

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

DLJ MORTGAGE
CAPITAL, INC.

Apelado

v.

RAMÓN ACOSTA DÍAZ

Apelante

KLAN201500860

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

Civil. Núm.

K CD2013-1977

Sobre:

Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2015.

Mediante un recurso de apelación presentado el 5 de junio de 2015, comparece el Sr. Ramón Acosta Díaz (en adelante, el apelante o el señor Acosta Díaz). Nos solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada el 19 de febrero de 2015 y notificada el 26 de febrero de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. A través del dictamen apelado, el TPI declaró *Con Lugar* una solicitud de sentencia sumaria instada por DLJ Mortgage Capital, Inc. (en adelante, la apelada o DLJ Mortgage) y, por lo tanto, acogió la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria.

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

I.

El 19 de agosto de 2013, el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, el Banco Popular) presentó una *Demanda* sobre cobro de

dinero y ejecución de hipoteca en contra del señor Acosta Díaz. En síntesis, alegó que el apelante incumplió con el pago de un préstamo originalmente de \$688,500.00 con intereses al 5.750% anual, según consta en un pagaré que inicialmente suscribió el 30 de septiembre de 2002, el Sr. Noel Alicea Cruz. Dicho préstamo fue garantizado mediante una hipoteca sobre un inmueble ubicado en la Urbanización Montehiedra del Municipio de San Juan. El Banco Popular explicó que el 23 de septiembre de 2005, le concedió una transferencia de dueño a favor del apelante. A su vez, informó que la hipoteca fue modificada en cuanto al principal, que sería de \$594,247.00, a vencer el 1 de agosto de 2013. Cabe mencionar que posteriormente la hipoteca de la tercera inscripción fue modificada en cuanto al principal que sería de \$615,566.79, con intereses al 5.750% anual.

El Banco Popular alegó que el apelante dejó de pagar las mensualidades del préstamo a partir del 1 de febrero de 2013. En consecuencia, reclamó el pago de la suma de \$612,191.43; los intereses adeudados al 5.750% anual; cargos por demora equivalentes al 5.000% del total de los pagos en atraso, créditos accesorios y adelantos; y \$68,850.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Con fecha de 29 de octubre de 2013, la apelada incoó una *Moción Informativa de Sustitución de Parte*. En síntesis, afirmó que adquirió el pagaré objeto de la causa de acción de epígrafe en el curso ordinario de los negocios. Además, aclaró que Select Portfolio Servicing, Inc. era su agente de servicios. En atención a lo anterior, solicitó que el TPI autorizara la enmienda del epígrafe para designar a la apelada como parte demandante.

Por su parte, el 15 de enero de 2014, el apelante instó una *Contestación a Demanda*. Básicamente, negó las alegaciones en su contra. Asimismo, adujo que el Banco Popular no era el tenedor de

buena fe del pagaré objeto de la *Demanda*, que pertenecía a Select Portfolio Servicing, Inc.

A su vez, el 11 de febrero de 2014, la apelante presentó una *Moción Reiterando Solicitud de Sustitución de Parte y en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Concedida la sustitución de parte, el TPI celebró la vista sobre conferencia inicial de los procedimientos el 6 de mayo de 2014. Se desprende de la *Minuta* que recoge las incidencias de dicha vista que el foro primario concedió un término de sesenta (60) días a las partes para que explorasen la probabilidad de llegar a un acuerdo. De lo contrario, ordenó al apelante a contestar la solicitud de sentencia sumaria.

El 7 de octubre de 2014, notificada el 9 de octubre de 2014, el TPI dictó una *Orden* en la cual le concedió a la apelada un término de diez (10) días para que justificara la inactividad del caso. El 16 de octubre de 2014, la apelada presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*. Explicó que estaba a la espera de recibir la declaración jurada que acreditara la deuda. Añadió que una vez recibiera la declaración jurada reiteraría la solicitud de sentencia sumaria, debido a que no ha recibido alguna notificación de parte del apelante, ni se confirmó un acuerdo de mitigación de pérdida.

El 7 de enero de 2015, la apelada instó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Atendida la solicitud, el TPI ordenó al apelante replicar en un término de veinte (20) días. El apelante no presentó oportunamente la réplica, según lo ordenado. El 17 de febrero de 2015, la apelada reiteró su solicitud de sentencia sumaria.

Así las cosas, el 19 de febrero de 2015, notificada el 26 de febrero de 2015, el TPI dictó una *Sentencia Sumaria*. En síntesis, concedió el remedio solicitado por la apelada. De no poder satisfacer la suma adeudada, el TPI ordenó la ejecución de la hipoteca.

Insatisfecho con el resultado, el 13 de marzo de 2015, el apelante incoó una *Moción Solicitando Reconsideración*. Por su parte, el 24 de marzo de 2015, la apelada presentó una *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración por Falta de Jurisdicción*. Asimismo, el apelante instó una *Réplica* a la cual la apelada ripostó oportunamente mediante una *Dúplica*. Finalmente, el 1 de mayo de 2015, notificada el 6 de mayo de 2015, el TPI dictó una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.¹

Inconforme con el aludido dictamen, el 5 de junio de 2015, el señor Acosta Díaz presentó el recurso de apelación de epígrafe y adujo que el TPI cometió tres (3) errores, a saber:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia el 19 de febrero de 2015, luego de examinar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la parte apelada, la declaración jurada de la Sra. Verónica Mark y los documentos que se acompañaron con la misma, e imponer a la parte apelante la obligación de satisfacer a la parte apelada las sumas reclamadas en la demanda; y ello, a pesar de existir varias controversias reales sustanciales en cuanto a los hechos materiales.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar que las sumas reclamadas en la demanda no son líquidas ni exigibles.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al admitir en evidencia la declaración jurada de la Sra. Verónica Mark, a pesar de que la misma constituye prueba de referencia múltiple y atenta contra la regla de la mejor evidencia.

Subsecuentemente, el 6 de julio de 2015, la apelada presentó una *Oposición a la Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, exponemos el derecho aplicable.

II.

Es norma reiterada que mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32

¹ El TPI expresó que “la moción de reconsideración del demandado contiene ciertos elementos de una oposición a moción de sentencia sumaria” y la analizaría de “forma dual”. Véase, *Resolución*, Anejo III, Apéndice del recurso de apelación, pág. 21.

L.P.R.A. Ap. V R. 36, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 D.P.R. 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 36.3(e), provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 D.P.R. 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 D.P.R. 127, 137-138 (2006).

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica, permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S. E.*, Op. de 5 de noviembre de 2014, 2014 T.S.P.R. 133, a las págs. 20-21, 192 D.P.R. ____ (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 D.P.R. 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 D.P.R. 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 D.P.R. 615, 638 (2009).

En este contexto, le corresponde al tribunal analizar si existen o no controversias en cuanto a los hechos y resolver si en derecho procede emitir sentencia a favor de la parte que la solicita. No cabe duda que solamente procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720-721 (1986). Ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Id.* El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a las págs. 129-130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 D.P.R. 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, a la pág. 300, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, a la pág. 721. No obstante, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214.

Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 D.P.R. 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 D.P.R. 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 280-281 (1990).

En el caso de un foro apelativo, este “debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el

foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o afidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, recientemente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. A tales efectos, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, Op. de 21 de mayo de 2015, 2015 T.S.P.R. 70, 193 D.P.R. ____ (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. *Id.*, a las págs. 20-21. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos “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”. *Id.*, a la pág. 21. (Énfasis en el original suprimido). Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. *Id.*

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria “el 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 proceso de ley”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 611 (2000).

De conformidad con los principios antes delineados, procedemos a resolver las controversias ante nuestra consideración.

III.

Por su estrecha relación entre sí, discutiremos los señalamientos de error de manera conjunta. El apelante adujo que incidió el foro primario al resolver el caso de epígrafe por la vía sumaria, toda vez que a su entender existían controversias de hechos que impedían que se dictara sentencia sumariamente. El apelante alegó que existe controversia en cuanto al monto, la liquidez, la exigibilidad de la deuda y la legitimidad de la apelada para cobrarla. A su vez, cuestionó la admisibilidad de la declaración jurada de la Sra. Verónica Mark, agente de servicios hipotecarios de la apelada y que acompañó la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, por ser prueba de referencia. No le asiste la razón al apelante en su planteamiento.

La lectura de la totalidad de los documentos que acompañaron la solicitud de sentencia sumaria de la apelada revela que se anejó copia del pagaré, la escritura de hipoteca, una certificación registral y la escritura de compraventa por medio de la cual el dueño original de la propiedad concedió al vendedor la transferencia de dueño a favor del apelante. Asimismo, se acompañó una declaración jurada de una agente de servicios hipotecarios de la apelada que contiene hechos específicos demostrativos de que adquirió el pagaré del tenedor anterior y, por lo tanto, el derecho de cobro. Además, del referido documento surge la cuantía adeudada por el apelante. La alegación de que dicha declaración es inadmisibles por ser prueba de referencia e

incide en la regla de la mejor evidencia es inmeritoria. Es norma trillada en nuestro ordenamiento que las solicitudes de sentencia sumaria se acompañan de declaraciones juradas y de otros documentos que acrediten la ausencia de una controversia real sustancial en cuanto a los hechos materiales del caso y que, como cuestión de derecho, procede dictarse sentencia sumaria a favor del promovente. Véase, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, a las págs. 430-432.²

En vista de lo anterior, concluimos que surge con meridiana claridad que la apelada demostró la relación jurídica entre ambas partes y el incumplimiento del apelante con los pagos mensuales del préstamo hipotecario. Al contar con dichos documentos, el TPI tenía suficiente evidencia para poder emitir su decisión. Es decir, podía determinar que la apelada adquirió una acreencia en el curso ordinario de los negocios evidenciado por un pagaré debidamente endosado con una hipoteca como garantía de pago. También el tribunal apelado podía concluir que según los términos y condiciones del referido contrato, el tenedor del pagaré como acreedor financiero podía declarar vencida la totalidad de la deuda y tendría derecho a reclamar el cobro por la vía judicial de ocurrir que el apelante omitiera el pago de las mensualidades del préstamo hipotecario.

De acuerdo al marco jurídico antes esbozado, al dictar sentencia sumaria, el foro primario deberá analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la misma, los documentos incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente. En segundo lugar, el Tribunal debe determinar si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.

² Asimismo, consideramos que esta declaración jurada es admisible dentro de la exclusión provista por la Regla 805(F) de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI R. 805(F), sobre récords de actividades que se realizan con regularidad.

Véase, *PFZ Prop., Inc. v. Gen. Acc., Inc. Co.*, 136 D.P.R. 881 (1994). Este remedio solamente procede “cuando el promovente ha establecido su derecho con claridad y ha quedado demostrado que la parte promovida no tiene derecho alguno bajo cualquier circunstancia discernible de las alegaciones que no hayan sido refutadas”. *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 D.P.R. 323, 338 (2001). En el caso de autos, concluimos que la apelada estableció con claridad su derecho a declarar vencida la deuda asumida por el apelante. Como tenedor del pagaré hipotecario tenía derecho a ejecutar la hipoteca por la vía ordinaria, todo ello conforme a los términos y condiciones pactados en el contrato. Asimismo, demostró que no existía controversia en cuanto a los hechos esenciales alegados en la *Demanda* y que tan solo restaba disponer de las controversias de derecho existentes.

Por último, resulta imprescindible destacar que el apelante no controvertió oportunamente los argumentos de la apelada, toda vez que no se opuso a la solicitud de sentencia sumaria, a pesar de que se le concedió una prórroga para así hacerlo. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, a las págs. 432-433. Tampoco los documentos en autos demostraron que existían controversias de hechos que impedían al TPI emitir sentencia sumariamente. En consecuencia, resolvemos que los errores señalados no fueron cometidos y procede confirmar el dictamen apelado.

IV.

En atención a todos los fundamentos antes expresados, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones