

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL IX

LSREF2 ISLAND
HOLDINGS, LTD., INC.

Apelados

V.

RAFAEL OLIVERAS LÓPEZ
T/C/C RAFAEL OLIVERAS
LÓPEZ DE VICTORIA,
ESTADOS UNIDOS DE
AMÉRICA

Apelantes

KLAN201500673

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de
Caguas

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

Caso Número:
E CD2011-0655

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

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de julio de 2015.

Comparece ante nos Rafael Oliveras López de Victoria (parte apelante) y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto la *Sentencia* dictada por el foro apelado el 2 de marzo de 2015, notificada el 7 de abril de 2015.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I

La demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca del caso de epígrafe fue presentada por FirstBank de Puerto Rico (FirstBank) el 20 de mayo de 2011. En ella, FirstBank adujo que el 29 de septiembre de 2004, había suscrito con la parte apelante una escritura de hipoteca y que la misma fue garantizada por un pagaré a favor de la primera o a la orden, por la cantidad de cien mil dólares de principal (\$100,000.00), más intereses a razón de 7.95%. Dicha hipoteca se constituyó sobre la siguiente propiedad:

URBANA: Solar marcado con el número **NUEVE (9) DE LA MANZANA CUATRO GUÍON G (4-G) DE LA URBANIZACIÓN VILLA DEL REY, SECCIÓN CUARTA**, en el Bo. Cañaboncito de Caguas, Puerto Rico, compuesto de **DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA (283.50) METROS CUADRADOS**. En lindes por el NORTE, con el solar número Diez (10), en una distancia de veintiún (21.00) metros; por el SUR, con el solar número Ocho (8), en una distancia de veintiún (21.00) metros; por el ESTE con la Calle número Uno (1) y el solar número Cincuenta y Seis (56), en una distancia de trece punto cincuenta (13.50) metros y por el OESTE, con la calle número Dos (2), en una distancia de trece punto cincuenta (13.50) metros.

---Enclava una casa.

Consta inscrita al folio cien (100) del Tomo cuatrocientos cincuenta y siete (457) de Caguas, finca número trece mil novecientos setenta y seis (13,976), Registro de la Propiedad, Sección Primera de Caguas.

FirstBank sostuvo que, de conformidad con el pagaré y la escritura de hipoteca, la hipoteca había vencido el 1 de octubre de 2009. A su vez, coligió que la parte aquí apelante incumplió con los términos y condiciones de la hipoteca, a pesar de los múltiples avisos y oportunidades que le concedió para atender la situación. Por tal razón, FirstBank aceleró la hipoteca y declaró la totalidad de la deuda vencida, líquida y exigible. Así pues, la entidad bancaria solicitó que se declarara Con Lugar la demanda y se ordenara la venta en pública subasta de la propiedad antes descrita.

El 22 de julio de 2011, la parte aquí apelante presentó su *Contestación a Demanda*. El apelante manifestó que no conocía si en efecto, FirstBank era el tenedor de buena fe del pagaré hipotecario. Igualmente, planteó que dicho pagaré no estaba vencido. Al mismo tiempo, expresó que había realizado pagos mensuales en relación a la obligación, posteriores al vencimiento, y que FirstBank había aceptado dichos pagos como parte de una novación verbal de los términos de la hipoteca en cuestión.

El apelante también presentó una reconvención en daños y perjuicios en contra de FirstBank. En la misma arguyó que la

entidad bancaria lo engañó mediante dolo, ya que en el año 2008 aceptó que éste continuara realizando el pago de las mensualidades del préstamo hipotecario. Expresó el apelante que desde aquella fecha, FirstBank novó el contrato, aceptó y procedió a cobrar mediante retiro de débito directo de su cuenta bancaria Bonus, la cantidad aproximada de ochocientos cuarenta dólares (\$840.00) mensuales. Sostuvo que no se había atrasado ni había incumplido con los pagos desde la novación y que la demanda instada por FirstBank le produjo daños emocionales severos, por los cuales reclamó indemnización por la cantidad de novecientos mil dólares (\$900,000.00). También reclamó indemnización por la cantidad de doscientos mil dólares (\$200,000.00) por concepto de los daños morales alegadamente sufridos, pues según arguyó, fue engañado por el banco para continuar efectuando los pagos de la hipoteca.

El 8 de diciembre de 2011, FirstBank presentó *Réplica a Contestación a Demanda y Solicitud de Desestimación de Reconvención*. FirstBank planteó que los inconvenientes, molestias y dificultades que una persona experimente en un reclamo judicial no son daños reclamables judicialmente. FirstBank sostuvo firmemente que la indulgencia de morosidad concedida al deudor no constituía novación, renuncia, ni impedimento, para ejercer los derechos de la entidad según la escritura de hipoteca. También arguyó que los daños alegadamente sufridos por el aquí apelante fueron la consecuencia de sus propios actos. La entidad bancaria anejó copia de comunicaciones que le cursó al apelante para que saldara la deuda hipotecaria y adujo que este último jamás las contestó. Por todo lo cual, solicitó la desestimación de la reconvención y argumentó que la reconvención no aducía hechos que constituyeran una causa de acción en daños.

Tras una prórroga que le fuera concedida, el 26 de enero de 2012, la parte apelante presentó su *Réplica a Solicitud de Desestimación de Reconvención*. El apelante sostuvo que no procedía la desestimación de su reconvención, ya que existían controversias en cuanto a la novación de los términos de la hipoteca. Reafirmó que fue FirstBank, quien dejó de debitar las mensualidades directamente de la cuenta Bonus y que dicha acción fue arbitraria y de mala fe. El apelante aclaró que su reconvención no era derivada de la acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, sino que era una acción independiente originada por los actos de FirstBank.

El 10 de mayo de 2013, FirstBank presentó una *Urgente Solicitud de Sustitución de la Parte Demandante y de Representación Legal Sobre la Demanda*, en la cual informó que el pagaré en cuestión fue cedido a la LSREF2 Island Holding, Ltd., Inc. (LSREF2). Sin embargo, FirstBank anunció que continuaría en el pleito en calidad de parte reconvenida. El 15 de mayo de 2013, notificada el 29 de mayo de 2013, el foro primario dictó una orden mediante la cual declaró Con Lugar la sustitución de la parte demandante.

Tras varios trámites procesales, el 16 de octubre de 2013, LSREF2 presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En sustento de sus alegaciones, LSREF2 acompañó dicha moción con copia del pagaré, copia de la escritura de hipoteca, estudio de título juramentado y una declaración jurada de la señora Tamara Pagán Ortega, como Oficial Corporativo de LSREF2. La propiedad en controversia tenía una anotación de embargo a favor del Estado Libre Asociado para responder por la suma de once mil seiscientos veinticuatro dólares con setenta y seis centavos (\$11,624.76), adeudados por concepto de contribución sobre ingresos. La *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* fue declarada Sin Lugar

mediante *Resolución* emitida el 24 de octubre de 2013, notificada el 31 de octubre de 2013.

Tras varios trámites procesales, el 5 de marzo de 2014 se celebró una vista del estado de los procedimientos. A ésta compareció la representación legal de LSREF2 y la representación legal de FirstBank, no así la representación legal de la parte aquí apelante. Ante la incomparecencia, el foro primario le impuso una sanción de cien dólares (\$100.00) a la representación legal de la parte apelante. Además, el foro apelado declaró Con Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* y desestimó la reconvención en contra de FirstBank. Por último, ordenó a LSREF2 y a FirstBank presentar proyectos de sentencia.

El 18 de marzo de 2014, la parte apelante presentó una *Urgente Moción Solicitando Reconsideración*, adujo que las partes habían acordado celebrar una reunión para lograr una posible transacción y que la referida reunión no pudo llevarse a cabo por diversas razones. El apelante propuso que se concediera un término final de cuarenta y cinco (45) días para celebrar la reunión. LSREF2 se opuso a la moción antes aludida.

Ante el reclamo de la parte apelante, el foro primario dictó una Orden el 25 de marzo de 2014, notificada el 6 de junio de 2014, mediante la cual dejó sin efecto la determinación de dictar sentencia sumaria y la desestimación de la reconvención. Concedió al apelante el término de treinta (30) días para reunirse con la entidad bancaria y notificar el acuerdo con dicha entidad. Se le advirtió a la parte apelante que de resultar infructuosa la gestión, tendría veinte (20) días para replicar a la sentencia sumaria, de lo contrario, el Tribunal resolvería sin su posición.

Finalmente, el 1 de agosto de 2014, el apelante presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Allí planteó que en múltiples ocasiones había traído ante la atención del foro primario

que la entidad bancaria se negaba a producirle información pertinente a la hipoteca para poder radicar sus planillas de contribuciones sobre ingresos. Adujo que solo luego de completar dicho proceso, podría encontrarse en posición de lograr alguna estipulación sobre la deuda hipotecaria y conseguir aprobación de refinanciamiento. El apelante también planteó que existía controversia sobre la legitimación de LSREF2 para solicitar la ejecución de hipoteca, ya que no se presentó evidencia del alegado endoso a favor de dicha entidad. Amparándose en dicho hecho, el apelante argumentó que estaba en controversia la titularidad del derecho hipotecario.

Por otro lado, alegó que existía controversia en cuanto a las cantidades que el apelante realmente adeudaba por concepto del préstamo hipotecario vencido, ya que había realizado pagos hasta abril de 2011. Igualmente, manifestó, por primera vez, que en el caso de autos no se había cumplido con la Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184 del 17 de agosto de 2012 (Ley Núm. 184).

El 8 de octubre de 2014, LSREF2 presentó una *Moción Complementaria Sobre Oposición a que se Dicte Sentencia Sumaria*, en la cual se reafirmó en que no existía controversia de hechos en el caso de marras. Además, aclaró que tenía legitimación para promover la causa de acción en virtud del pagaré endosado a su favor, el cual fue anejado al pliego. Por igual, LSREF2 puntualizó que en el balance de noventa y tres mil ciento siete dólares con dieciocho centavos (\$93,107.18), estaban contemplados los abonos debitados mensualmente de la cuenta Bonus del apelante.

El 22 de diciembre de 2014, LSREF2 presentó una *Moción Urgente Sobre Solicitud de Sentencia Sumaria*, mediante la cual solicitó nuevamente que se dictara sentencia sumaria a su favor.

El 2 de marzo de 2015, notificada el 7 de abril de 2015, el foro primario dictó *Sentencia* mediante la cual se declaró Con Lugar la demanda y se ordenó a la parte apelante pagar a la parte apelada lo siguiente:

- (i) **\$93,107.18** de principal, más intereses acumulados a razón del siete punto noventaicinco por ciento (7.95%), el cual incluye el dos por ciento (2%) por mora, según pactado, suma que al 30 de septiembre de 2013 ascendía a **\$18,710.66**, los cuales continúan acumulándose hasta el total y completo pago del principal a razón de **\$20.56** diarios (“*per diem*”); **\$29.21** por concepto de cargos por demora (“late fees”) devengados hasta el 30 de septiembre de 2013 y lo que se devenga hasta el total y completo pago; **\$2,916.55** por concepto de sobregiro en la cuenta de reserva para el pago de contribuciones territoriales y/o seguros sobre los inmuebles descritos más adelante en la presente demanda, hasta el 30 de septiembre de 2013, y lo que se acumule en lo sucesivo hasta el total y completo pago; y **\$10,000.00** pactado por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. (Énfasis en el original.)

Al mismo tiempo, el tribunal sentenciador declaró Sin Lugar la reconvención de la parte apelante. Consecuentemente, se ordenó la ejecución de hipoteca y la venta en pública subasta de la propiedad en cuestión.

Inconforme con el anterior dictamen, la parte aquí apelante presentó una *Moción Solicitando Reconsideración* el 21 de abril de 2015. La misma fue declarada Sin Lugar mediante orden emitida el 24 de abril de 2015, notificada el 28 de abril de 2015.

Aun en desacuerdo, el 7 de mayo de 2015, la parte apelante acudió ante nos y le imputó al foro primario cometer los siguientes errores:

Incidió en error el Tribunal de Primera Instancia en su apreciación de la prueba en este caso, pues existen documentos fehacientes emitidos por la propia parte demandante que avalan las alegaciones del demandado de que su cuenta hipotecaria se encontraba al día en sus pagos conforme lo acordado al momento que se presentó la demanda de autos, razón por la cual no procedía la acción de ejecución de hipoteca en su contra ni que se dictara sentencia de manera sumaria.

Cometió error sustancial el Tribunal de Primera Instancia al no darle credibilidad al hecho incontrovertible de que el demandado se encuentra en un estado de indefensión que fue parcialmente provocado por la parte demandante al dejar de producir aquella documentación bancaria que le fuese solicitada en numerosas ocasiones, las cuales eran requeridas para que el demandado cumpliera con requisitos en ley y el proceso del Programa de Mitigación de Pérdidas del demandante.

Vuelve a cometer error el Tribunal de Primera Instancia cuando resuelve que no existe una novación modificativa en los términos del contrato hipotecario suscrito entre las partes máxime cuando reconoce el acuerdo habido en relación a extender los términos de pago del contrato por un termino [sic] significativo de sesenta (60) meses o cinco (5) años. A pesar de que el referido acuerdo fue cumplido por el demandado, el demandante procedió a demandarlo solicitando la ejecución de la hipoteca.

El Tribunal de Primera Instancia comete error al dejar de considerar la solicitud del demandado para que se le ordene a las partes someterse a un procedimiento de mediación [sic] compulsoria, esto conforme la Ley Núm. 184 del 17 de agosto de 2012, conocida como "*Ley para la Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*".

A pesar del recurso presentado ante este foro, el 14 de mayo de 2015, LSREF2 presentó ante el foro primario una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. El 22 de mayo de 2015, el Tribunal de Primera Instancia declaró Con Lugar la moción antes aludida y emitió Orden y Mandamiento Sobre Ejecución de Sentencia.

Ante dicho proceder, el 4 de junio de 2015, la parte apelante presentó ante nos una *Urgente Moción en Auxilio de Jurisdicción y Solicitando Orden de Paralización*, mediante la cual solicitó que se paralizaran todos los procedimientos ante el foro primario. El 5 de junio de 2015, emitimos una *Resolución* y le advertimos a las partes que, al palio de la Regla 18 del Reglamento de este foro apelativo intermedio, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 18, una vez presentado el recurso de apelación, salvo orden en contrario, el foro primario debe suspender todos los procedimientos respecto a la sentencia o parte de la misma de la cual se apela.

El 5 de junio de 2015, LSREF2 compareció ante nos para presentar su postura sobre el recurso de apelación que nos ocupa. Respectivamente, el 8 de junio de 2015, FirstBank presentó su *Alegato de la Parte Recurrida*.

Luego de examinar detenidamente el expediente del caso y con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia conforme a la norma aplicable.

II

A

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA 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. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 547 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 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 DPR 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. Dr. Bravo*, 161 DPR 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 DPR 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 que 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 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a) (4); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, 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 DPR 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. Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA 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. *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra; *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 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. Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3 (b) (2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

En reiteradas ocasiones, el ordenamiento jurídico ha reconocido que, como norma, el uso del mecanismo procesal de sentencia sumaria para disponer de algún asunto es limitado cuando, entre otros, el mismo contiene elementos de carácter subjetivo, de intención o de propósitos mentales. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR 615 (2009); *Soto v. Hotel Caribe Milton*, 137 DPR 294 (1994). Sin embargo, aun cuando tales aspectos sean parte de la causa sometida a la consideración del juzgador de hechos, la doctrina valida la práctica de disponer de la misma por la vía sumaria cuando, de un examen de las particularidades del caso, surge que no existe controversia de los hechos materiales del mismo. *Ramos Pérez v. Univisión*, 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 DPR 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 aquellos sometidos por la parte que se opone a la misma, y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal.

Iguales criterios 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. Recientemente, nuestra Más Alta Curia resolvió el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, Res. 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, en el cual se definió el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. A tales fines, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció lo siguiente:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. 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. 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.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están**

incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra, pág. 20-21.

B

De otra parte, el Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Lo anterior resulta del principio de la autonomía de la voluntad, cuya esencia radica en otorgar un amplio margen de libertad de acción a los particulares que desean obligarse, siempre que sus acuerdos sean cónsonos con la ley, la moral y el orden público. 31 LPRA sec. 3372; *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994.

La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Así, una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas dichas condiciones, los contratos rigen la conducta de todos los involucrados, no importa la forma en que los mismos se hayan celebrado. 31 LPRA sec. 3451; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001); *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal,

los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997).

Pertinente a la controversia de autos, con relación a los contratos hipotecarios, nuestro Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso como sigue en el caso de *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602, 608 (2004):

El derecho real de hipoteca se extingue en todo caso en que se extinga la obligación garantizada y también por causas que sólo se refieran a ella. Puede ser total o parcial, y si se atiende al origen, puede ser voluntaria o forzosa. Las causas de la extinción pueden ser de índole variada; unas se deben a la obligación garantizada (por razón de la accesoriedad de la hipoteca) y otras a la hipoteca propiamente (con independencia de que se extinga o subsista la obligación). En cuanto a las primeras, por aplicación del Art. 1110 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3151, la extinción ocurre en los supuestos siguientes: pago, pérdida, condenación, confusión, compensación y novación. También puede extinguirse la hipoteca por actos voluntarios, como es el caso de la renuncia de la hipoteca por parte del acreedor, por el acuerdo entre el acreedor y el propietario de la finca grabada. (Cita interna omitida.)

C

Otra causa de extinción de las obligaciones lo es la novación, que consiste en toda modificación en los términos de una obligación. Existen dos tipos de novación: la extintiva y la modificativa. Nuestro más Alto Foro ha resuelto que si los cambios son secundarios o de poca envergadura, se trata entonces de una novación modificativa que no extingue la obligación original. *Goble & Jiménez v. Doré Rice Mill*, 108 DPR 89 (1978); *Warner Lambert v. Tribunal*, 101 DPR 378 (1973).

En lo particular, se ha resuelto que las prórrogas, planes de pago u otras concesiones para un repago no equivalen a una novación extintiva, salvo cuando el plazo sea esencial. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716 (2008); *Miranda Soto v. Mena Ero*, 109 DPR 473, 479-480 (1980). Así pues, si la obligación no es novada en términos extintivos, regirán todos los términos y

condiciones de la obligación original que no fueron novados de forma modificativa.

D

Por otro lado, la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal (Ley Núm. 184-2012), 32 LPRA sec. 2881, *et seq.* El propósito reparador detrás de la medida fue evitar y disminuir los procesos de ejecución de hipotecas. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184-2012, *supra*. Mediante dicha legislación se creó un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a que cualquier entidad bancaria lleve un proceso de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad de vivienda utilizada como hogar principal en Puerto Rico. Según el Artículo 9 de la Ley Núm. 184-2012, 32 L.P.R.A. sec. 2888, la entró en vigor a partir del 1 de julio de 2013.

El Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, 32 L.P.R.A. sec. 2882, dispone un deudor hipotecario tendrá derecho a la mediación en la acción de ejecución de hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando no esté en rebeldía o se le hayan suprimido o eliminado sus alegaciones. El foro primario referirá dichos casos al proceso compulsorio de mediación **en los casos que considere necesario.**

III

En la presente causa, el apelante planteó que incidió el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria en el caso de autos, y al declarar Con Lugar la demanda sobre cobro de dinero y ejecución hipotecaria incoada en su contra. En específico, adujo que existía una controversia sustancial de hechos respecto a

una alegada novación de los términos de pago de la hipoteca que impedía la disposición sumaria del presente asunto. Para demostrar la aludida novación modificativa el apelante aludió a un acuerdo verbal con el Banco, así como al hecho de que aún después del vencimiento de la hipoteca, este último debitaba mensualmente dinero de su cuenta bancaria Bonus. Habiendo examinado los antedichos señalamientos a la luz de la norma aplicable, así como de las incidencias del caso, coincidimos con lo resuelto por el foro primario. En consecuencia, confirmamos el dictamen apelado.

Con relación al primer señalamiento de error, nos corresponde, en primer lugar, determinar si la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* de LSREF2 y la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* del apelante cumplen con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Surge del expediente apelativo que LSREF2 estableció la inexistencia de una controversia real respecto a la existencia de la hipoteca, sobre el vencimiento de la deuda y sobre el incumplimiento de la parte apelante con la obligación por él asumida. Al así hacerlo, desglosó en párrafos por separado los hechos que a su juicio estaban incontrovertidos y relacionó la prueba que servía de apoyo a su contención. Por lo tanto, concluimos que LSREF2 cumplió con lo estatuido en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por su parte, para derrotar la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, el apelante tenía la obligación de presentar prueba para controvertir los alegados hechos incontrovertidos propuestos por LSREF2. Al examinar detenidamente la *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* nos percatamos de que la parte apelante no citó específicamente los párrafos según enumerados por el promovente sobre los cuales alegadamente existía controversia. Tampoco detalló la prueba para sostener cada uno de los hechos que

alegadamente estaban en controversia, según lo requiere la Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, *supra*.

Ahora bien, debemos determinar si en realidad existían hechos materiales en controversia en el caso de autos que impidiesen que se dictara sentencia sumariamente. De la prueba sometida por LSREF2 se desprende claramente como un hecho incontrovertido que el apelante tenía una obligación hipotecaria con FirstBank y que dicha hipoteca venció el 1 de octubre de 2009. También se desprende que LSREF2 adquirió todo el interés que FirstBank tenía en el préstamo objeto de este litigio. La parte también demostró que el apelante incumplió con la obligación en cuestión, al no saldar la hipoteca dentro del término de vencimiento. Resaltamos que los términos de la hipoteca son claros, no hay duda sobre la fecha de vencimiento de la obligación y de las consecuencias del incumplimiento de la misma. Incluso, del propio expediente apelativo se desprende que el apelante reconoció el vencimiento de la hipoteca y que la misma no había sido satisfecha. Ante lo anterior, determinamos que no existían hechos materiales en controversia que impidieran que se dictara sentencia sumariamente.

Pasemos a atender los planteamientos hechos a nuestra consideración en el presente recurso.

En su primer señalamiento, el apelante aduce que el tribunal primario incidió al no determinar que éste se encontraba “al día” en sus pagos de hipoteca. La prueba sometida no sustenta lo anterior, toda vez que el apelante no aportó evidencia sobre ello. No era posible que el apelante estuviera al día en sus pagos, ya que la deuda hipotecaria estaba vencida. Según evidenciado, los pagos que remitía el apelante a la entidad bancaria fueron aceptados por la entidad bancaria como abonos a la deuda de la hipoteca y

fueron en efecto acreditados a la misma. Consecuentemente, resolvemos que el primer señalamiento de error no fue cometido.

Por otro lado, en el segundo señalamiento de error, el apelante sostuvo que la entidad bancaria lo colocó en estado de indefensión al no proveerle a tiempo ciertos documentos necesarios para completar su solicitud para el programa de mitigación de pérdidas de dicha entidad. No obstante, del expediente apelativo y de los autos originales del caso, los cuales examinamos cuidadosamente, se desprende que la entidad bancaria le remitió tres (3) avisos a la parte apelante sobre su incumplimiento y le invitó para auscultar alternativas. En específico, la entidad bancaria le concedió la oportunidad de reunirse con oficiales del Banco para discutir su situación y brindarle opciones ante sus circunstancias particulares. No obstante, el apelante no aprovechó tal invitación. Nuevamente el apelante no presentó prueba demostrativa de sus alegadas causas para desaprovechar las oportunidades que le fueron concedidas por el Banco. Por lo tanto, no demostró el alegado estado de indefensión.

Con relación al tercer señalamiento de error, relacionado con la alegada novación modificativa de los términos para el repago del préstamo hipotecario, según reseñáramos anteriormente, una prórroga o un plan de pago no equivale a una modificación extintiva. El expediente apelativo está huérfano de prueba que demuestre que existiera un *animus novandi* por parte de las entidades bancarias para extender o modificar de alguna forma el término de vencimiento de la hipoteca. Por el contrario, todas las misivas cursadas por FirstBank al apelante hacían alusión a que la hipoteca estaba vencida desde octubre de 2009, por lo cual le requerían su pronto pago. Los pagos debitados de la cuenta del apelante por FirstBank no pueden tomarse sino como abonos a la

deuda vencida. Por lo tanto, no se puede concluir que existió una novación que extinguiera la obligación en cuestión.

Finalmente, el apelante señaló que erró el foro primario al no referir la controversia a mediación compulsoria según la Ley Núm. 184-2012, *supra*. Es menester recordar que la referida legislación tiene un propósito reparador y pretende ofrecer a las partes que se beneficien de una oportunidad para auscultar la posibilidad de llegar a un acuerdo de forma tal que se evite la ejecución de la hipoteca. De los autos originales se desprende que fueron celebradas más de doce (12) vistas sobre el estado de los procedimientos para dar oportunidad a las partes para llegar a un acuerdo, durante el período de los cuatro (4) años que estuvo el caso ante la consideración del foro apelado. A pesar de todos los esfuerzos del foro primario de concederle al apelante la oportunidad de llegar a un acuerdo con las entidades financieras, este ni siquiera adquirió ni sometió los documentos necesarios para que la entidad financiera pudiera encontrarse en posición de evaluar su solicitud para el programa de mitigación de pérdidas. Así pues, remitir a las partes a la mediación bajo la Ley Núm. 184-2012, *supra*, habría sido un ejercicio fútil, toda vez que el propósito reparador de dicha legislación ya había sido hartamente cumplido por el Tribunal de Primera Instancia. Ante tal, forzoso es concluir que el cuarto señalamiento de error tampoco fue cometido.

Por todo lo anterior, y de conformidad con nuestro examen del expediente apelativo y de los autos originales del caso, concluimos que la determinación apelada es una correcta en derecho.

IV

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones