

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Apelado

v.

MIGUEL LAUSELL MARXUACH

Apelante

KLAN201402048

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

Caso Núm.:
K CD2010-3217 (803)

Sobre:
Ejecución de hipoteca
por la vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2015.

El señor Miguel Lausell Marxuach apela de la sentencia sumaria parcial dictada el 23 de septiembre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, que declaró con lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria que el banco Scotiabank de Puerto Rico presentara contra ellos. La sentencia apelada les ordena el pago solidario de las sumas de dinero reclamadas en la demanda y autoriza la ejecución de las garantías hipotecarias y su venta en pública subasta para la satisfacción de la deuda.

Luego de examinar los argumentos expuestos en el recurso, resolvemos confirmar la sentencia apelada sin ulterior trámite, en virtud de la Regla 7 de este Tribunal, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 7, porque la cuestión planteada es de estricto derecho.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales del recurso para luego analizar la única cuestión planteada.

I

El 15 de octubre de 2002 el señor Lausell suscribió un pagaré hipotecario a la orden del banco RG Premier Bank of Puerto Rico por \$1,775,700.00 de principal, que sería pagadero en pagos mensuales de \$11,078.05, el día primero de cada mes, a partir del 1 de diciembre de 2002 hasta su fecha de vencimiento el 1 de noviembre de 2032. La tasa de interés fijada fue la de 6.375% anual y se acordó que, en caso de que cualquier pago mensual no fuera recibido dentro de los quince días siguientes al vencimiento de la fecha pactada, el deudor pagaría un 5% de los pagos mensuales atrasados por concepto de cargos por demora. El pagaré fue autenticado mediante el testimonio # 7306 de 15 de octubre de 2002 ante el notario Enrique Umpierre Suárez. En garantía del pagaré, el señor Lausell constituyó una hipoteca sobre los siguientes bienes inmuebles:

---A) URBANA: Solar radicado en esta ciudad de San Juan situada en la Calle San Sebastián, que mide ciento noventa punto cero cero (190.00) metros, o sea, ocho (8) metros de frente por veinticuatro (24) metros de fondo. Contiene una casa de mampostería, de una planta marcada con el número doscientos setenta y uno (271) antes, número setenta (70), hoy doscientos sesenta y uno (261) de dicha calle, colinda dicha casa y solar por la derecha entrando, con el Colegio Los Párvulos; por la izquierda, con casa de Juana García; por su fondo, con casa Plácida Sánchez Jiménez, antes, hoy José Inés Crespo y por de frente, con Calle San Sebastián.-----

---La propiedad antes descrita responde por la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VINTICINCO DÓLARES (**\$443,925.00**) y consta inscrita al folio doscientos cuarenta vuelto (240vto) del tomo ciento dieciocho (118) de San Juan, del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera (I) de San Juan, finca número mil trescientos dieciséis (1,316).-----

---B) Casa terrera de piedra y azotea, radicada en esa ciudad, en la Calle San Sebastián número cincuenta y ocho (58) antes hoy doscientos cincuenta y nueve (259); colindante por la DERECHA entrando, con la de Consuelo González de Degetau; por la IZQUIERDA, con la de José Margarida y por sus FONDOS, con el Recinto o Calle Norzagaray. Dicha propiedad enclava en un solar con una cabida de trescientos uno punto cero cero (301.00) metros cuadrados.-----

---La propiedad antes descrita responde por la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y UNO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES (\$1,331,775.00) y consta inscrita al folio ochenta y dos vuelto (82vto) del tomo ciento cuarenta y tres (143) de San Juan, del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera (I) de San Juan, finca número novecientos setenta y dos (972).-----

Ap. en la pág. 146. (Énfasis nuestro).¹

Además, en la escritura de constitución de la hipoteca se acordó que ante el incumplimiento del deudor con sus obligaciones, el prestador tendrá derecho a cobrar todos los gastos de ejecución, incluidos los honorarios de abogado y los costos de evidencia documental, resúmenes y estudios de título. Asimismo, tanto el pagaré hipotecario como la escritura de constitución de la hipoteca proveen para la aceleración de la deuda ante el incumplimiento del deudor. **Scotiabank es el actual tenedor de buena fe de ese pagaré hipotecario.**

El 15 de septiembre de 2010 Scotiabank demandó en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria al señor Miguel Lausell Marxuach. El 22 de noviembre de 2010 el apelante le solicitó al foro *a quo* una prórroga de 60 días para contestar la demanda, porque había presentado una solicitud de mitigación de pérdidas ("*loss mitigation*") ante Scotiabank. Alegó que, como parte de ese trámite, se estarían reorganizando todas sus deudas y que ese proceso estaba próximo a terminar. Explicó, además, que aún le faltaba información necesaria para poder completar el proceso de mitigación de pérdidas, la que estaba en manos del banco Oriental Bank.

El 9 de diciembre de 2010 el foro *a quo* le ordenó a Scotiabank a mostrar causa por la cual no debía desestimarse su demanda sin perjuicio u ordenar la paralización de los procedimientos. El 3 de enero de 2011

¹ La escritura de hipoteca es la #53 otorgada ante el mismo notario que autenticó el pagaré hipotecario y en esa misma fecha, para garantizar la suma principal aludida. La hipoteca está inscrita en el Registro de la Propiedad al folio móvil 982, finca número 1325, inscripción 16ta y no ha sido cancelada ni en todo ni en parte, ni está pendiente de cancelación.

Scotiabank presentó una moción en cumplimiento con la orden intimada. Solicitó que se le anotase la rebeldía al apelante y que se declarase ha lugar la demanda de ejecución de hipoteca. Alegó conocer que Oriental Bank tiene una segunda hipoteca sobre la propiedad. No obstante, sostuvo que **el apelante no se había vuelto a comunicar con Scotiabank desde el 8 de noviembre de 2010**. Por ello, adujo que no existía justificación alguna para desestimar la demanda u ordenar la paralización de los procedimientos, toda vez que los procedimientos de mitigación de pérdidas son paralelos a los procedimientos judiciales.

El 12 de enero de 2011 el apelante se opuso a la solicitud de Scotiabank. Hizo un recuento de los trámites del procedimiento de mitigación de pérdidas y alegó que se había comunicado con funcionarios de Oriental Bank para fijar una reunión y que le informó de ello a la parte apelada a través de un correo electrónico. Adujo, además, que aún no había concluido el término de la prórroga solicitada para contestar la demanda, que vencería el 21 de enero de 2011. Por ello, le solicitó al foro *a quo* que le permitiese informarle de lo que aconteciera en la reunión con los funcionarios de Oriental Bank dentro del término aludido.

El 15 de febrero de 2011 el apelante le informó al foro de primera instancia que logró reunirse con los funcionarios de Oriental Bank y que les entregó varios documentos que le fueron requeridos en esa reunión. Solicitó la paralización de los procedimientos en lo que terminaba el proceso con Oriental Bank con miras a reorganizar su deuda. **El foro a quo declaró ha lugar la solicitud del apelante y le concedió hasta el 29 de abril de 2011 para ello.**

El 10 de mayo de 2011 Scotiabank reiteró su solicitud de sentencia en ejecución de hipoteca. Alegó que el apelante aún no le había brindado

información alguna sobre el proceso de mitigación de pérdidas con Oriental Bank, a pesar de que el plazo de la paralización de los procedimientos había terminado. Sostuvo que el apelante fue emplazado desde octubre de 2010 y aún no había presentado alegación responsiva alguna. Por entender que no existía razón para posponer la resolución del caso, pues todos los documentos que acreditaban la deuda obraban en autos, reiteró su solicitud de que se le anotara la rebeldía al apelante y se dictase la sentencia conforme a las alegaciones contenidas en la demanda.

El señor Lausell se opuso e informó que llegó a un acuerdo con Oriental Bank de cancelación parcial y modificación de hipoteca, proceso que completó el 13 de mayo de 2011. Explicó que, luego de varios intentos de comunicarse con la división de mitigación de pérdidas de Scotiabank, logró contacto con la representante legal de ese banco y que esta le informó que podría comunicarse con cualquier funcionario de esa división para suplir toda la información necesaria y así concluir el procedimiento de mitigación de pérdidas con Scotiabank. Dado lo anterior, **solicitó un “término final” de 45 días para completar ese proceso, plazo que vencería el 8 de julio de 2011. El foro a quo declaró ha lugar la solicitud del apelante.**

Luego de varios trámites procesales, el 21 de octubre de 2011 el apelante contestó la demanda. Negó la existencia de la deuda por falta de información suficiente para formular una alegación responsiva. Levantó como defensas afirmativas la figura de la transacción, la de pago en finiquito y la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* para modificar los términos de la deuda, por haber sobrevenido “unos cambios importantes, extraordinarios e imprevisibles en los hechos existentes, los cuales no fueron tomados en cuenta por las partes pactantes al contratar su contrato de tracto sucesivo, lo cual en

la actualidad ha llegado a tal extremo que el incumplimiento se ha tornado sumamente oneroso [...]”. Ap. en la pág. 95. Presentó además una reconvencción en la que alegó que Scotiabank faltó a su deber de negociar de buena fe al presentar la demanda de autos con el propósito de apropiarse de los colaterales con los que se garantizó el préstamo, a pesar de las múltiples opciones de pago que se le ofrecieron. Estimó que esa conducta le ocasionó daños que valorizó en \$500,000.00.

El 1 de febrero de 2012 Scotiabank presentó una solicitud de sentencia sumaria. Adujo que no existía controversia material de hechos que le impidiese al foro *a quo* disponer del caso sumariamente. Acompañó su solicitud de la siguiente prueba documental: (1) el pagaré hipotecario endosado a su favor; (2) una declaración jurada que acreditaba los balances adeudados; (3) la escritura de constitución de hipoteca y; (4) un estudio de título juramentado.

El señor Lausell se opuso a la solicitud de sentencia sumaria. En su escrito de oposición esencialmente adujo que al caso de autos le era de aplicación la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* debido a que ninguna de las partes podía anticipar la crisis económica que afecta a Puerto Rico, apoyado ese argumento en un informe pericial.

En la vista celebrada el 1 de noviembre de 2012 las partes acordaron continuar con las conversaciones, con el fin de auscultar la viabilidad de una negociación. El representante legal de Scotiabank solicitó un término de tres semanas para informarle al foro apelado el resultado de las conversaciones entre las partes. **Casi once meses después**, el 26 de septiembre de 2013, Scotiabank reiteró su solicitud de sentencia sumaria. Adujo que **el señor Lausell llevaba 42 meses sin realizar pago alguno a la hipoteca** y que **la modificación que solicitó le fue denegada hacía siete meses**. Estimó que

no existía justificación alguna para postergar la disposición sumaria de la demanda.

El 23 de septiembre de 2014 el foro *a quo* dictó la sentencia sumaria parcial apelada que declaró ha lugar la demanda incoada por Scotiabank, tras resolver que no existía controversia material de hechos que lo impidiese. Condenó al señor Lausell a pagar las siguientes cantidades: (a) \$1,591,801.56 de principal; (b) \$27,203.15 por concepto de intereses contados desde el 1 de marzo de 2010 hasta el 1 de septiembre de 2013; (c) \$27,203.15 por cargos por demora computados hasta el 1 de septiembre de 2013; (d) \$14,062.99 por sobregiro en la cuenta de reserva y; (e) \$177,570.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado según pactado. Ordenó además la venta en pública subasta de los dos bienes inmuebles hipotecados para responder por las cantidades según pactadas. La sentencia sumaria apelada fue notificada el 25 de septiembre de 2014.

El 10 de octubre de 2014 el señor Lausell presentó una solicitud de reconsideración en la que reiteró la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* para que el foro de primera instancia modificase los términos y condiciones contractuales, al tenor de la situación financiera y económica actual. Estimó que tal proceder requería la celebración de un juicio en su fondo. El 14 de noviembre de 2014 el foro *a quo* declaró no ha lugar la reconsideración. Esa orden fue notificada el 18 de noviembre de 2014.

Inconforme, el señor Lausell acude ante este foro apelativo intermedio y nos solicita que revoquemos la sentencia sumaria apelada. Aduce que el foro *a quo* erró en las siguientes instancias: (1) al dictar la sentencia sumaria sin evaluar los términos del contrato y sin ejercer su poder de modificarlos a tenor de la circunstancia actual de las partes; (2) al determinar que la situación

económica actual era previsible; y (3) al determinar que en el caso de autos no existe la destrucción de la equivalencia entre las prestación y la correspondiente contraprestación.

La controversia de autos se circunscribe esencialmente a resolver si la crisis económica puede sustentar la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* y si en este caso concurren, además, todos los requisitos exigidos para su aplicación. Debemos evaluar también si podía disponerse del caso sumariamente.

Reseñemos el derecho aplicable seguido por su aplicación a la controversia planteada.

II

- A -

Dispone el Código Civil de Puerto Rico que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.” Art. 1206, 31 L.P.R.A. § 3371. Luego de perfeccionados, los contratos “obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210, 31 L.P.R.A. § 3375. En caso de que alguno de los contratantes falte al cumplimiento de lo estipulado, se observará lo dispuesto en los Artículos 1054 y 1077 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 3018 y 3052. Según estos dos artículos, cuando uno de los contratantes incumple con su obligación, la parte acreedora puede exigir el cumplimiento específico de lo pactado y el resarcimiento de los daños sufridos, más el abono de intereses sobre esa cantidad. *Hernández v. Padilla*, 142 D.P.R. 989, 994-995 (1997) (Sentencia).

En la reclamación de cualquier daño por incumplimiento de contrato se utilizará la misma fórmula que establece el Artículo 1059, 31 L.P.R.A. § 3023, esto es, el valor de la pérdida real o material sufrida y el valor de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor por causa del incumplimiento. No obstante, en lo que respecta a las obligaciones pecuniarias, el pago de los intereses pactados o, en su defecto, el interés legal, cubrirá tales perjuicios. Cód. Civil P.R., Art. 1061, 31 L.P.R.A. § 1025.

En Puerto Rico, el principio de la autonomía de la voluntad le concede amplísima libertad de acción a las partes que desean obligarse. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686, 693 (2008). La aludida norma está recogida por el Artículo 1207 del Código Civil, el cual dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. 31 L.P.R.A. § 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 D.P.R. 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 D.P.R. 713, 724 (2001).

Estas normas reconocen un doble postulado en la teoría general de la contratación, de un lado, la libertad de contratación, de otro, la total autonomía de la voluntad de los contratantes que han escogido obligarse mutuamente para determinar el contenido de dicha relación jurídica, limitada únicamente dicha autonomía por los parámetros que impongan la ley, la moral social y el orden público. Una vez los contratantes eligen contratar entre sí, pueden pautar el contenido y alcance normativo de su relación jurídica, sin otra intromisión del Estado que la impuesta por los parámetros descritos.

- B -

El artículo 1644 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 4571, dispone que “[e]l que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y

está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad.” Para Vélez Torres, “la nota característica de este contrato lo constituye su efecto traslativo, pues el prestatario recibe el título de la cosa que es objeto de préstamo. Esta circunstancia, entonces, lo habilita para consumir o sustituir lo que recibió. La consunción o la sustitución de la cosa resultan ser posibles porque la misma es genérica y fungible.” José R. Vélez Torres, *Derecho de Contratos* 451 (Facultad de Derecho UIPR 1990).

Para la doctrina, el contrato de préstamo es un contrato real y unilateral, “pues una vez otorgado y consumado, el contrato solo genera obligación de una de las partes: el prestatario queda obligado a devolver lo recibido, con o sin intereses, según se haya convenido. En el caso de que el préstamo contenga un pacto de pagar intereses, sigue siendo unilateral, pues siempre la obligación de devolver lo recibido y pagar intereses recae sobre una misma persona.” Vélez Torres, *op. cit.*, en la pág. 452. Es decir, la fijación de intereses incide en las condiciones que debe cumplir el prestatario para pagar su deuda, no representa una contraprestación del prestamista. Ahora, de mediar intereses, también es el préstamo un contrato oneroso.

Por otra parte, debe quedar claro que **el préstamo no constituye un contrato de tracto sucesivo**, pues exige una prestación única, la devolución de lo prestado, que debe cumplirse de manera íntegra en cantidad e identidad, aunque se aplace su cumplimiento para comodidad del deudor.

Por otro lado, la hipoteca inmobiliaria como figura jurídica no aparece definida en el Código Civil. Roca Sastre la define como:

...un derecho real que [...] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, **todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria**, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular.

Ramón M. Roca Sastre, II *Derecho hipotecario* 113-114 (8va. ed., Bosch 1995), citado en Luis Rafael Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 481 (Jurídica editores 2002). (Énfasis nuestro.)

A tenor de lo dicho, la hipoteca es una garantía de naturaleza real que se caracteriza por su carácter accesorio y por su **función aseguradora de una deuda en dinero**. El derecho real de hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 D.P.R. 384, 388 (1994).

El Código Civil establece varios requisitos para la validez de una hipoteca: que esta se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, que el bien hipotecado le pertenezca a la persona que la ofrece en garantía y que esa persona tenga la libre disposición de sus bienes. Cód. Civil P.R., Art. 1756, 31 L.P.R.A. § 5001. Además, es imperativo que la hipoteca se inscriba en el Registro de la Propiedad para que nazca a la vida jurídica y cumpla su objetivo inmediato de gravar determinado inmueble como garantía de pago de la obligación principal. Cód. Civil P.R., Art. 1774, 31 L.P.R.A. § 5042.

El acreedor hipotecario tiene tres vías procesales para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real o inmobiliaria: 1) puede iniciar una acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca dada en garantía, si así lo desea, a tenor de la Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51; 2) puede valerse del procedimiento ejecutivo sumario; o 3) puede recurrir al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, regulados ambos procesos por los Artículos 201 y ss. de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 L.P.R.A. §§ 2701 y ss., y por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.3, según la naturaleza particular de cada proceso.

- C -

La cláusula *rebus sic stantibus* fue examinada original y extensamente por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 D.P.R. 850 (1979).² En ese caso el alto foro expresó que la cláusula *rebus sic stantibus* es la fórmula de mayor aceptación entre las variadas teorías sobre la revisión de contratos por alteración de las circunstancias y representa un contrapeso a la rigidez y absolutismo de sostener a ultranza, en todo momento y circunstancia, la voluntad contractual de las partes establecida en el principio de *pacta sunt servanda*, dispuesto en el Art. 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 2994. *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 D.P.R., en la pág. 854.

También se ha señalado que la cláusula *rebus sic stantibus* atempera la inflexibilidad y severidad del principio de *pacta sunt servanda* y permite a un tribunal que intervenga en aquellos contratos en los que se lacera la buena fe o se causaría una injusticia al obligar a una parte al cumplimiento específico. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686, 695 (2008). La cláusula *rebus sic stantibus* es, pues, una limitación al principio de libertad contractual. *Coop. Sabanera v. Casiano Rivera*, 184 D.P.R. 169, 174 (2011), n.6.

Entonces, aunque la cláusula *rebus sic stantibus* no aparece expresamente en el Código, se ha reconocido como corolario a los principios

² En ese caso, Casera obtuvo una subasta para proveer papaya enlatada al entonces Departamento de Instrucción Pública para el Programa de Comedores Escolares. En un momento dado Casera no pudo suministrar más el producto y justificó su incumplimiento en una escasez imprevista de papaya a nivel comercial entre los diversos productores en Puerto Rico. El Departamento tuvo que comprar la papaya enlatada a otro comerciante a un precio mayor, cantidad que le descontó a Casera. Inconforme, Casera reclamó el dinero descontado y alegó que su incumplimiento se debió a causas fuera de su control. El Tribunal de Primera Instancia dictó la sentencia a favor de Casera al aplicar la cláusula de *rebus sic stantibus*. El Tribunal Supremo revocó la sentencia al resolver que Casera pudo prever y anticipar las proyecciones sobre la existencia y disponibilidad de la papaya necesaria para cumplir con las obligaciones de la subasta. Casera no contrató con los productores de papaya para el caso en que ganara la subasta. Luego de obtener la buena pro ya estos productores tenían comprometidas sus cosechas. La Alta Curia determinó que no se daba el requisito de que hubiese habido un cambio imprevisto y normalmente imprevisible para las partes. *Id.*, en las págs. 857-858.

de la teoría general de las obligaciones y los contratos, como la buena fe, la lesión contractual, el enriquecimiento injusto, el abuso del derecho y la equidad contractual. *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 D.P.R., en la pág. 855, que cita a J. Lluís y Navas Brusi, *La llamada cláusula 'rebus sic stantibus' como delimitadora del alcance del principio de que los pactos han de ser observados*, Rev. Gen. de Legis. y Juris., Tomo XXXIII (Segunda Época), págs. 383-390 (1956); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R., en la pág. 694.

De ordinario, la cláusula *rebus sic stantibus* se ha aplicado en situaciones de crisis económica o cuando se trata de **contratos de ejecución sucesiva y larga duración**, en el que ocurre un cambio extraordinario de circunstancias **ajeno a la actuación y voluntad de las partes**, que puede hacer excesivamente onerosa para una de ellas la ejecución de lo convenido o puede convertir el contrato en objetivamente injusto. En esas situaciones, se considera que debe operar la equidad para restaurar el desequilibrio producido, o, por lo menos, atenuar los perjuicios apreciados.

En nuestra jurisdicción se ha admitido la cláusula *rebus sic stantibus* en aquellas situaciones en las que se ha dado un desequilibrio entre las **prestaciones bilaterales** producido por cambios extraordinarios e imprevisibles en el estado de hechos posterior a la celebración de un contrato “y que llega a dimensiones de mala fe, hiere el principio de la voluntariedad y hace el cumplimiento oneroso para una de las partes”. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R., en la pág. 706.

En *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.* el Tribunal Supremo adoptó los requisitos indispensables para la revisión de un contrato por los tribunales, por aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*.

(1) La fundamental de la **imprevisibilidad** que implica una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso.

(2) Que se produzca una **dificultad extraordinaria**, una agravación de las condiciones de la prestación, de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, sin llegar al grado extraordinario en que se confundiría con la imposibilidad de la prestación, y que es también una cuestión de hecho sobre la que es difícil dar reglas de carácter general.

(3) Que el **riesgo no haya sido el motivo determinante** del contrato, como sucedería en el caso de contrato aleatorio.

(4) Que **no exista acción dolosa en ninguna de las partes**, ya que los efectos de los supuestos delitos y cuasi delitos están especialmente predeterminados en la ley.

(5) Que el **contrato sea de tracto sucesivo** o está referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, pues para los contratos de ejecución instantánea o aquellos que han sido ya ejecutados no existe el problema.

(6) Que la **alteración de las circunstancias sea posterior** a la celebración del contrato (ya que así lo exige la misma naturaleza de acontecimiento imprevisible) y presente carácter de cierta permanencia (elemento que viene exigido también por el carácter extraordinario que se exige a la alteración).

(7) Que exista **petición** de parte interesada.

Para que aplique la cláusula *rebus sic stantibus*, la doctrina ha requerido que se cumplan los siete requisitos antes enumerados. *Mun. de Ponce v. A.C. et al.*, 153 D.P.R. 1, 36 (2000). No obstante, en *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R., en la pág. 715, el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que los tribunales no están limitados por los criterios adoptados en *Casera Foods*, para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* “cuando la justicia requiere la intervención de los tribunales conforme a la equidad y la buena fe porque desaparece la base del negocio y falla la causa del contrato y la posibilidad de moderar el contrato rebasa el campo de lo subjetivo”. Véase también a Luis Muñiz Argüelles y José A. Alvarado Vázquez, *Obligaciones y Contratos*, 79 Rev. Jur. U.P.R. 445, 450-451 (2010).

El remedio que podrá conceder un tribunal será aquél que considere justo y equitativo según las circunstancias peculiares del caso, entre los que se incluyen la suspensión temporal de los efectos del contrato, su resolución o

rescisión, la revisión de precios, la suspensión o moratoria y otros. *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 D.P.R., en la pág. 857.

En todo caso, no hay duda de que se ha comenzado a replantear el tema desde una perspectiva más abierta, con la idea de proyectar una visión del derecho más equitativa. Así lo avalan las nuevas tendencias en legislación sobre la tipicidad de la imprevisión en las relaciones contractuales. Véanse, por ejemplo, Principios Unidroit, Art. 6.2.1 y ss.; Anteproyecto para la modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos del Código Civil español, Art. 1213. Incluso, se ha generado interés en la doctrina por causa de la crisis económica que desde hace más de un lustro comenzó a arropar el planeta. Puerto Rico no ha sido la excepción.

Recientemente, en *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, res. el 5 de noviembre de 2014, 192 D.P.R. __ (2014), 2014 TSPR 133, el Tribunal Supremo de Puerto Rico atendió una controversia análoga a la de autos: la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* a un contrato de préstamo, sustentada en la crisis económica como única circunstancia imprevisible que hace que el cumplimiento de las prestaciones de un contrato sea extremadamente oneroso.³ En ese caso, la sociedad especial Perapi, S.E., y el banco Eurobank suscribieron en 2007 un contrato de préstamo dirigido a, entre otras cosas, rehabilitar o reconstruir tres edificios para ofrecer espacios de arrendamiento comercial. El préstamo estaba garantizado por un contrato de prenda a través del cual Perapi le entregó a Eurobank seis pagarés hipotecarios para responder por sus obligaciones en caso de incumplimiento.⁴

³ A igual conclusión llegó el Panel I de San Juan en la sentencia dictada el 31 de octubre de 2014 en el caso KLAN201401313 (Fratelli Torres, ponente).

⁴ Perapi suscribió además garantías adicionales que gravaron todos los arrendamientos y acuerdos de opción presentes y futuros que tuviese esa entidad. Además, el Presidente de esa sociedad especial, su esposa y la sociedad ganancial compuesta por ambos suscribieron

Ante el incumplimiento de Perapi, en 2011 Oriental Bank —sucesor de Eurobank— presentó una acción de cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca contra los deudores. En su contestación a la demanda la parte demandada alegó, entre otras defensas, que debía aplicarse la doctrina *rebus sic stantibus* debido a la crisis económica. La parte demandante solicitó que se dispusiera del caso sumariamente por no existir controversia material de hechos. La parte demandada se opuso y acompañó su oposición de un informe pericial sobre la crisis económica por la que atraviesa Puerto Rico. El foro de primera instancia declaró ha lugar la solicitud de sentencia sumaria por entender que no existía controversia material de hechos que lo impidiese. La parte demandada apeló de esa sentencia ante este foro apelativo intermedio que revocó al foro de primera instancia por entender que sí existía controversia material de hechos sobre la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*.

El Tribunal Supremo revocó el dictamen del panel hermano y reinstaló la sentencia sumaria dictada por el foro de primera instancia. Tomó conocimiento judicial de la precaria situación económica que afecta a Puerto Rico desde 2006 y que sigue vigente en la actualidad. Recalcó que en nuestra jurisdicción el desarrollo doctrinal de la cláusula *rebus sic stantibus* proviene principalmente del Derecho Civil español. Por ello, se adentró a analizar la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo de España sobre la figura y destacó su carácter excepcional:

[L]a única circunstancia donde el Tribunal Supremo español ha considerado aplicar la doctrina es **en casos en donde la crisis económica imposibilita la obtención del préstamo hipotecario necesario para la compra de un hogar, y aun así se ha mostrado renuente a aplicarla dentro de dicho contexto**. Para propósitos de nuestro análisis, es importante destacar que aunque bajo estas circunstancias específicas la *cláusula rebus sic stantibus* podría ser de aplicación, el Tribunal Supremo español entiende que **la crisis**

un contrato de garantía personal a través del cual se obligaron solidariamente a satisfacer todas las cantidades presentes y futuras que fueran adeudadas por Perapi.

económica no es un fundamento que por sí solo amerite aplicar la doctrina, sino que dependerá de la concurrencia de un conjunto de factores que serán evaluados por los tribunales.

Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E., 2014 TSPR 133, en las págs. 18-19. (Énfasis nuestro).

Sobre el alegado factor de la crisis económica, como fundamento para la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, nuestro más alto foro añadió:

En primer término, **las fluctuaciones del mercado y los giros que da la economía son eventos cíclicos que hacen de una crisis económica un evento previsible**. Así ocurrió con la Gran Depresión del 1930, la crisis petrolera en la década del 1970, la crisis financiera a principios de la década del 1980, así como otros eventos que ocurrieron con anterioridad y posterioridad a los aquí mencionados. Permitir que una crisis económica, sin más, sirva como fundamento para ignorar la máxima *pacta sunt servanda* y aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* implicaría convertir la excepción en la norma, con la fatal consecuencia de crear caos e incertidumbre en las relaciones contractuales en nuestra jurisdicción.

Debido a que la situación económica adversa de la Isla nos afecta a todos, **caracterizar la crisis actual como una circunstancia imprevisible y aplicar la doctrina conllevaría a que todos estuviéramos excusados de pagar nuestros hogares, automóviles, tarjetas de crédito y cualquier otra deuda en la que hayamos incurrido previo al advenimiento de la crisis económica en Puerto Rico**. Aún más devastador sería contemplar la aplicación de la excepcional doctrina a Contratos de Préstamos Comerciales con garantías prendarias e hipotecarias, tal y como el Contrato que evaluamos en el presente recurso, ya que significaría sentenciar a muerte el sistema financiero de Puerto Rico y condenar a sus ciudadanos a presenciar un caos económico sin precedentes.

Por tanto, resolvemos que **la crisis económica, sin más, no puede considerarse como una circunstancia imprevisible, por lo que no puede servir como fundamento suficiente para que los tribunales procedan a modificar los términos de un Contrato mediante la cláusula *rebus sic stantibus***.

Íd., en las págs. 24-25. (Énfasis nuestro).

A pesar de que el Tribunal Supremo de Puerto Rico estimó que las partes suscribieron el contrato de préstamo en una **fecha posterior a la que acaeció la crisis económica de 2006**, ello resulta inmaterial cuando solo se invoca la crisis económica, sin más, como fundamento para la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*. Es decir, cuando solo se invoca la crisis económica como argumento para la aplicación de la doctrina aludida, “el

requisito fundamental de imprevisibilidad no está presente, lo cual derrota cualquier pretensión que tuviesen los recurridos en cuanto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*” pues, “**la crisis económica no es una circunstancia imprevisible**”. *Íd.*, en la pág. 25. (Énfasis nuestro).

- D -

Por otro lado, nos parece prudente analizar brevemente la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo de España sobre esta materia, pues refuerza lo ya expresado. En la sentencia 591/2014 de 15 de octubre de 2014, ese alto foro evaluó la procedencia de aplicar la doctrina *rebus sic stantibus*, en el contexto de un **contrato de arrendamiento** de un edificio destinado a la actividad hotelera, cuando se invoca a base de la crisis económica. En ese caso se resolvió aplicar la doctrina y ordenar la reducción de la renta pactada entre las partes, por entender que tal proceder “se corresponde mejor con la naturaleza y características del contrato celebrado, esto es, de un **contrato de arrendamiento de larga duración**”. Sentencia 591/2014, en las págs. 30-31. (Énfasis nuestro). No obstante, el tribunal español reiteró que cuando se plantea la crisis económica como fundamento para la aplicación de la doctrina, ello requiere de una “**concreción funcional** en el marco de la eficacia causal de la relación negocial derivada de su imprevisibilidad contractual y de la ruptura de la base económica del contrato, con la consiguiente excesiva onerosidad para la parte contractual afectada”. *Íd.*, en las págs. 27-28. (Énfasis nuestro). Destacó como requisito esencial para la aplicación de la doctrina la existencia de una **ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes**.

El Tribunal Supremo de España le dio una particular importancia a la “realidad generalizada” en la región de Valencia de las renegociaciones de

renta de los contratos de arrendamiento para los hoteles. Consideró fundamental el hecho de que la propia empresa arrendadora, ante la situación económica precaria de la región, llegó a renegociar el canon de arrendamiento con otra cadena hotelera, lo que consistió en una sustanciosa reducción del 50% de la renta inicialmente pactada. Acentuó, además, lo siguiente:

[En ese caso se dio] el presupuesto de la **excesiva onerosidad** como exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad del contrato), particularmente referenciada en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, comporta un resultado reiterado de pérdidas (inviabilidad económica) o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación); supuesto del presente caso en donde los hoteles de la cadena [arrendataria] presentan unas pérdidas acumuladas cercana a los tres millones de euros en el periodo 2005-2009, **frente al balance positivo de la empresa arrendadora, en torno a los 750.000 euros para el mismo periodo objeto de valoración.**

Íd., en la pág. 30. (Énfasis nuestro).

En la sentencia dictada el 31 de octubre de 2014 por este mismo panel en el caso KLAN201401313 hicimos un extenso análisis de la jurisprudencia y la crítica doctrinal española sobre el tema. Todavía no se había publicado la sentencia de *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, resuelta el 5 de noviembre de 2014, pero como indicamos, llegamos a la misma conclusión. Ante la ausencia de un precedente contundente sobre el asunto aquí planteado, concluimos en nuestro dictamen:

La discusión del tema no es, pues, pacífica ni contundente. Tampoco hay consenso sobre su probable aplicación excepcional, como reclaman los apelantes, en los casos de simples préstamos con garantías inmobiliarias, típicos contratos unilaterales y de tracto único en los que ya se había cubierto el riesgo de la imposibilidad de pago.⁵

⁵ En la nota 9 de la sentencia del caso KLAN201401313 señalamos:

Dice Gómez Martínez en su comentario doctrinal "*La cláusula "rebus sic stantibus" en tiempos de crisis*", ya citado:

De lo que hasta aquí se ha dicho se infiere que la cláusula "rebus sic stantibus" halla su ámbito propio de aplicación en los contratos de tracto sucesivo, no en contratos de tracto único, como los de compraventa o préstamo.

Sentencia caso KLAN201401313, pág. 31.

- E -

Veamos ahora si en el caso de autos estamos ante una situación que requiera, al menos, la discusión del planteamiento en una vista evidenciaria o si los hechos y circunstancias no controvertidos en el caso rechazan su mera invocación.

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010), seguidos en *Const. José Carro v. Mun. de Dorado*, 186 D.P.R. 113, 130-131 (2012), y *Mun. de Añasco v. ASES et al*, 188 D.P.R. 307, 326 (2013).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes (“materiales”) y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. La controversia sobre los hechos “materiales” o esenciales que generan el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 213.

Pero ello no descarta que también pueda operar en un contrato de compraventa de bien inmueble con precio aplazado. Es más, la sentencia de 22 de abril de 2004, para un supuesto como el descrito, señala que el hecho de que este tipo de negocio no sea de tracto sucesivo no impide la aplicación de la doctrina de la “clausula rebus sic stantibus”; pero en tales casos, indica el Alto Tribunal, apoyándose en sus sentencias anteriores de 10 de diciembre de 1997 y 15 de noviembre de 2000, “**la cláusula "rebus sic stantibus" es aún de aplicación más excepcional que en los de tracto sucesivo**”. (Énfasis nuestro.)

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. en la pág. 848; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005).

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. en las págs. 913-914. Es por ello que la doctrina concluye que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni

tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. en la pág. 848. Además, la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. en las págs. 215-216. Véase, además, a *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 721; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 D.P.R. 563, 576 (1997).

No obstante, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria. Cónsono con esta norma, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente se pueda derivar de ellos. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R., en las págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. en las págs. 912-913; *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 720.

El Tribunal Supremo ha requerido a los foros de primera instancia prudencia y mesura en el uso de la sentencia sumaria y los ha intimado a ejercer su discreción de manera responsable e informada. 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 tenemos dos limitaciones: primero, solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y, segundo, solo podemos 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 al foro de primera instancia, facultad que está cobijada por el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R., en la pág. 334.

Sobre la prueba necesaria para prevalecer en una demanda de cobro de dinero, como la de autos, el Tribunal Supremo ha reiterado que “[e]l demandante sólo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores.” *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 D.P.R. 32, 43 (1986). Y esto es así porque el Artículo 1168 del Código Civil dispone que “[i]ncumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento, y la de su extinción al que la opone”. 31 L.P.R.A. § 3261.

Recordemos que las obligaciones se extinguen esencialmente por el pago o cumplimiento, por la pérdida de la cosa debida, por la condonación de la deuda, por la confusión de los derechos de acreedor y deudor, por la compensación y por la novación. Cód. Civil P.R., Art. 1110, 31 L.P.R.A. § 3151. Sin la evidencia de pago o de la extinción de la obligación reclamada por parte del demandado, el tribunal debe conceder sin mayor dilación la demanda de cobro. *García v. Santos*, 29 D.P.R. 880, 882 (1921).

Atinente al caso de autos, en *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, al resolverse que la crisis económica, sin más, no constituye el tipo de

circunstancia imprevisible requerida para aplicar la doctrina *rebus sic stantibus*, nuestro más alto foro aclaró que como consecuencia de ello, “los tribunales **no están impedidos de dictar sentencia sumariamente por la mera presentación de una alegación de *rebus sic stantibus* fundamentada en la crisis económica**”. (Énfasis nuestro).

El Tribunal Supremo resolvió que el banco demandante, en su solicitud de sentencia sumaria, “demostró ser acreedor prendario e hipotecario de una deuda líquida, vencida y exigible. Por su parte, los recurridos, en vez de controvertir los hechos antes mencionados, se limitaron a discutir la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* basada en la crisis económica y otros asuntos que no están ante nuestra consideración. En atención a lo anterior, resulta evidente que los recurridos no controvirtieron ninguno de los hechos materiales probados por Oriental Bank”. *Íd.*, en la pág. 27.

Apliquemos estas normas al caso de autos.

III

El foro de primera instancia resolvió que la prueba documental presentada junto a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank —la que reiteró en tres ocasiones— probó como hechos incontrovertidos que el banco es el acreedor hipotecario del señor Lausell en las cantidades alegadas en la demanda, que “el préstamo fue solicitado, desembolsado, no se ha repagado desde el 1 de septiembre de 2010 y el acreedor hipotecario solicita el repago de la totalidad de los dineros adeudados, por virtud del contrato de préstamo”. Ap. en la pág. 263. Al señor Lausell incumplir con su obligación, Scotiabank declaró vencido el balance insoluto a fin de proceder a su cobro según pactado.

Coincidimos con la apreciación de la prueba realizada por el foro *a quo*, pues del expediente presentado ante nos surgen detalladamente las obligaciones contraídas y se probó que están vencidas y son líquidas y exigibles. Procedía el cobro de tales obligaciones y la ejecución de las garantías inmobiliarias suscritas, pues estaban debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, actuó correctamente el foro apelado al resolver sumariamente que no era de aplicación la doctrina *rebus sic stantibus* al caso de autos. En primer lugar, como bien indicó el foro *a quo*, la crisis económica, por sí sola, no constituye un evento impredecible capaz de activar la aplicación de la doctrina. Según discutido, esa conclusión encuentra apoyo explícito en el caso de *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, ya citado. Tampoco se da en este caso el supuesto de una destrucción en la equivalencia de las prestaciones, pues se trata de un contrato de préstamo que, contrario a lo aducido por la parte apelante, no es una obligación de tracto sucesivo. Como bien indicó el foro apelado, “[e]l acreedor en este caso se obligó a prestar las sumas provistas para la compra del inmueble y el deudor, a su vez, se comprometió a producir una conducta valorable y exigible, de efectuar la devolución del dinero tomado a préstamo”. Ap. en la pág. 261.

Como concluimos en la sentencia del caso KLAN201401313, donde se planteó la misma defensa:

[R]esulta difícil aplicar un criterio de imprevisibilidad a la prestación única que generalmente presenta el contrato de préstamo, aunque sea con interés. Hemos visto que el contrato de préstamo es un contrato real y unilateral, pues realmente nace cuando el banco o prestamista entrega la cuantía solicitada al prestatario, **que se convierte desde ese momento en único deudor de esa relación**. La entrega del capital tomado a préstamo sale de las arcas del acreedor a las manos del deudor. Desde ese momento, la única obligación que subsiste es la de devolver el deudor al acreedor la cantidad recibida en calidad de préstamo en los términos acordados. Ya, de entrada, no hay contraprestaciones que deban ser equilibradas. La base del negocio

quedó fijada en la fecha en que se hizo la entrega del dinero tomado a préstamo: se recibió una cantidad que debía ser devuelta con intereses o, en caso de incumplimiento, satisfecha sobre las garantías acordadas.

Desde ese momento también, cualquier cosa puede afectar el cumplimiento de la única obligación viva: la devolución de lo prestado. Desde entonces, puede sobrevenir la muerte, la enfermedad, el divorcio o el cese laboral del deudor cuando es persona natural, hasta la excesiva competencia, mala administración o bancarrota de la persona jurídica deudora. Siendo todo esto previsible y posible, el banco siempre va a procurar garantías personales e hipotecarias para cubrir todos los riesgos, la imprevisión, la insolvencia del deudor, entre tantas situaciones que pueden afectar su capacidad de pago. Y el deudor sabe que, de surgir esos riesgos, estados de situación económica restringida y hasta lo imprevisto, **ya se acordó el modo alterno de pago**, esto es, puede el acreedor recurrir a las garantías suscritas a su favor para satisfacer su crédito. La imprevisibilidad que crea un desequilibrio económico oneroso o excesivo para el deudor ya tiene su antídoto en el caso del préstamo así acordado: puede el acreedor recurrir a las garantías extendidas voluntaria y libremente por el deudor para responder por lo adeudado. Así analizado, lo que reclaman los apelantes es la **liberación de esas garantías, con las implicaciones que esa pretensión tiene en la seguridad del tráfico jurídico y en la figura del tercero registral**.

Entonces, aunque aplicara la doctrina *rebus sic stantibus* al caso que nos ocupa, al constituir siempre un remedio excepcional para situaciones extraordinarias, se impone un prudente y escrupuloso discernimiento judicial. Así, la función de los tribunales es procurar que se logre un resultado equitativo y justo **en una situación que no ha sido prevista en el contrato**. Si bien las partes tienen la libertad de contratación y la oportunidad de pactar las salvedades necesarias para atender los riesgos que sean previsibles y proteger de esa forma sus intereses, se ha establecido por la doctrina que sería contrario a la voluntad de las partes y a la buena fe extender el alcance de las obligaciones a eventos y circunstancias que las partes no hubieran aceptado si hubieran sido previsibles.

Id., págs. 34-36. [Citas al calce omitidas.]

No olvidemos que en materia de apreciación de la prueba documental, este tribunal se encuentra en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia. *Rivera v. Pan Pepín*, 161 D.P.R. 681, 687 (2004). Hemos examinado los documentos presentados originalmente por Scotiabank y concluimos que demuestran con claridad la existencia de las obligaciones asumidas voluntariamente por el señor Lausell, así como la validez y la exigibilidad de la reclamación y de los remedios que solicita en la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. La alegación de que el préstamo se hizo antes de que la

crisis económica arreciara no es suficiente para alterar el análisis que antecede. La naturaleza de las prestaciones no admiten esa defensa.

Por otro lado, en este caso se plantearon otras vías para enfrentar la ejecución, tal como la posible modificación de la deuda, mediante el programa de mitigación de pérdida. Notamos que el Tribunal de Primera Instancia dio a las partes amplias oportunidades para que exploraran y agotaran esa alternativa, sin aparente éxito, ante la falta de solvencia económica del señor Lausell. La solución final quedó determinada por la realidad económica de las partes y según pactado en los acuerdos incumplidos.

Resolvemos que no incurrió el Tribunal de Primera Instancia en los errores señalados. Podía el foro sentenciador disponer del presente caso por la vía sumaria porque no existían controversias reales sobre los hechos relevantes del litigio que requirieran la celebración de un juicio. Procede la confirmación de la sentencia apelada.

IV

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada en todos sus extremos y se ordena su cumplimiento íntegro en los términos dictados.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones