

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL IX

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LOMAS VERDES		Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas
Apelada	KLAN201402101	
V.		Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca (Por la Vía Ordinaria)
CIANELA DÍAZ VÁZQUEZ		
Apelante		Caso Número: E CD2011-1132

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí, la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Lebrón Nieves

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de febrero de 2015.

La apelante, señora Cianela Díaz Vázquez, comparece por derecho propio ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 29 de octubre de 2014, debidamente notificada el 2 de diciembre 2014. Mediante la misma, el foro primario declaró *Con Lugar* una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria promovida por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Lomas Verdes (apelada).

Por los fundamentos que exponaremos a continuación, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso al tribunal sentenciador para dirimir el monto correcto de las cuantías adeudadas.

I

Mediante escritura pública suscrita ante Notario el 23 de noviembre de 2005, la aquí apelante constituyó una hipoteca sobre un inmueble de su propiedad sito en el municipio de Aguas Buenas, ello en garantía de un pagaré emitido a favor de la entidad apelada, por la cantidad de \$64,800.00. Según los términos de la antedicha obligación prestataria, la apelante habría de sujetarse al pago mensual de \$512.43 hasta la completa satisfacción de la deuda, con un último desembolso de \$513.71. Del mismo modo, y en lo que nos atañe, en caso de mediar una reclamación judicial en su contra por razón de incumplimiento, la apelante se obligó a satisfacer una suma igual al diez por ciento (10%) de la suma original del principal pactado, ello como crédito adicional en beneficio del acreedor hipotecario por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

La apelante incumplió con los pagos correspondientes al préstamo en controversia. En consecuencia, el 7 de septiembre de 2011 la entidad aquí apelada presentó la demanda de epígrafe. Específicamente, arguyó que ésta adeudaba las siguientes cantidades: \$51,711.00 de principal; \$3,023.16 por concepto de intereses al cinco por ciento (5%) anual; \$358.68 de recargos y; \$73.92 correspondientes a la cuenta "escrow". Igualmente, la apelada reclamó el pago del diez por ciento (10%) del principal pactado, a saber, \$6,480.00, correspondientes al pago de costas y honorarios de abogados, según lo expresamente convenido. Así, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que le ordenara satisfacer un total de \$61,646.78.

El 11 de enero de 2012, la apelante presentó su alegación responsiva y aceptó su inobservancia en cuanto al cumplimiento de la obligación en controversia. No obstante, indicó no tener certeza total en cuanto a los balances al descubierto. Más tarde, el 25 de junio de 2012, la parte apelada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Mediante el referido pliego expresó que toda vez que la deuda en cuestión era líquida, vencida y exigible, procedía declarar con lugar la demanda de epígrafe, ello a la luz de los documentos pertinentes a los términos de la misma.

Tras varias incidencias, el 13 de marzo de 2013, con notificación del 15 de marzo siguiente, el Tribunal de Primera Instancia dictó una primera *Sentencia* en el caso de epígrafe a favor de la entidad apelada. No obstante, la misma fue dejada sin efecto en reconsideración, dadas ciertas cuestiones procesales. Así las cosas, se dio curso a los procedimientos correspondientes entre las partes. Precisa destacar que la apelante nunca presentó la oposición a la petición sobre sentencia sumaria promovida por la apelada.

Luego de acontecidas varias incidencias, el 19 de septiembre de 2013, con notificación del 10 de octubre del mismo año, el tribunal primario nuevamente se pronunció mediante *Sentencia* y declaró *Con Lugar* la acción promovida en contra de la apelante. Mediante la misma, el foro *a quo* resolvió que, al mes de septiembre de 2013, la apelante adeudaba un principal ascendente a \$56,241.29, más \$5,761.61 por concepto de intereses al cinco por ciento (5%) anual desde el 26 de agosto de 2011. Igualmente, expresó que ésta también adeudaba un monto de \$1,015.66 de recargos acumulados, \$163.68

correspondiente a la cuenta “escrow”, y la suma convenida de \$6,480.00 por costas y honorarios de abogado. Así, el Tribunal de Primera Instancia determinó que la apelante venía en la obligación de satisfacer a la apelada un total de \$62,721.29.¹ En defecto del correspondiente pago, habría de proceder la ejecución y venta pública del bien hipotecado.

Oportunamente, el 25 de octubre de 2013, la apelante presentó una *Moción de Reconsideración*. En específico, indicó que las cantidades adjudicadas mediante la antedicha sentencia, mostraban ciertas “variaciones” que no habían sido solicitadas por la apelada, y que, a su vez, nunca le fueron notificadas. Igualmente, indicó que, contrario a lo ordenado, al momento de suscribir la obligación en disputa, no se sujetó al pago de cargos por demoras. Así pues, tras afirmar que la sentencia en controversia no correspondía a lo pactado en la escritura, así como a los cálculos pertinentes según la Tabla de Amortización pertinente, ello particularmente en cuanto al pago del principal, a la cuenta “escrow” y a los recargos, solicitó al tribunal primario que dejara sin efecto su previa determinación. La apelante acompañó su pliego con copia de la Tabla de Amortización antes aludida.

Como resultado de lo anterior, y tras haber acogido la reconsideración propuesta por la apelante, el 6 de febrero de 2014, con notificación del 5 de marzo siguiente, el tribunal primario emitió una *Sentencia Enmendada*. En la misma resolvió que, de acuerdo a

¹ A pesar de que el tribunal apelado señaló que la apelante venía en la obligación de pagar un total de \$62, 721.29, al efectuar la suma de las partidas desglosadas por el foro sentenciador, el monto correcto asciende a \$69,662.74.

los documentos pertinentes, al mes de septiembre de 2013, la aquí apelante adeudaba un principal de \$56,241.29, más \$5,761.61 por concepto de intereses sobre el principal, ello a un cinco por ciento (5%) anual desde el 26 de agosto de 2011 hasta su total saldo. Por igual, indicó que le competía satisfacer la cantidad de \$163.68 por concepto de la cuenta “escrow”, así como \$6,480.00 como pago por las costas y honorarios de abogado, ello según lo pactado en el contrato en controversia. De este modo, ordenó a la apelante desembolsar \$68,646.58 en beneficio de la apelada, so pena de que se diera curso a la ejecución hipotecaria correspondiente respecto al inmueble gravado.

El 18 de marzo de 2014, la apelante presentó una *Moción de Reconsideración* respecto a la *Sentencia Enmendada* antes aludida. En esta ocasión, nuevamente se opuso a los montos resueltos en el dictamen correspondiente. En particular, expresó que de la demanda de epígrafe se desprendía que el total adeudado por concepto de principal era de \$51,711.02, puesto que, según reconoció la entidad apelada, a dicha fecha, había satisfecho la cantidad de \$13,088.98. Indicó que, a la luz de lo anterior, la parte apelada pretendía cobrar un exceso de \$4,530.27 en cuanto a dicha partida. Así, tras afirmar que el balance por razón de principal pendiente no se acumulaba tal cual procedía con los intereses correspondientes, solicitó al foro primario que ajustara el total adjudicado en la cantidad de \$64,115.86.

En respuesta a lo anterior, la entidad apelada compareció mediante *Moción en Contestación a la Moción de Reconsideración y Solicitud de Enmienda a la Sentencia*. Mediante la misma, urgió al tribunal primario a examinar una certificación de la deuda en

controversia, ello a los efectos de que se dilucidara correctamente el asunto. En específico, sostuvo que, de conformidad con los datos pertinentes a la obligación de la apelante, ésta adeudaba un total de \$63,687.74. Al desglosar el referido monto indicó que, al 30 de septiembre de 2014, el balance principal adeudado ascendía a \$49,300.34, habiéndose acumulado un total de \$7,660.34 por razón de los intereses al descubierto. Expresó, además, que la apelante también venía en la obligación de satisfacer \$247.06 por concepto de recargos y la suma de \$6,480.00 por las costas y honorarios de abogado, según lo convenido. La entidad apelada anejó a su pliego copia de un documento intitulado *Certificación Balance de Préstamo*. Destacamos que en el contenido de la misma se indica que la obligación que nos ocupa se suscribió el 2 de abril de 2008.

Habiendo entendido sobre lo anterior, el 29 de octubre de 2014, notificada el 2 de diciembre siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Segunda Sentencia Enmendada*. Específicamente, apoyó su determinación en la prueba documental sometida a su consideración, particularmente en la certificación de deuda propuesta por la apelada. De este modo, el Adjudicador proveyó según las cantidades esbozadas en el referido pliego, conforme previamente transcritas.

Inconforme con lo resuelto, el 31 de diciembre de 2014, la apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula el siguiente planteamiento:

El Tribunal de Primera Instancia en su Sentencia del 29 de octubre de 2014 y notificada el 2 de diciembre de 2014 erró en basar su Sentencia en la certificación que le

somete la parte demandante apelada que no corresponde al préstamo[s] hipotecario suscrito por la apelante.

Luego de examinar el expediente que nos ocupa, los autos originales del caso en el tribunal apelado, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del presente asunto.

II

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, Res. 27 de agosto de 2013, 2013 TSPR 95; *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 D.P.R. 547 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 D.P.R. 154 (2005). De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Bravo Colón*, 161 D.P.R. 308 (2004). Por tanto, la sentencia sumaria permite la pronta adjudicación de las

controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria de la tarea judicial. Así pues, ésta sólo debe ser utilizada en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando sólo por disponer las controversias de derecho existentes. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881 (1994).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, supra. Para que tal sea el resultado, viene llamado a desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce no existe disputa alguna. Una vez expuestos, debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que sirven de apoyo a su contención. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (a)(4); *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, supra.

Por su parte, cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia *bonafide* de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente debe abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, lo debe llevar a resolver en contra de dicha solicitud. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599 (2000). Por su parte, para derrotar una moción de sentencia sumaria, la parte que se opone a la misma viene

llamada a presentar declaraciones juradas o documentos que controviertan las alegaciones pertinentes. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.5. De ahí su obligación de exponer, de forma detallada, aquellos hechos relacionados al asunto que evidencien la existencia de una controversia real, que debe ventilarse en un juicio plenario. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.5; *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, supra; *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 D.P.R. 293 (2007). En esta tarea, tiene el deber de citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, sobre los cuales estima que existe una genuina controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar, de manera precisa, la evidencia que sostiene su impugnación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36. (b)(2); *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, supra.

Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el tribunal debe cerciorarse de la total inexistencia de una genuina controversia de hechos. *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 613 (1990). Lo anterior responde a que todo litigante tiene derecho a un juicio en su fondo cuando existe la más mínima duda sobre la certeza de los hechos materiales y esenciales de la reclamación que se atienda. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra. Por ello, previo a utilizar dicho mecanismo, el tribunal deberá analizar los documentos que acompañan la correspondiente solicitud, junto con aquéllos sometidos por la parte que se opone a la misma, y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal. Igualmente debe considerar un tribunal apelativo al ejercer su función revisora respecto a la evaluación de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia emitido

sumariamente. *Vera v. Dr. Bravo*, supra. Sin embargo, esta tarea del foro intermedio encuentra su límite en dos aspectos. El primero de ellos, le impone la obligación de sólo actuar sobre los documentos y teorías que efectivamente fueron presentados ante la consideración del tribunal primario. El segundo, ciñe sus facultades de revisión a determinar si existe, o no, alguna controversia genuina de hechos y si el Tribunal de Primera Instancia aplicó el derecho correctamente. En este contexto, el Tribunal de Apelaciones no puede adjudicar los hechos materiales en disputa, ello de determinar que, en efecto, existe alguna controversia respecto a los mismos.

III

En la causa de epígrafe, plantea la parte apelante que incidió el Tribunal de Primera Instancia al disponer sumariamente del pleito, ello al ordenarle el pago de ciertas cantidades las cuales, aduce, no corresponden a los términos de la obligación que suscribió con la entidad apelada. Específicamente, indica que el foro *a quo* fundamentó su determinación en el contenido de una certificación de deuda incorrecta, por lo que, según plantea, se hacía meritorio dirimir la cuantía exacta por ella adeudada. Habiendo examinado su planteamiento a la luz de las particularidades del caso, así como a tenor con la norma en derecho aplicable a las mismas, diferimos de lo resuelto por el tribunal apelado. En consecuencia, revocamos el dictamen en controversia.

Los documentos examinados por este Foro reafirman la corrección de los argumentos de la apelante, en cuanto a que la certificación de deuda propuesta por la entidad apelada, contradice los

términos acordados en la obligación prestataria en controversia. En primer lugar, dicho pliego expresa una fecha incorrecta en la que la misma se originó, a saber, el 2 de abril de 2008. No obstante, según se desprende de la escritura de hipoteca pertinente, los aquí comparecientes suscribieron el préstamo y la hipoteca en disputa el 23 de noviembre de 2005. Ello llama la atención, puesto que, en sus múltiples pronunciamientos, el foro *a quo* hizo mención de la fecha correcta en cuanto al momento de originada la obligación. Siendo así, debió haber considerado con mayor rigor la referida contradicción.

Por otro lado, la apelante se reafirma en que medió una variación en el total designado como principal al descubierto, sin que se proveyera una explicación sobre su procedencia. Ésta solicitó al tribunal auscultar las razones por las cuales se le imponía el pago de una cantidad que no se le reclamó al momento de la demanda, y que, de conformidad con sus cálculos, no resultaba correcta. Al atender dicho planteamiento a la luz de la evidencia ante nos sometida, surge que, en efecto, existe una genuina controversia en cuanto a la referida partida. Tal y como se nos propone, la misma no corresponde a la reclamada por la parte aquí apelada, y en lugar alguno se expone la justificación de la diferencia señalada. De esta forma, competía al tribunal primario estudiar toda la evidencia pertinente a dicha cuestión, a los fines de resolver sobre el balance exacto que compete a la apelante satisfacer por razón de principal adeudado.

Finalmente, y según propone la apelante, tampoco nos resulta claro qué penalidades le deben ser aplicadas, ello a tenor de los pactos expresamente convenidos en el contrato. Ésta objeta la partida que

por concepto de “recargo” la entidad aquí apelada pretende recobrar, bajo la alegación de que nunca fue contemplada al momento de vincularse. Dicha particularidad ciertamente incide en la adjudicación de la controversia de autos, toda vez que agrega una suma al total por el cual la apelante viene llamada a responder. Por tanto, se hacía menester entender en detalle sobre los términos de la obligación aquí en disputa, a los fines de disponer del asunto de conformidad con lo acuerdos voluntariamente asumidos por los comparecientes.

Conforme esbozáramos, un dictamen sumario únicamente puede emitirse ante la inexistencia total de una controversia genuina sobre los hechos medulares de la acción de que trate. En defecto de ello, los tribunales primarios vienen en la obligación de dar curso al cauce ordinario de los procedimientos, todo a los fines de entender, de manera específica y cabal, sobre los derechos y obligaciones de todas las partes involucradas. En el caso de autos, ciertamente existían cuestiones que impedían disponer mediante el referido mecanismo procesal. Por tanto, no nos resta sino dejar sin efecto lo resuelto, para que se establezcan las cantidades correspondientes a la reclamación que nos ocupa.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se recova la sentencia apelada. Se devuelve el caso al Honorable Tribunal de Primera Instancia, para que se dirima el asunto relativo a las cantidades verdaderamente adeudadas por la aquí apelante.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones