisfactoriamente que no existen controversias de hechos medulares. Obviar lo anterior resultaría en una decisión arbitraria. *Mun. de Añasco v. ASES; et al.*, 188 DPR 307, a la pág. 338 (2013).

Una vez obre ante el tribunal sentenciador todos los documentos que las partes hayan presentado, entonces éste analizará dicha documentación utilizando el principio de liberalidad, el cual opera a favor de la parte que se ha opuesto a la resolución del caso por vía de

sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 216. Este criterio tiene el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de su derecho a tener un día en corte. *Abrams Rivera v. E.L.A., supra*, a la pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, a la pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a las págs. 216-217. Nuestro más alto Foro ha reiterado que aun cuando en el pleito se requiera una determinación sobre algún elemento subjetivo de intención o credibilidad, esto no es óbice para resolver bajo sentencia sumaria, sino existe controversia sobre los hechos materiales del pleito. *Abrams Rivera v. E.L.A., supra*, a la pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, a la pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 215; *Audiovisual Lang v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, a la pág. 576 (1997).

A esos fines, en la Regla 36.3(e) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, se pormenoriza que “si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal”. Véase: *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414, a la pág. 454 (2013).

Si una parte no está de acuerdo con la determinación del foro de instancia, puede acudir ante el foro apelativo para que éste revise la determinación del foro primario. El tribunal apelativo se verá limitado a examinar sólo los documentos que se presentaron en instancia, ya que las partes no podrán incluir en el recurso de apelación cualquier

documento ulterior, bien sean deposiciones, declaraciones juradas, que no hayan sido presentadas ante el TPI. *Vera v. Dr. Bravo, supra*, a las págs. 334-335; Cuevas Segarra, J. Tratado de Derecho Procesal Civil. 2da Ed., Tomo III, Publicaciones JTS, pág. 1042 (2011). Así pues, tampoco podrán traer a la consideración del tribunal revisor teoría, planteamiento o asunto nuevo, que no haya sido previamente presentado ante instancia. En esencia, el tribunal apelativo sólo puede limitarse a determinar si en efecto hubo alguna controversia sustancial sobre los hechos esenciales y si el derecho fue aplicado de forma adecuada. *Vera v. Dr. Bravo, supra*, a las págs. 334-335.

-B-

Las obligaciones surgen de la ley, los contratos, cuasicontratos y de cualquier otra acción u omisión en la cual medie culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y deberán cumplirse según se hayan delimitado; *pacta sunt servanda*. Art. 1044, *supra*, 31 LPRA sec. 2994. Los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213, *supra*, 31 LPRA sec. 3391. Una vez las partes acuerdan mediante su consentimiento libre y voluntario, obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge entonces el contrato. Art. 1206, *supra*, 31 LPRA sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, a las págs. 581-582 (2000).

En virtud del principio de libertad de contratación, las partes pueden llegar a los acuerdos que estimen procedentes, siempre y cuando éstos no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público. Art. 1207, *supra*, 31 LPRA sec. 3372; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo, supra*, a las págs. 581-582. En síntesis, éstas quedan vinculadas al cumplimiento de todas las consecuencias jurídicas que surjan como parte de los acuerdos estipulados. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, a la pág. 772 (2001). Una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a las consecuencias que se deriven del mismo, ello conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210, *supra*, 31 LPRA sec. 3375; *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, a la pág. 290 (2001). Siendo ello así, de mediar incumplimiento de los términos pactados por cualquiera de las partes, quien lo infrinja tiene que responder por los daños y perjuicios ocasionados por sus acciones u omisiones. Art. 1210, *supra*, 31 LPRA sec. 3375; *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, a la pág. 625 (2000). La parte que se vea afectada por el incumplimiento tiene en su haber exigir el cumplimiento específico de la obligación incumplida, o pedir la resolución del acuerdo. Art. 1077, *supra*, 31 LPRA sec. 3052; *Álvarez de Choudens v. Rivera*, 165 DPR 1, a la pág. 19 (2005); *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, *supra*, a la pág. 625.

El Art. 1233, *supra*, 31 LPRA sec. 3471, dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención

de los contratantes, se considerará el sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de las partes. La obligatoriedad del contrato se funda en una norma ética derivada de la buena fe que exige no defraudar la confianza que en otro pueda haber creado nuestra promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, a la pág. 852 (1991).

Por su parte, resaltamos que las determinaciones emitidas por un tribunal no serán alteradas en revisión apelativa, a menos que se demuestre exceso de discreción por parte del juzgador. *Job Connection Center Inc. v. Supermercados Econo Inc.*, 185 DPR 585, a las págs. 594-595 (2012). Este Foro no interviene con el ejercicio de la discreción de los Tribunales de Instancia a menos que sea demostrado que hubo un claro abuso, erró en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal, o nuestra intervención en esta etapa evitará un perjuicio sustancial. *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, a la pág. 745 (1986).

En fin, al juzgador es a quien se le ha delegado el deber de discernir y dirimir las controversias expresadas; sólo se descartará el criterio de éste cuando sus disposiciones se aparten de la realidad, en fin sus determinaciones merecen gran respeto y deferencia.

-C-

Cónsono con lo anterior, en el caso *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, *supra*, a la pág. 631, el Tribunal Supremo incorporó a

nuestra jurisdicción la doctrina norteamericana de cumplimiento sustancial para determinar qué procede en derecho cuando ocurre el incumplimiento de un contrato. Nuestro más alto Foro precisó la doctrina establecida, respecto a un contrato de arrendamiento de obras, de la siguiente manera:

[E]xiste cumplimiento sustancial cuando se han ejecutado los elementos esenciales que son necesarios para que pueda realizarse el uso destinado de la obra, de manera tal que hay una gran aproximación al cumplimiento final. Según la doctrina referida, en tal situación es menester evitar el enriquecimiento injusto que existiría a favor del dueño que recibe una obra sustancialmente terminada pero se rehúsa a pagar lo que adeuda de ella. La doctrina referida preceptúa que, como el contratista ha incumplido al no terminar la obra completamente a satisfacción del dueño, sólo tiene derecho al valor que la obra realizada tenga para el dueño. Por lo general, se determina que hubo cumplimiento sustancial a menos que el trabajo realizado sea completamente inservible para el fin perseguido. El criterio mayormente utilizado para determinar si hubo cumplimiento sustancial es el de la proporción del costo de completar la obra versus el costo total de ésta. El contratista que cumple sustancialmente con lo pactado tiene derecho al pago final menos el costo de reparar las imperfecciones de la obra.

El Tribunal equiparó la doctrina sentada de cumplimiento sustancial con la doctrina española de *exceptio non rite adimpleti contractus* en donde existe el cumplimiento parcial o defectuoso de un contrato. Bajo la doctrina española el cumplimiento imperfecto no da lugar a la resolución del contrato como sucedería ante el incumplimiento esencial del mismo. Art. 1077 del Código Civil, *supra*. En virtud de la norma de *exceptio non rite adimpleti contractus* el dueño podrá reducir el importe de lo pactado por el valor del costo de las obras necesarias para corregir los vicios o terminar el proyecto.

Véase: *Master Concrete Corp. v. Fraya S.E.*, *supra*, a las págs. 631-632; *Martínez v. Colón Franco*, 125 DPR 15, a la pág. 33 (1989).

La doctrina de *exceptio non rite adimpleti contractus* es una defensa disponible al demandado, la cual, es oponible al demandante que pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha cumplido parcial o defectuosamente con su prestación. Ahora bien, no todo supuesto de cumplimiento parcial o defectuoso puede tener el efecto de liberar al demandado de cumplir con su prestación. El demandado no podrá invocar con éxito la doctrina en los casos en que la aplicación de la *exceptio non rite adimpleti contractus* puede resultar contraria al principio de buena fe en la contratación. Así, por ejemplo, si la causa del incumplimiento parcial o defectuoso se debe a la conducta del demandado, resulta obvio que no se puede invocar la excepción. Tampoco se podrá invocar, con éxito, la excepción si el demandado admitió la contraprestación sin reserva ni protesta alguna cuando pudo comprobar los defectos ya que iría contra sus propios actos. En estos casos es que el tribunal deberá reconocer una disminución proporcional del precio, en razón de lo no cumplido o de los defectos en la prestación. Véase: *Álvarez de Choudens v. Rivera*, *supra*, a las págs. 21-22.

-III-

Por estar íntimamente relacionados los errores señalados por la Sra. Fernández Estrada, procedemos a discutirlos de manera conjunta. El 13 de mayo de 2014, Oriental Bank presentó ante el TPI

una “Moción Solicitando Sentencia Sumaria”, así como varios documentos para sustentar la misma. (Véase: Ap. VII, págs. 44-205). La parte apelante no se opuso a dicha solicitud sumaria. Conforme a la Regla 36.3(e) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, si la parte contraria no presenta su oposición a la solicitud de sentencia sumaria incoada en el término provisto, se entenderá que la misma queda sometida para la consideración del Tribunal. La sentencia sumaria solicitada se dictará cuando no surja controversia real y sustancial en algún hecho material.

El 27 de agosto de 2014, el TPI emitió de manera sumaria la Sentencia aquí apelada. En la misma determinó que la Sra. Fernández Estrada era la dueña de los inmuebles objetos de ejecución de las hipotecas que garantizaban las tres causas de acción². Ésta incumplió con los términos y condiciones de los préstamos en cada causa de acción; los pagarés hipotecarios entregados en prenda son extensivos a las obligaciones pactadas. Las deudas se encuentran vencidas, líquidas y exigibles.

Concluimos que el TPI actuó conforme a nuestro ordenamiento jurídico al resolver la controversia aquí esgrimida mediante el mecanismo de sentencia sumaria, puesto que no hubo controversias esenciales de hechos. En efecto, sostenemos que no se invocan controversias fácticas o alegaciones materiales del caso que impidiesen el uso del mencionado mecanismo. La mera alegación de la Sra.

² La Finca Número 31,737 por la suma de \$160,000.00; la Finca Número 8,799 por la suma total de \$219,000.00. (Véase: Ap. I, pág. 15).

Fernández Estrada sobre su cabal cumplimiento con las obligaciones y que el único que violó los términos pactados había sido la parte apelada, no le exime de las obligaciones acordadas y debidamente formalizadas. La parte apelante no evidenció ni sustentó sus alegaciones. No se nos demostró razón justificable que constituyera algún impedimento para la parte apelante incumplir con su obligación prestataria.

A su vez, la parte apelante no demostró el cumplimiento parcial o defectuoso por parte de Oriental Bank, conforme la doctrina de *exceptio non rite adimpleti contractus*. No toda alegación de cumplimiento parcial o defectuoso puede tener el efecto de liberar al demandado de cumplir con su prestación. El demandado no podrá invocar con éxito la doctrina en los casos en que la aplicación de la *exceptio non rite adimpleti contractus* pueda resultar contraria al principio de buena fe en la contratación. Si la causa del incumplimiento parcial o defectuoso se debe a la conducta del demandado, resulta obvio que no se puede invocar la excepción. Véase: *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*, a las págs. 21-22.

La Sra. Fernández Estrada no ha puesto a este Tribunal en posición de resolver de forma contraria a la Sentencia sumaria apelada, por lo que en ausencia de base jurídica, no procede determinar un dictamen distinto. Nuestro ordenamiento jurídico ha sido enfático en que una parte no puede cruzarse de brazos y descansar solamente en sus alegaciones. Tampoco se rebatió la

presunción de corrección que posee la determinación efectuada por el Foro *a quo*. En vista de las doctrinas analizadas, resolvemos que los errores invocados por la parte apelante no fueron cometidos.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones