

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

ORIENTAL BANK (antes
BANCO BILBAO VIZCAYA
ARGENTARIA PUERTO
RICO)

Apelada

v.

OBED TORRES PONCE,
MAYDA ESTHER
VILLALBA RAMOS y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos

Apelantes

KLAN201500183

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Civil Núm.:
D CD2013-3388
(502)

Sobre:
Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

ORIENTAL BANK (antes
BANCO BILBAO VIZCAYA
ARGENTARIA PUERTO
RICO)

Apelada

v.

OBED TORRES PONCE,
MAYDA ESTHER
VILLALBA RAMOS y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos

Apelantes

KLAN201500198

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Civil Núm.:
D CD2013-3388
(502)

Sobre:
Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, la Juez Birriel Cardona y la Juez Surén Fuentes.

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de agosto de 2015.

Comparecen ante nos el señor Obed Torres Ponce, la señora Nayda Esther Villalba Ramos, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, como la parte apelante. Solicitan revisión de una *Sentencia Parcial*, dictada por el Tribunal de Primera

Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), el 20 de enero de 2015, y notificada a las partes el 23 de enero de 2015, en la cual, el Foro Superior declaró Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Oriental Bank, parte apelada en este caso. Así también solicitan revisión de una *Sentencia Parcial* dictada por el TPI el 21 de enero de 2015, y notificada a las partes el 23 de enero de 2015. Mediante la misma, el Foro Superior desestimó la Reconvención solicitada por la parte apelante.

I.

El 13 de diciembre de 2013 Oriental Bank presentó *Demanda* en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra la parte apelante. Alegó que la apelante adeudaba la suma de quinientos sesenta y ocho mil novecientos cuarenta y siete dólares con once centavos. (\$568,947.11), proveniente de un pagaré suscrito a favor de la institución bancaria, al igual que la cantidad de cincuenta y nueve mil quinientos dólares (\$59,500.00) por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Indicó que en garantía del pagaré, la recurrida otorgó una hipoteca sobre un inmueble de su propiedad, localizado en la Urbanización Villas de Montecielo, en el Municipio de Guaynabo.

El 28 de febrero de 2014 la parte apelante presentó *Contestación a la Demanda y Reconvención* contra Oriental Bank y Mora Development S.E., desarrolladora del proyecto de construcción de la urbanización. Indicó que Oriental Bank fue la institución responsable en financiar el proyecto de construcción de la Urbanización Villas de Montecielo. Arguyó que la apelada no desembolsó la totalidad de los fondos destinados para dicho financiamiento, y como consecuencia, la construcción de la urbanización no fue completada. Señaló que debido al mal estado

de las viviendas, éstas fueron declaradas estorbo público por el Municipio de Guaynabo.

La apelante alegó que tanto la institución bancaria, como la desarrolladora Mora Development S.E., incurrieron en incumplimiento de contrato al actuar sin buena fe, y debían responder por los daños causados debido a la carencia de una infraestructura sanitaria. Así también planteó que Oriental Bank había incurrido en dolo, engaño y fraude al reportar información falsa, incompleta, e incorrecta a las agencias crediticias, dañando el crédito de los recurridos; y violaciones al Fair Credit Collection Act; al Fair Credit Reporting Act, y la Ley Contra el Crimen Organizado.

Bajo dichas alegaciones, la parte apelante solicitó el resarcimiento de los daños alegadamente sufridos, al haberse declarado estorbo público el inmueble otorgado en garantía. Igualmente solicitó la rescisión o la nulidad de la compraventa y de hipoteca, al igual que la devolución de las prestaciones, y la imposición de costas y honorarios.

El 21 de marzo de 2014 Oriental Bank presentó *Moción Solicitando Exposición más Definida de las Alegaciones de la Reconvención y/o Desestimación de Reconvención*. Sostuvo que la Reconvención presentada por la aquí apelante estaba apoyada en alegaciones ambiguas y generalidades que no permitían conocer los hechos sobre los cuales descansaban. Así también planteó que la Reconvención era impermisible, toda vez que las alegaciones incluidas en la misma constituían la reformulación de una reclamación instada en otro litigio ventilado ante el TPI, por varios residentes de la Urbanización Villas de Montecielo, contra Mora Development S.E y Oriental Bank. (*Asociación de Residentes de*

Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros, Civil Núm. D AC2011-3596).

Subrayó que la participación de la institución bancaria en el proyecto de vivienda se limitó a brindar financiamiento para la compraventa de la propiedad de la recurrida. Añadió que no era el vendedor del proyecto, ni tuvo participación alguna en la promoción, mercadeo o desarrollo del mismo, ni garantizó el cumplimiento de las obligaciones de Mora Development S.E., razón por la cual no era responsable por vicio de construcción alguno que pudiera acarrear la obra.

El 11 de abril de 2014 la parte apelante presentó *Oposición a Solicitud de Desestimación y Exposición más Definida*. Argumentó que Oriental Bank solicitó la desestimación de la Reconvención, sin tomar por cierto los hechos alegados en la misma, y sin plantear que las alegaciones no estuvieran bien hechas. Así también, la apelante indicó que la Reconvención incluía varias causas de acción originadas con posterioridad a la presentación del Caso Civil Núm. D AC2011-3596, incluyendo, la rescisión de compraventa y de hipoteca, y las violaciones al *Fair Debt Collection Practices*, y al *Fair Credit Reporting Act*. Por último, la parte apelante señaló que teniendo Oriental Bank conocimiento de las malas condiciones del inmueble en cuestión, y de que no desembolsaría la totalidad de los fondos destinados para el financiamiento del proyecto de vivienda, la apelada optó por no informar sobre ello, y actuó en la venta de varias viviendas con el fin de enriquecerse injustamente.

El 28 de octubre de 2014, Oriental Bank presentó *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, alegando que la parte aquí apelante adeudaba las sumas anteriormente mencionadas, y la inexistencia de controversias sobre los hechos sustanciales del caso.

Mediante oposición presentada el 17 de noviembre de 2014, la parte apelante sostuvo que existían hechos materiales que justificaban proceder el caso mediante la celebración de juicio. Entre los alegados hechos señalados, arguyó que la institución bancaria ejerció control actual y de facto sobre la construcción del inmueble objeto, y exigió que la construcción del sistema de alcantarillado del complejo de viviendas fuera pospuesta. La apelante también argumentó que la declaración jurada que acompañaba la solicitud de sentencia sumaria presentada por Oriental Bank era inoficiosa, debido a que la persona que juramentó la misma carecía del conocimiento personal de los hechos.

Señaló que el procedimiento de descubrimiento de prueba apenas había comenzado, que no había sido posible tomar deposición alguna, y que Mora Development no había producido la documentación solicitada.

Por último, la parte apelante planteó que la *Demanda* de epígrafe debía ser desestimada bajo la norma de la unificación de las causas reconocida en *Diez Rodríguez v. Guzmán Ruiz*, 108 D.P.R. 371 (1979). Ello, toda vez que la misma debió haber sido presentada por Oriental Bank como una reconvención compulsoria en el Caso Civil Núm. Núm. D AC2011-3596.

Así las cosas, el **20 de enero de 2015**, el TPI dictó *Sentencia Parcial* notificada a las partes el 23 de enero de 2015, declarando Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por Oriental Bank. Indicó que la deuda objeto del caso de epígrafe se encontraba plenamente evidenciada en la documentación que obraba en autos. Señaló que la parte apelante carecía de prueba que demostrara conducta negligente o culposa por parte de la

apelada. Agregó que ésta última actuó dentro de sus funciones como institución bancaria, limitándose a brindar financiamiento a la apelante para que pudiese adquirir la propiedad.

Ordenó el TPI a la parte apelante pagar a Oriental Bank la suma de \$568,947.11 de principal, más intereses a razón de una tasa de 3.4% anual, contados desde el 1 de julio de 2013. Así también ordenó a la apelante pagar a la parte apelada la suma de \$59,500.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Por último, el Foro *a quo* ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, con el fin de garantizar el pago de la mencionada deuda.

El **21 de enero de 2015** el TPI dictó *Sentencia Parcial*, notificada a las partes el 23 de enero de 2015. Mediante la misma el Foro *a quo* desestimó la reconvención instada por la parte apelante. Expresó que la parte apelante no había presentado prueba que pusiera al Tribunal en posición de determinar si el Banco había o no incurrido en falsa representación, fraude, dolo, enriquecimiento ilegal, entre otras acciones, y que tuviese responsabilidad en daños al no haber desembolsado la totalidad de los fondos para el proyecto.

Inconforme con ambos dictámenes, la parte apelante acudió ante nos, primeramente, el 13 de febrero de 2015, mediante escrito de *Apelación* en el recurso KLAN201500183, solicitando revisión de la dictamen desestimatorio de la Reconvención instada. Esbozó los siguientes señalamientos de error:

Primer Error Señalado: Erró el TPI al aplicar firmar proyecto de Sentencia sin revisarlo ni adecuadamente leerlo, fundamentalmente a ciegas, copiando la sentencia previa dictada en el caso Oriental Bank v. William Lee Cardona y otros, objeto de recurso en el recurso KLAN2015-00149, arrastrando TODOS los

profundos errores que el TPI incurrió en dicho caso, e incrementando los mismos.

Segundo Error Señalado: Erró el TPI al no seguir el procedimiento establecido por ley al atender una Moción de Desestimación, no tomó por ciertas las alegaciones, ni derivó inferencias conforme se requiere el proceso debido.

Tercer Error Señalado: Erró el TPI al efectuar determinaciones de hecho en total carencia de evidencia.

Cuarto Error Señalado: Erró el TPI al abusar de su discreción, actuar de forma arbitraria y caprichosa.

Posteriormente, la parte apelante acudió ante nos el 18 de febrero de 2015, mediante escrito de *Apelación* en el recurso KLAN201500198, solicitando revisión del dictamen en el cual el Foro *a quo* declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por Oriental Bank. Esbozó los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Erró el TPI al adoptar y firmar a ciegas [sic] proyecto de sentencia que es calco de otra sentencia en caso íntimamente relacionado; reversando el orden, firmando el proyecto de sentencia sin revisarlo ni adecuadamente modificarlo, para que al menos cumpla con las exigencias de la ley, procedimiento, análisis de prueba, etc., en el que brinda peso probatorio a especulaciones, sin examinar la competencia de la prueba, y finalmente declarando hechos en base a conjeturas y expresión conclusoria de abogado, sin hechos concretos competentemente evidenciados; finalmente declarando hechos en base a especulación y expresión conclusoria de abogado. El TPI no examinó las múltiples declaraciones juradas, de testigos competentes, sometidas por los reconvinentes, y abundante evidencia sometida detalladamente referida por página, y párrafo en cada hecho, pero brindó mérito a referencias generales que realizó el Oriental Bank a número de exhibit, sin citar página ni párrafo alguno en ocasión alguna, concluyendo hechos que ni siquiera fueron propuestos por el Oriental Bank en la SSS, mucho menos sustentados con evidencia o argumento o expresión desolada de abogado.

Segundo Error: Erró el TPI al incrementar el error previamente incurrido, apartándose del procedimiento establecido por ley al atender una Moción de Sentencia Sumaria, no examinó si los declarantes tienen conocimiento personal ni examinó las múltiples declaraciones juradas sometidas por los reconvinentes ni la abundante evidencia sometida detalladamente referida.

Tercer Error: Erró el TPI al efectuar conclusiones de derecho generales sin apoyo alguno en ley, jurisprudencia ni fuente legal alguna.

Cuarto Error: Erró el TPI al abusar de su discreción, actuar de forma arbitraria y caprichosa.

El 26 de febrero de 2015 emitimos *Resolución*, mediante la cual ordenamos la consolidación de los recursos KLAN201500183, y KLAN201500198, por entender que ambos recursos se refieren a controversias comunes de hechos y de Derecho, y en aras de la economía procesal. Igualmente concedimos a Oriental Bank treinta (30) días, contados a partir de la notificación de dicha *Resolución*, para que presentase su alegato. Así las cosas, el 27 de marzo de 2015 Oriental Bank presentó *Alegato en Oposición*.

Con el beneficio de los respectivos escritos de las partes, y de los documentos provistos en el Apéndice del recurso, resolvemos. Primeramente esbozamos la doctrina jurídica pertinente a la reconvención, y sentencia sumaria.

II.

A. La Reclamación a través del Mecanismo de la Reconvención.

En nuestro ordenamiento, la parte contra la cual se solicita un remedio puede presentar una reclamación contra aquella parte adversa a través del mecanismo de la reconvención. S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp., 179 D.P.R. 322, 332 (2010). La Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 11.1, dispone en lo concerniente:

Una alegación contendrá por vía de reconvención cualquier reclamación que la parte que la formula tenga contra cualquier parte adversa al momento de notificar dicha alegación, siempre que surja del acto, de la omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa y no requiera para su adjudicación la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Sin embargo, no será necesario incluir dicha reclamación mediante reconvención, si al momento de comenzarse el pleito tal reclamación era ya objeto de otro pleito pendiente.

Conforme al ordenamiento procesal vigente, existen dos (2) tipos de reconvencciones: las compulsorias y las permisibles. Consejo de Titulares v. Gómez, 184 D.P.R. 407, 423-424 (2012). S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp., supra. Una reconvencción es compulsoria: (1) si existe una relación lógica entre la reclamación presentada en la demanda y la que es objeto de la reconvencción; (2) cuando los hechos esenciales de ambas reclamaciones están tan vinculados que la economía judicial exige que se ventilen de conjunto; (3) si las cuestiones de hecho y de derecho entre ambas son las mismas; (4) si la doctrina de *res judicata* impediría una acción independiente; y si ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra, a la pág. 424-425. R. Hernández Colón, Derecho Procesal Civil, 5ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, 2010, pág. 254.

Nótese pues, que el referido precepto procesal impone a una parte la obligación de reconvenir contra otra parte adversa que le esté reclamando. Ello, claro está, en aquella ocasión en que la causa de acción de la parte reconveniente surja del mismo acto, omisión o evento que motivó la reclamación de la parte reconvenida. **La lógica de la regla, en esencia, persigue evitar la duplicidad y multiplicación de los litigios.** Así, la misma articula un mecanismo procesal dirigido a dilucidar todas las controversias comunes en una sola acción. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra, a la pág. 424; Neca Mortgage Corp. v. A & W Dev. S.E., 137 D.P.R. 857, 866-867 (1995) (Énfasis nuestro).

Si una reconvencción compulsoria no se formulan a tiempo, se renuncia la causa de acción que la motiva, y quedarán totalmente adjudicados los hechos y reclamaciones sin que el demandado pueda presentar posteriormente una reclamación que

haya surgido de los mismos eventos.; véase también, Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra.

Precisa recalcar que el dictamen al cual arribe el tribunal sentenciador al atender la reconvención presentada, producirá la activación de ciertos términos procesales para que la parte afectada, acuda en reconsideración y revisión de la misma. Sobre esto dispone la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 42.3:

Cuando un pleito comprenda más de una reclamación, ya sea mediante demanda, **reconvención**, demanda contra coparte o demanda contra tercero o figuren en él partes múltiples, el tribunal podrá dictar sentencia final en cuanto a una o más de las reclamaciones o partes sin disponer de la totalidad del pleito, siempre que concluya expresamente que no existe razón para posponer que se dicte sentencia sobre tales reclamaciones hasta la resolución total del pleito, y siempre que ordene expresamente que se registre la sentencia.

Cuando se haga la referida conclusión y orden expresa, la sentencia parcial dictada será final para todos los fines en cuanto a las reclamaciones o los derechos y las obligaciones en ella adjudicada, **y una vez sea registrada y se archive en autos copia de su notificación, comenzarán a transcurrir en lo que a ella respecta los términos dispuestos en las Reglas 43.1, 47, 48 y 52.2 de este apéndice.** (Énfasis nuestro).

Cónsono con dicha Regla, la Regla 47 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 47, (2009) permite que la parte adversamente afectada por una resolución, orden o sentencia del TPI presente una moción de reconsideración. Dispone así en lo pertinente a nuestra discusión:

La parte adversamente afectada por una sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá, **dentro del término jurisdiccional de quince (15) días** desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, presentar una moción de reconsideración de la sentencia.

Así también dispone la Regla 52.1 de Procedimiento Civil en lo que compete al caso de autos:

(a) *Recursos de apelación.* —Los recursos de apelación al Tribunal de Apelaciones o al Tribunal Supremo para revisar sentencias deberán ser presentados dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia dictada por el tribunal apelado.

(b) *Recursos de certiorari.* —Los recursos de *certiorari* al Tribunal de Apelaciones para revisar las resoluciones finales en procedimientos de jurisdicción voluntaria o al Tribunal Supremo para revisar, discrecionalmente, las sentencias o resoluciones del Tribunal de Apelaciones en recursos de apelación, o las sentencias o resoluciones finales en recursos de *certiorari* en procedimientos de jurisdicción voluntaria deberán ser presentados dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia o resolución recurrida.

B. El Mecanismo de la Sentencia Sumaria

Conforme a lo expresado por el Tribunal Supremo en Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308 (2004), y reafirmado en el caso Meléndez Gonzalez v. M. Cuebas, Inc., 2015 TSPR 70, Opinión del 21 de mayo de 2015, recalamos que este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria. En ese sentido, debemos utilizar los mismos criterios que el ordenamiento le impone al foro primario para analizar si procede o no la desestimación de un pleito por la vía sumaria. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. Por ende, no tenemos restricción sobre la evaluación de la prueba a presentada ante el TPI. Antes bien, la revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se

opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

La sentencia sumaria constituye un mecanismo procesal disponible para resolver controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio. Véase: Ramos Pérez v. Univisión, 178 D.P.R. 200, 213 (2010); Carpets & Rugs v. Tropical Reps, 175 D.P.R. 615, 638 (2009). El ordenamiento jurídico que rige dicho mecanismo es la Regla 36(e) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(e), la cual dispone que se dictará sentencia sumaria inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si la hay, u otra evidencia, demuestran que no existe controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. González Rivera v. Multiventas, 165 D.P.R. 873, 888 (2005); Vera v. Bravo, 161 D.P.R. 308, 332-333 (2004).

Por el contrario, jurisprudencialmente hemos reiterado que no se dictará sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) se presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados por la parte demandante; (4) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (5) como cuestión de derecho no procede. Véase: Ramos Pérez v. Univisión, supra, a la pág. 217; Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado, 178 D.P.R. 745 (2010); Vera Morales v. Bravo Colón, supra.

Por lo tanto, la parte que solicita dicho mecanismo, debe establecer su derecho con claridad, y demostrar que no existe

controversia sustancial sobre hecho material alguno, entiéndase, sobre componente alguno dentro de la causa de acción. Nieves Díaz v. González Massas; 178 D.P.R. 820, 848 (2010); Quest Diagnostics v. Mun. San Juan, 175 D.P.R. 994 (2009); González Aristud v. Hosp. Pavía, 168 D.P.R. 127, 137 (2006). Mientras, la parte que se opone a la solicitud no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Nieves Díaz v. González Massas, supra; Toro Avilés v. P.R. Telephone Co., 177 D.P.R. 369 (2009). Debe presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Nieves Díaz v. González Massas, supra, a la pág. 849; E.L.A. v. Cole, 164 D.P.R. 608, 626 (2005).

Así pues, en lo que respecta particularmente a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce no existe controversia sustancial, ésta viene obligada a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a)(4) (2010). Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y otros, supra; Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, 189 D.P.R. 414, 430 (2013).

Igualmente, la contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección

pertinente. Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b)(2) (2010). Id.

De un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *A contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en Derecho. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, supra, a la pág. 432. Incluso, si la parte opositora “se aparta de las directrices consignadas [en la regla] el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación [de los hechos ofrecidos por el promovente].” Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y otros, supra; Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, supra, a la pág. 433.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la moción del promovente, los documentos unidos a la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del Tribunal. Además debe determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si existen alegaciones en la demanda que no han sido controvertidas o refutadas de forma alguna por los documentos que obran en el expediente judicial. Nieves Díaz v. González Massas; supra, a la pág. 849; Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 611 (2000) Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 D.P.R. 652, 665 (2000).

En vista de que la concesión de la sentencia sumaria está a discreción del tribunal, “[e]l sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido procedimiento de ley”. Nieves Díaz v. González Massas, supra, citando Roig Com. Bank v. Rosario Cirino, 126 D.P.R. 613,

615 (1990). Una parte tiene derecho a un juicio plenario cuando existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Esa controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. Nieves Díaz v. González Massas, supra; Ramos Pérez v. Univisión, supra, a la pág. 217.

III.

De conformidad con el estándar de revisión que nos reconoce la normativa anteriormente reseñada, hemos examinado los hechos del caso de autos, al igual que la totalidad de la evidencia que obra en el expediente, y las respectivas alegaciones que ambas partes esbozan en sus escritos. Tras un análisis de los mismos a la luz del Derecho anteriormente reseñado, revocamos ambas Sentencias, objeto de los recursos aquí consolidados.

Así pues, concluimos en primer lugar, que al dictar *Sentencia Parcial* el **20 de enero de 2015**, declarando Con Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial instada por Oriental Bank, y posteriormente, dictar *Sentencia Parcial* el **21 de enero de 2015**, desestimando la Reconvención instada por la apelante, el TPI actuó prematuramente y privó a la parte apelante de su debido proceso de ley en su carácter procesal y sustantivo. Mediante la Moción de Sentencia Sumaria Oriental Bank solicitó la adjudicación de la acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, objeto del caso de autos. A su vez, en las alegaciones y solicitudes incluidas en la Reconvención, surgidas como contestación a las alegaciones contenidas en la *Demanda* de epígrafe, la apelante alegó, culpa, negligencia e incumplimiento por parte de Oriental Bank en la construcción del proyecto de vivienda que garantiza la hipoteca objeto del litigio.

Por ende, al declarar Con Lugar por la vía sumaria la acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por Oriental Bank, el TPI erró en Derecho, puesto que **dispuso primeramente** sobre la totalidad del pleito, **antes de entender en las distintas reclamaciones de la apelante**. Al hacer así, consecuentemente el Foro *a quo* tornó académica la reclamación de dicha parte en la Reconvención presentada, y privó a la misma de su derecho a acudir en reconsideración del dictamen desestimatorio. Enfatizamos, que en acorde con la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, anteriormente citada, el tribunal puede dictar sentencia final en cuanto a una o más de las reclamaciones o partes **sin disponer de la totalidad del pleito**, siempre que concluya expresamente **que no existe razón para posponer dictar sentencia sobre tales reclamaciones o partes hasta la resolución total del pleito**, y siempre que ordene expresamente que se registre la sentencia.

Asimismo concluimos que en el caso de autos subsisten controversias sustanciales sobre hechos materiales, las cuales ameritan atención mediante la celebración de un juicio en su fondo. Esencialmente, estas controversias fueron esbozadas por la parte apelante en su escrito de Reconvención. Ésta argumenta haber sufrido daños a consecuencia de los vicios graves que acarrea el bien mueble objeto de impugnación, los cuales, conforme a la prueba de autos, son de tal grado que impiden absolutamente el uso y disfrute de dicha estructura como vivienda. Sostiene a su vez, que la Institución Bancaria apelada ostenta responsabilidad sobre dichos daños, debido a su grado de participación dentro de las etapas del negocio jurídico que culminó con la obtención del inmueble por la parte apelante.

La parte apelante no limitó los anteriores señalamientos a meras alegaciones, sino que sustenta las mismas mediante prueba. Entendemos así luego de examinar el expediente presentado por las partes de epígrafe, y la prueba incluida en el apéndice del recurso. La misma consta de documentación relacionada al desarrollo, construcción, financiamiento y compraventa del proyecto de vivienda, la garantía hipotecaria gravada sobre la vivienda comprada por el apelante, al igual que declaraciones juradas del apelante, de vecinos residentes de dicho complejo, y del ingeniero contratado por los residentes para fungir como investigador.

Conforme a dicha prueba, de la misma se desprenden controversias sobre alegadas actuaciones dolosas, fraudulentas y de falsa representación, por parte de Oriental Bank, y el posible perjuicio que éstas pudiesen haber ocasionado a la apelante, hasta el punto de influir en la validez de los negocios jurídicos de compraventa e hipoteca, llevados a cabo entre las partes pactantes. Específicamente, surgen controversias sobre el grado o nivel de participación de Oriental Bank en el mercadeo de las viviendas construidas, y la venta de las viviendas construidas, incluyendo la vivienda vendida a la parte apelante. Así también entendemos que existe está en controversia el conocimiento del Banco, previo a la compraventa de la vivienda, sobre la falta de infraestructura sanitaria indispensable para que dicho inmueble sea habitable, y cumpliera con los reglamentos de construcción, la normativa ambiental y las normas de salubridad exigidas, al igual que los pactos de construcción acordados. Igualmente hallamos que existe controversia sobre la influencia y el grado de control de la institución bancaria en las etapas de construcción de las viviendas, y en la falta de construcción de las facilidades y utilidades que llevaron a dicho proyecto a ser declarado estorbo público.

Finalmente, corresponde al TPI adjudicar en cuanto a la totalidad del posible perjuicio que Oriental Bank hubiese ocasionado a la parte apelante, de hallarse responsable en daños a dicha Institución Bancaria.

Ante las anteriores controversias existentes sobre hechos medulares en el caso de marras, entendemos que, contrario a lo que determinó el foro primario, en este momento la causa de acción incoada por Oriental Bank no es susceptible de ser resuelta mediante la vía sumaria. Corresponde al TPI continuar los procedimientos de descubrimiento de prueba en el caso de epígrafe, para así, mediante celebración de juicio en su fondo, entender y adjudicar credibilidad a los señalamientos de la parte apelada, conjuntamente con las defensas afirmativas esbozadas por la parte apelante en el caso de epígrafe, y los argumentos esbozados por dicha parte mediante su Reconvención.

IV.

Por los fundamentos anteriormente señalados, los cuales se hacen formar parte de esta Sentencia, revocamos la *Sentencia Parcial* emitida el 20 de enero de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, y también revocamos la *Sentencia Parcial* emitida el 21 de enero de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia. En su consecuencia, devolvemos el caso al Foro de Instancia para que luego de que provea a las partes un término para culminar el procedimiento de descubrimiento de prueba, celebre el juicio en su fondo, y emita el dictamen que corresponda luego de aquilatar toda la prueba y dirimir credibilidad a base de la misma. En cumplimiento con Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y otros, supra; Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, supra, recapitulamos las controversias de hecho sobre las cuales el Foro

a quo debe entender: 1) el grado o nivel de participación de Oriental Bank en el mercadeo de las viviendas construidas, y la venta de las viviendas construidas, incluyendo la vivienda vendida a la parte apelante; 2) el conocimiento del Banco, previo a la compraventa de la vivienda, sobre la falta de infraestructura sanitaria indispensable para que dicho inmueble fuese habitable, y cumpliera con los reglamentos de construcción, la normativa ambiental y las normas de salubridad exigidas, al igual que los pactos de construcción acordados; 3) la influencia y el grado de control de la institución bancaria en las etapas de construcción de las viviendas, y en la falta de construcción de las facilidades y utilidades que llevaron a dicho proyecto a ser declarado estorbo público; 4) la totalidad del posible perjuicio que Oriental Bank hubiese ocasionado a la parte apelante, de hallarse responsable en daños a dicha Institución Bancaria.

Notifíquese inmediatamente.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones