ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL VIII

SCOTIABANK DE PUERTO RICO Apelados v. DESARROLLOS URBANOS DEL CARIBE, INC.; JUAN ALMEIDA LEÓN; FRANCISCO ALMEIDA LEÓN, WANDA CRUZ QUILES, Y LA SOCIDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelantes	KLAN201500891	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce Civil. Núm. JCD2012-0588 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova, la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz[1]

Varona Méndez, Jueza Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de septiembre de 2015.

Desarrollos Urbanos del Caribe, Inc., Juan Almeida León, Francisco Almeida León, su esposa Wanda Cruz Quiles y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ellos (apelantes) comparecen ante nosotros mediante el presente recurso de apelación y nos solicitan que revisemos una Sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, en la que se declaró con lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank, el banco). Por los fundamentos que expondremos a continuación, se modifica la Sentencia apelada.

[1] El Juez Bonilla Ortiz no interviene.

I.

El 18 de abril de 2006, Desarrollos Urbanos del Caribe, Inc. (Desarrollos Urbanos) adquirió de Beneficial Mortgage (Beneficial) varios lotes de terreno situados en el pueblo de Ponce por el precio aplazado de $2,386,000.00. Dicho precio aplazado fue evidenciado con un Pagaré al portador (Pagaré) por la suma principal de $2,386,000.00, intereses a razón de 1.00% sobre el *"Prime Rate"* cargado por Citibank, N.A. de Nueva York además de un 5.000% de la suma de aquellos pagos hechos con atraso en exceso de quince (15) días calendarios desde la fecha de vencimiento y un 10% del monto del pagaré por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.[2] Para garantizar el pago de dicho Pagaré, Desarrollos Urbanos otorgó una hipoteca voluntaria sobre los bienes inmuebles adquiridos de Beneficial.

Al mes siguiente, -30 de mayo de 2006-, Desarrollos Urbanos obtuvo una línea de crédito de $100,000.00 (Préstamo) con R-G Premier Bank of Puerto Rico (RG).[3] Dicho Préstamo fue garantizado por el señor Francisco Almeida León y la Sra. Wanda Cruz Quiles (esposos Almeida-Cruz) mediante una garantía personal ilimitada (Garantía).[4]

Luego de que cerraran las operaciones de RG en Puerto Rico, el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) fue designado síndico de sus activos. Scotiabank posteriormente adquirió varios de dichos activos; entre ellos, el Pagaré y el Préstamo objeto del presente litigio.

Así las cosas, el 25 de junio de 2012, Scotiabank presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los aquí apelantes. En ella sostuvo que los apelantes tenían una

---

[2] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág. 31.
[3] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 68-89.
[4] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 65-67.

deuda con el Banco por no cumplir con las mensualidades del Pagaré y del Préstamo. En cuanto al Pagaré, alegó Scotiabank que los apelantes habían garantizado su pago mediante una hipoteca que gravaba once (11) propiedades (Hipoteca) y además, mediante garantías personales y solidarias otorgadas por los señores Juan y Francisco Almeida León.[5] Planteó además que los apelantes adeudaban solidariamente la suma de $2,386,000.00 en concepto de principal, $543,974.86 en intereses hasta el 18 de mayo de 2012, más la suma de $238,600.00 en concepto de costas y honorarios de abogado. Por otro lado, referente al Préstamo, el Banco indicó que se le adeudaban $100,000.00 en concepto de principal, más intereses ascendentes a $13,506.13. Además, solicitó la suma de $10,000.00 en concepto de honorarios de abogado. Señaló que dicha obligación no estaba garantizada con una hipoteca, sino mediante una garantía personal ilimitada otorgada por el señor Francisco Almeida León.[6] Así pues, ante el alegado incumplimiento de los apelantes con los pagos mensuales del Pagaré y el Préstamo, el Banco solicitó la ejecución de la Hipoteca y el pago de las cuantías antes expresadas.

El 3 de octubre de 2012 los apelantes presentaron su contestación a la demanda.[7] En esencia, los apelantes negaron las alegaciones presentadas en su contra. No obstante, fueron enfáticos al indicar que el señor Francisco Almeida León había sido el único que otorgó una garantía personal, y que esta era una limitada, que garantizaba hasta $100,000.00.

Posteriormente, Scotiabank presentó ante el foro primario una solicitud de sentencia sumaria.[8] Unió a su escrito una declaración jurada de Eduardo Meléndez Mulero, Oficial Bancario de Scotiabank, copia del Pagaré, copia de la Escritura de Hipoteca,

---

[5] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág. 6
[6] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág. 7
[7] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 11-12.
[8] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 13-90.

copias de los estudios de título de cada finca hipotecada, copia del Préstamo y copia de la Garantía.

Los apelantes se opusieron oportunamente a la solicitud del Banco.[9] Indicaron que había una controversia de hechos sustanciales que impedía que se dictara sentencia sumariamente. Sobre ello, alegaron que RG le había ofrecido a Desarrollos Urbanos un préstamo. Indicaron que dicho préstamo había sido aprobado el 14 de octubre de 2005; no obstante, alegaron que el 5 de marzo de 2009 RG negó lo anterior y sostuvo que nunca había estado interesado en otorgarle un préstamo a Desarrollos Urbanos. Además alegaron que RG condicionó el otorgamiento del préstamo ilegalmente. Argumentaron que RG y sus funcionarios obligaron al señor Francisco Almeida León a tomar préstamos y desembolsarlos a favor de terceras personas allegadas a un funcionario de RG, esto en contravención a las leyes federales.

Posteriormente, los apelantes presentaron una moción de desestimación.[10] Alegaron que procedía la desestimación de la demanda debido a que la FDIC era parte indispensable en el pleito ya que al transferirle los créditos objeto del presente litigio a Scotiabank, la FDIC había establecido que de haber alguna pérdida en el cobro y ejecución de los créditos, la FDIC le respondería al Banco. Además, plantearon que cualquier determinación que se tomase en el presente pleito afectaría los intereses de la FDIC, razón por la cual se debería considerar como parte indispensable del pleito.

Scotiabank se opuso a dicha solicitud mediante moción presentada el 2 de agosto de 2013.[11] Indicó que la FDIC decretó la sindicatura de RG y que, en su capacidad de regulador de la industria bancaria vendió una porción de los activos de RG a

---

[9] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 93-105
[10] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 106-108.
[11] Véase el Apéndice del escrito en Oposición, a las págs. 8-11.

Scotiabank. Entre los activos adquiridos de la FDIC se encontraba el Pagaré el cual estaba garantizado mediante una hipoteca y garantías personales suscritas por los apelantes. Así pues, por entender que la FDIC funcionó como un mero vendedor, el Banco argumentó que la FDIC no era parte indispensable en el pleito.

Luego de varios trámites procesales, el 17 de julio de 2014 los apelantes presentaron un Suplemento a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria.[12] En ella, alegaron que la declaración jurada presentada por el Banco en apoyo a su solicitud de sentencia sumaria era inoficiosa por no cumplir con las exigencias de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *infra*. Sostuvieron que el declarante no tenía conocimiento personal de los hechos declarados por él. Por otro lado, reiteraron que la Garantía suscrita por el señor Francisco Almeida León era únicamente en garantía del Préstamo otorgado por RG el 30 de mayo de 2006, más no garantizaba de forma alguna el Pagaré suscrito entre los apelantes y Beneficial. Además, en cuanto a la Garantía, cuestionaron la validez de la firma y el consentimiento de la señora Cruz Quiles. Finalmente, los apelantes sostuvieron que la reclamación del pago del Préstamo estaba prescrita, ya que la misma era de carácter mercantil cuyo término prescriptivo era de cinco (5) años.

Así las cosas, luego de evaluar las mociones junto a los documentos presentados, el foro recurrido determinó que Scotiabank era el acreedor del Pagaré y del Préstamo. Indicó que el Pagaré fue garantizado con una hipoteca mientras que el Préstamo fue garantizado mediante la Garantía Personal suscrita por los esposos Almeida Cruz. Determinó que dicha Garantía Personal era personal e ilimitada y garantizaba las obligaciones presentes y futuras de Desarrollos Urbanos. Así pues, el foro primario acogió la solicitud de Scotiabank y ordenó lo siguiente:

---

[12] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 113-138.

> Se condena a los codemandados, Desarrollos Urbanos del Caribe, Inc., Francisco Almeida León y Wanda Cruz Quiles, a pagar solidariamente al demandante la suma de $2,386,000.00 de principal; $543,974.86 de intereses acumulados hasta el 18 de mayo de 2012, los cuales continúan acumulándose a razón de $579.94 diarios; más $238,600.00 en honorarios de abogados y costas del litigio, por concepto del incumplimiento de pago del préstamo núm. 1600470130. En adición, se les condena al pago de $100,000.00 de principal; más $13,506.13 de intereses acumulados hasta el 18 de mayo de 2012, los cuales continúan acumulándose a razón de $16.40 diarios; más $10,000.00 en costas y honorarios de abogados, por concepto del incumplimiento del préstamo núm. 1600430696.[13]

Por último, el Tribunal de Primera Instancia desestimó la causa de acción incoada contra el señor Juan Almeida León.

Inconformes, los apelantes solicitaron la reconsideración del foro primario. No obstante dicha petición fue denegada. Tras varios trámites procesales, entre ellos una apelación prematura, el 10 de junio de 2015 los apelantes recurrieron ante nosotros mediante el presente recurso y nos solicitan que revoquemos la sentencia sumaria dictada en su contra. En su escrito los apelantes señalan cuatro errores presuntamente cometidos por el foro recurrido. Plantean que el foro primario erró al determinar que la Garantía Personal suscrita entre los esposos Almeida Cruz y RG se extendía y garantizaba de manera personal e ilimitada el Pagaré suscrito entre Desarrollos Urbanos y Beneficial. Por otro lado, los apelantes sostienen que la declaración jurada en la que se sustentó la petición de sentencia sumaria del Banco es inoficiosa y no cumple con los requisitos de la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, *infra*. En su tercer señalamiento de error los apelantes manifiestan que Scotiabank no tiene legitimación activa en el presente caso debido a que el FDIC le prohibió contractualmente utilizar las defensas derivados de la doctrina de D'Oenche al disponer en el contrato lo siguiente:

> 3.5 Legal Action; Utilization of Special Receivership Powers. The Assuming Institution shall notify the Receiver in writing (such notice to be given in accordance with Article V below and to include all relevant details) prior to

[13] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs. 162-163.

> utilizing in any legal action any special legal power or right which the Assuming Institution derives as a result of having acquired an asset from the Receiver, and the Assuming Institution shall not utilize any such power unless the Receiver shall have consented in writing the proposed usage. The Receiver shall have the right to direct such proposed usage by the Assuming Institution and the Assuming Institution shall comply in all respects with such direction. Upon request of the Receiver, the Assuming Institution will advise the Receiver as to the status of any such legal action. The Assuming Institution shall immediately notify the Receiver of any judgment in litigation involving any of the aforesaid special powers or rights.[14]

Según argumentan los apelantes, no solo el Banco no tiene legitimación activa en el presente caso, sino que el FDIC también es parte indispensable en el mismo. Finalmente, los apelantes arguyen que el foro primario debió imponerle temeridad a Scotiabank por haber iniciado una demanda frívola en su contra. Sostienen que el Banco manipuló la evidencia e indujo al foro primario a error al alegar que los esposos Almeida Cruz habían garantizado ilimitada y personalmente el Pagaré. Por tanto, concluyen que el Banco incoó la presente demanda frívolamente y con conocimiento de que no tenían derecho a remedio alguno.

El 18 de junio de 2015 este foro le ordenó a la parte apelada a comparecer. Luego de concederle dos prórrogas, el 5 de agosto de 2015 Scotiabank presentó su escrito. En esencia, la parte apelada sostiene que el foro primario no erró en su determinación. No obstante, en cuanto al primer señalamiento de error, a saber, que el foro primario erró al determinar que la Garantía Personal suscrita entre los esposos Almeida Cruz y RG se extendía y garantizaba de manera personal e ilimitada el Pagaré suscrito entre Desarrollos Urbanos y Beneficial, Scotiabank expresó que:

> …la Sentencia debe modificarse a los efectos de que sólo el préstamo de $100,000 fue garantizado personalmente, la discusión de los referidos argumentos es académica. En ese punto, los Apelantes tienen razón, puesto que habiendo reexaminado los documentos de la colateral, no encontramos más garantía que la suscrita por Francisco Almeida limitada a $100,000.00.[15]

---

[14] Véase el recurso de Apelación, a las págs. 17-18.
[15] Véase el Apéndice del escrito en Oposición a las págs. 7-8.

En cuanto a los tres señalamientos de error restantes, la parte apelada sostiene que los mismos no se cometieron. Así pues, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes damos el recurso por sometido y procedemos a resolver.

II.

A. La Sentencia Sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria está comprendido en la Regla 36 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36) y es aquel que le permite al tribunal dictar sentencia sin tener que celebrar una vista previa, cuando de los documentos no controvertidos que se acompañan a la solicitud y de la totalidad de los autos, surge que no existe controversia sobre los hechos materiales o esenciales, y solamente resta aplicar el derecho. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013). Su propósito va encaminado a prescindir de la celebración de juicios en su fondo, y a propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles cuando no existen controversias genuinas de hechos materiales. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, Op. de 5 de noviembre de 2014, 2014 TSPR 133, 192 DPR __ (2014); *Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al.*, 186 D.P.R. 113, 128 (2012). Al utilizarse adecuadamente, puede ayudar a descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, le concede a las partes el derecho a presentar una moción, fundada en declaraciones juradas u otra prueba, que demuestre la inexistencia de una controversia real sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que se dicte sentencia a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación sin la necesidad de un juicio plenario.

En cuanto a las declaraciones juradas presentadas en apoyo a una solicitud de sentencia sumaria, la Regla 36.5 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36.5) dispone que estas deben basarse en el conocimiento personal del declarante y contener aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demuestren afirmativamente que el declarante está cualificado para testificar en cuanto a su contenido.

Por otro lado, cuando la parte que solicita la sentencia sumaria ha sometido su moción debidamente fundamentada, la parte contraria no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe presentar evidencia sustancial sobre los hechos que están en controversia. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*. Es decir, tiene el deber afirmativo de presentar detallada y específicamente los hechos esenciales en controversia que hacen necesaria la celebración de un juicio en los méritos. *Íd*. Asimismo, el promovido está obligado a contestar en forma tan detallada y específica, como lo hubiera hecho la parte promovente, exponiendo los hechos pertinentes a la controversia que demuestren que existe una controversia real que debe ser dilucidada en juicio. La omisión por la parte que se opone a la sentencia sumaria de no incluir declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, no implica que sea base para que se emita un dictamen sumario automáticamente, pero le pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-217 (2010).

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida puede derrotar la moción de tres maneras diferentes: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, ó (3) si

presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 217.

Así pues, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria si existen hechos esenciales incontrovertidos; si hay alegaciones afirmativas en la demanda que no fueron refutadas; si surge de los propios documentos que se acompañaron con la moción una controversia real sobre algún hecho esencial o material. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*. No obstante, si lo anterior no ocurre, pero la Sentencia Sumaria procede como cuestión de Derecho, el Tribunal deberá entonces dictar sentencia sumariamente. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, *supra*.

Según dispone la Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V), la solicitud de sentencia sumaria se concederá:

> [s]i las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.

Para realizar este análisis, los tribunales deben examinar "los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente". *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 933 (2010). Esto incluye aquellos documentos en los autos originales del caso que no hayan sido parte de la sentencia sumaria. *Mejías Montalvo et al. v. Carrasquillo Martínez et al.*, 185 DPR 288, 300 (2012). Ahora bien, debemos señalar que el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que las partes no acompañaron a sus mociones, pero no está obligado a así hacerlo. En otras palabras, el juzgador puede obviar evidencia que las partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver

estrictamente a base de lo que haya sido presentado. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*.

Luego de analizar la evidencia junto a las alegaciones, el tribunal determinará si la parte promovente demostró que no existen controversias en cuanto a los hechos esenciales o materiales del litigio y si procede en derecho dictar sentencia sumariamente. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*. Es decir, procede conceder la solicitud de sentencia sumaria cuando surge claramente que el foro juzgador "cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia". *Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al.*, *supra*, pág. 129. Según se ha definido, un hecho material, esencial o pertinente "es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*.

A pesar de lo anterior, nuestra jurisprudencia ha establecido que no es aconsejable utilizar el mecanismo de sentencia sumaria en casos donde existe "controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa." *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 219. No obstante, este mecanismo se puede utilizar para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos, cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. Íd.

Al revisar la corrección de una sentencia sumaria, este Tribunal, utilizará los mismos criterios que el foro primario para determinar si esta era la manera correcta en derecho de disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308*, 334 (2004). Recientemente en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, Op. de 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, 192 D.P.R. __ (2015) el Tribunal Supremo atemperó a la jurisprudencia reciente y a las Reglas de

Procedimiento Civil del 2009 el estándar específico que este foro debe utilizar al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una solicitud de sentencia sumaria. Indicó que al revisar dichas solicitudes este foro se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. Por tanto, aplicaremos los criterios establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. De igual forma examinaremos si la Moción de Sentencia Sumaria y su Oposición cumplen con los requisitos establecidos en dicha Regla. *Íd.*

Así también el Tribunal Supremo indicó que la revisión de este Tribunal es una *de novo*. Por tanto, no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el foro primario y no podemos adjudicar los hechos materiales en controversia puesto que ello le compete al foro primario. Así pues, al examinar el expediente lo debemos hacer de la forma más favorable a favor de la parte que se opuso a la Solicitud de Sentencia Sumaria, interpretando a su favor todas las inferencias permisibles. *Íd.*

Al revisar una Sentencia dictada sumariamente debemos determinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos obligados a cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36.4), y debemos exponer específicamente cuales son los hechos materiales en controversia y cuáles son los hechos materiales incontrovertidos. Al hacer lo anterior podemos hacer referencia a los hechos incontrovertidos establecidos en la Sentencia del foro primario. No obstante, de encontrar que los hechos materiales realmente estaban incontrovertidos, procederemos a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó el Derecho correctamente al caso. Íd.

B. Cesión de crédito

El mecanismo de cesión de crédito está regulado en los Artículos 1416 al 1426 de nuestro Código Civil (31 LPRA secs. 3941-3951). Por su parte, nuestro más alto foro ha definido esta figura como un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente con otra persona, que se le llama cesionario, por virtud del cual el acreedor cedente, le transmite a la otra persona la titularidad del derecho de crédito cedido. *Consejo de Titulares v. CRUV,* 132 DPR 707, 717 (1993); *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986). Esta figura viabiliza la circulación de los créditos en el comercio y es particularmente útil en el sistema bancario moderno. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*. De esa forma, un tercero sustituye al acreedor y se convierte en el titular activo de una obligación. A partir de la transmisión del crédito, el cesionario se instala entonces en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor. *IBEC v. Banco Comercial*, *supra*, pág. 376.

C. Costas y honorarios de abogado

En nuestro ordenamiento jurídico, las costas y honorarios de abogado solamente se otorgan al amparo de una ley que así lo autorice o en su defecto, por acuerdo entre las partes. Regla 44.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 44.1).

Así pues, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra,* dispone que las costas se concedan a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito. La imposición de las costas del litigio tiene una función reparadora ya que su propósito es resarcir a la parte victoriosa los gastos necesarios y razonables en que se vio obligada a incurrir a causa del pleito. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et. al.*, 185 DPR 880, 924 (2012). Ahora bien, se ha resuelto que no son costas todos los gastos que ocasiona el procedimiento judicial, sino que se limita a aquellas expensas que el tribunal considere necesarias y razonables. *Íd.* pág. 925.

De otro lado, en ausencia de un pacto expreso de honorarios de abogado, los tribunales tienen la facultad de imponer el pago de honorarios de abogado en determinadas circunstancias. Así, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, permite la imposición de honorarios en caso de que cualquiera de las partes o su abogado hubiese procedido con temeridad o frivolidad. Así, se establece en el inciso (d) lo siguiente:

> (d) *Honorarios de abogado.* En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable *el pago de una suma* por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado. Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Se ha definido la temeridad "como aquella conducta que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables". *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010). Esta misma conducta se toma en cuenta tanto para la imposición de honorarios de abogado al amparo de la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, *supra*, como para la imposición de interés legal por temeridad al amparo de la Regla 44.3 (b) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 44.3 (b)). Según lo ha expresado el Tribunal Supremo, estas penalidades "persiguen el mismo propósito de disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte". *Íd.*, pág. 505. También se ha indicado que el propósito de la imposición de honorarios por temeridad es penalizar a la parte "que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de

fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito". *COPR v. SPU*, 181 DPR 299 (2011). Por tanto, se considera que incurre en temeridad aquella parte que torna necesario un pleito frívolo o que provoque su indebida prolongación, y que obliga a la otra a incurrir en gastos innecesarios. *Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R.,* 173 DPR 170, 188 (2008); *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005); *Domínguez v. GA Life*, 157 DPR 690, 706 (2002).

Finalmente, debemos señalar que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la discreción del tribunal. Recordemos que las decisiones discrecionales que toma el foro primario no se revocarán a menos que se demuestre que el juzgador abusó de su discreción. *SGL Zapata-Rivera v. J.F.Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

III.

En su primer señalamiento de error, los apelantes alegan que el foro primario incidió al "aplicar los documentos y términos de un contrato entre dos partes al contrato entre otras dos partes, cambiando así los términos condiciones, garantías e intención mutua",

Debemos señalar que en su escrito ante nosotros Scotiabank admitió que la Garantía Personal suscrita por los esposos Almeida-Cruz únicamente garantizaba el Préstamo otorgado entre Desarrollos Urbanos y RG. Específicamente expresan que "… habiendo reexaminado los documentos de la colateral, no encontramos más garantía que la suscrita por Francisco Almeida limitada a $100,000.00"[16], por lo que más adelante solicitan que se modifique la Sentencia impugnada de la siguiente forma:

> a los efectos de que los codemandados Francisco Almeida León, Wanda Cruz Quiles y la sociedad legal de bienes gananciales que ambos componen, no son garantizadores solidarios de la deuda por concepto del

[16] Véase el escrito en Oposición a la pág. 8.

> préstamo con un principal de $2,386,000.00 y la confirme en todos los demás aspectos.[17]

Así pues, no es necesario entrar en la discusión del primer señalamiento de error puesto que el Banco acepta que la Garantía Personal de los esposos Almeida-Cruz únicamente garantizaba el Préstamo celebrado entre Desarrollos Urbanos y RG.

Aclarado lo anterior, y en aras de simplificar la discusión de los planteamientos de los apelantes, pasaremos a discutir el tercer señalamiento de error hecho por estos, en el que señalan que:

> [e]rró el Tribunal de Instancia al conceder *standing* al Scotiabank para invocar derechos de un tercero ausente, cuyo tercero contractualmente prohibió se invocasen o usasen sus derechos y sostener que no es parte indispensable.[18]

De los escritos de las partes y de los documentos unidos a estos se desprende que Desarrollos Urbanos suscribió un Pagaré con Beneficial. Dicho Pagaré fue garantizado con una hipoteca. Asimismo, Desarrollos Urbanos obtuvo un Préstamo con RG que fue garantizado mediante una Garantía Personal suscrita por los esposos Almeida-Cruz.

Eventualmente Beneficial negoció el Pagaré a favor de RG. Por tanto, RG, quien ya era el acreedor del Préstamo, se convirtió también en el tenedor del Pagaré. Luego, las operaciones de RG cerraron y el FDIC fue designado síndico de sus activos. El FDIC, en su función de síndico le cedió a Scotiabank, mediante un contrato de compraventa, varios de los activos de RG, entre ellos el Pagaré y el Préstamo.

Ahora bien, los apelantes alegan que Scotiabank renunció a las defensas del FDIC mediante dicho contrato de compraventa y que por ello Scotiabank no tiene legitimación activa. Sostienen además que la FDIC es parte indispensable en el presente caso. Particularmente argumentan que el contrato de compraventa priva

---

[17] Véase el escrito en Oposición a las págs. 13-14.
[18] Véase el recurso de Apelación a la pág. 9.

a Scotiabank de las defensas que el FDIC por razón de la siguiente cláusula:

> *3.5 Legal Action; Utilization of Special Receivership Powers. The Assuming Institution shall notify the Receiver in writing (such notice to be given in accordance with Article V below and to include all relevant details) prior to utilizing in any legal action any special legal power or right which the Assuming Institution derives as a result of having acquired an asset from the Receiver, and the Assuming Institution shall not utilize any such power unless the Receiver shall have consented in writing the proposed usage. The Receiver shall have the right to direct such proposed usage by the Assuming Institution and the Assuming Institution shall comply in all respects with such direction. Upon request of the Receiver, the Assuming Institution will advise the Receiver as to the status of any such legal action. The Assuming Institution shall immediately notify the Receiver of any judgment in litigation involving any of the aforesaid special powers or rights.*[19]

Los apelantes sostienen que la disposición transcrita anteriormente surge del contrato de compraventa suscrito entre Scotiabank y el FDIC. No obstante, luego de un estudio minucioso de la copia del contrato anejado al expediente ante nuestra consideración, no encontramos dicha disposición. En otras palabras, dicha cláusula no surge del contrato de compraventa presentado por los apelantes. Por tanto, no procede pasar juicio sobre si dicha cláusula en efecto le prohíbe a Scotiabank presentar ciertas defensas como alegan los apelantes. No podemos olvidar que al interpretar un contrato, sus cláusulas deberán interpretarse de manera integral y no aisladamente, buscando su verdadero sentido, atendiendo a la interpretación de unas cláusulas con relación a otras. Véase Art. 1240 del Código Civil, 31 LPRA 3478; *CNA Casualty of P.R. v. Torres Díaz,* 141 DPR 27, 39 (1996).

Ahora bien, los apelantes aceptan, y así surge del expediente ante nuestra consideración, que Desarrollos Urbanos suscribió un Pagaré con Beneficial mediante el cual el primero se obligó a:

> … pagar al PORTADOR, o a su orden, la suma principal de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOLARES ($2,386,000.00) en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cuya cantidad devengará intereses a razón del uno por ciento (1%) sobre el "Prime Rate" cargado por el Citibank, N.A. de Nueva York.

---

[19] Véase el recurso de Apelación, a las págs. 17-18.

> El principal se pagará a su vencimiento y sus intereses se pagarán mensualmente y así subsiguientemente hasta finiquitar la deuda. Debiendo efectuarse el pago de de principal en la oficina o domicilio del tenedor dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o en cualquier otro sitio que el tenedor de tiempo en tiempo designare por escrito. Si esta obligación fuese firmada por dos o más personas, se entenderá que dichos firmantes se han obligado mancomunada y solidariamente para con el tenedor.

Como mencionáramos anteriormente, dicho Pagaré fue garantizado con una Hipoteca voluntaria sobre varios bienes inmuebles. En la Escritura de Hipoteca las partes pactaron que:

> B. Vencidas y no satisfechas dos (2) mensualidades de intereses, se considerará vencida la deuda insoluta en su totalidad.
>
> .....
>
> D. Para que sirva de tipo a la primera subasta que haya de celebrarse en caso e ejecución de la presente hipoteca, las partes tasan la finca descrita en el hecho PRIMERO de esta escritura en DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOLARES($2,386,000.00), sin derecho a nuevo avalúo o acción para conseguirlo.[20]

De lo anterior se desprende que Desarrollos Urbanos se obligó a pagarle ciertas mensualidades a Beneficial o al tenedor del pagaré. Ante el incumplimiento de pago por parte de Desarrollos Urbanos, el acreedor podría considerar la deuda vencida y proceder a la ejecución de la hipoteca que garantizaba el pago del Pagaré.

Por otro lado, en el Préstamo suscrito entre RG y Desarrollos Urbanos se pactó lo siguiente:

> Section 2.01 Non-Revolving Credit. The Bank agrees on the terms and conditions hereinafter set forth, to make a Non-Revolving Line of Credit (the "Loans") to the Borrower from time to time during the period from the date off this Agreement up to but not including the Termination Date, in an aggregate principal amount not to exceed at any time outstanding ONE HUNDRED THOUSAND DOLLARS ($100,000.00), ("the Commitment"). Within the limits of the Commitment, the Borrower may borrow and prepay pursuant to Section 2.02 and 2.06.[21]
>
> .....
>
> Repayment of the Loan will be: consecutive monthly interest payments and principal payment plus accrued interest at the Termination Date. [22]
>
> .....
>
> Section 7.01. Events of Default. If any of the following events shall occur:

---

[20]Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág. 225.
[21] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág.71.
[22] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág.72.

> (1) The Borrower should fail to pay the principle of, interest on, the Note, or any fee, or any other amounts due and payable to the Bank, when due and payable;[23]

Dicho Préstamo no fue garantizado con una hipoteca, sino que se garantizó mediante una Garantía Personal otorgada por el Sr. Francisco Almeida León, por sí y en representación de su esposa, la Sra. Wanda Cruz Quiles. *Dicha Garantía Personal únicamente garantizaba el Préstamo suscrito entre RG y Desarrollos Urbanos* y se desprende del mismo lo siguiente:

> IN CONSIDERATION OF R-G PREMIER BANK OF PUERTO RICO (herein called the "Bank") agreeing to deal with or to continue to deal with DESARROLLOS URBANOS DEL CARIBE, INC., (herein called the "Borrower") the undersigned and each of them, if more than one, hereby jointly and severally guarantees payment to the Bank of all debts and liabilities. Present or future, direct or indirect, absolute or contingent, mature or not, at any time owing by the Borrower to the Bank or remaining unpaid by the Borrower to the Bank, related to the Term Loan subscribed on the date hereof, including all interest, commissions, legal and other costs, charges and expenses (such debts and liabilities being herein called the "Guaranteed Liabilities"), the liability of the undersigned hereunder being UNLIMITED, plus interest and other charges owed by the Borrower.
>
> AND THE UNDERSIGNED and each of them, if more than one, hereby jointly and severally agree with the Bank as follows:
>
> .....
>
> 5. Upon default in payment of any sum owing by the Borrower to the Bank at any time, the Bank may treat all Guaranteed Liabilities as due and payable and may forthwith collect from the Guarantor the total amount hereby guaranteed and may apply the sum so collected upon the Guaranteed Liabilities. A written statement of an authorized representative of the Bank at which an account of the Borrower is kept, as to the amount remaining unpaid to the Bank at any time by the Borrower shall, if agreed to by the Borrower, be conclusive evidence and shall, in any event, be prima facie evidence against the Guarantor as to the amount remaining unpaid to the Bank at such time by the Borrower.[24]

Desarrollos Urbanos también se comprometió con RG a pagarle una suma mensual pactada. En caso de impago, se desprende de la Garantía Personal que, los esposos Almeida-Cruz se obligaron pagar la totalidad de las sumas adeudadas en concepto de dicho Préstamo.

---

[23] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág.80.
[24] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág.65.

Por otro lado, los apelantes aceptan y así surge de la evidencia ante nuestra consideración que el FDIC le cedió a Scotiabank el Pagaré y el Préstamo mediante contrato de compraventa suscrito el 30 de abril de 2010.[25] Como mencionáramos anteriormente, cuando ocurre la cesión de un bien o un crédito, el cesionario, que es quien adquiere el crédito, se convierte en el titular activo de la obligación adquirida. Por tanto, el cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria respecto al deudor.

En virtud de ello, Scotiabank se convirtió en el acreedor del Pagaré y del Préstamo, por lo que, ante el incumplimiento por parte de Desarrollos Urbanos, tenía derecho a ejercer y utilizar todos los poderes adquiridos para cobrar dichos créditos. Por tanto, Scotiabank tiene legitimación activa en el presente caso, por lo que es forzoso concluir que el tercer error señalado no se cometió.

Resuelto el planteamiento de legitimación activa, procederemos a atender el segundo error señalado por los apelantes, a saber, que:

> [e]rró el Tribunal de Instancia al adoptar los hechos contenidos en una declaración jurada inoficiosa, de quien no tiene conocimiento personal, que contiene conclusiones de derecho y que contiene hechos que contradicen los claros términos, hechos y admisiones que el mismo demandante presenta.

Como expresáramos anteriormente, para que una solicitud de sentencia sumaria prospere, la parte promovente debe acompañar su moción de prueba incontrovertida sobre todos los elementos de su causa de acción. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*. Las declaraciones juradas presentadas en apoyo a una solicitud de sentencia sumaria, deben basarse en el conocimiento personal del declarante y contener aquellos hechos que serían admisibles en

---

[25] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs.244-271.

evidencia y demuestren afirmativamente que el declarante está cualificado para testificar en cuanto a su contenido.

Por su parte, el promovido está obligado a exponer detallada y específicamente los hechos esenciales en controversia que hagan necesaria la celebración de un juicio en los méritos. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*. Si luego de estudiar las alegaciones y aquilatar la evidencia presentada surge que no existe controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, entonces el foro primario deberá dictar sentencia sumaria a favor del promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, *supra*.

Por otro lado, debemos recordar que al revisar una Sentencia Sumaria o su denegatoria, este foro se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. Por tanto, aplicaremos los criterios establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. De igual forma examinaremos si la Moción de Sentencia Sumaria y su Oposición cumplen con los requisitos establecidos en dicha Regla. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*. No obstante, al examinar el expediente lo debemos hacer de la forma más favorable a favor de la parte que se opuso a la Solicitud de Sentencia Sumaria, interpretando a su favor todas las inferencias permisibles. *Íd.*

En el caso ante nuestra consideración Scotiabank presentó una solicitud de sentencia sumaria. En ella solicitó que el foro primario ordenase a los apelantes y a los esposos Almeida-Cruz, estos últimos en forma solidaria, al pago de $2,386,000.00 por concepto del principal adeudado, $543,974.86 en concepto de intereses acumulados hasta el 18 de mayo de 2012, $543.94 diarios en intereses hasta el saldo total de la deuda y $238,600 en concepto de costas y honorarios pactados, más la ejecución de la hipoteca que se otorgó en garantía de dicho Pagaré. Así también

solicitó que se ordenara a Desarrollos Urbanos y a los esposos Almeida-Cruz al pago solidario de la deuda de $100,000.00 resultante del Préstamo, $14,965.15 en concepto de intereses acumulados hasta el 16 de agosto de 2012, $16.40 diarios en intereses hasta el saldo total de la deuda y $10,000.00 en concepto de costas y honorarios pactados. Como evidencia de ello, Scotiabank presentó junto a su moción una declaración jurada suscrita por el Sr. Eduardo Meléndez Mulero, Oficial Bancario de Scotiabank, encargado de las cuentas objeto del presente litigio; copia del Pagaré; copia de la hipoteca constituida en garantía del Pagaré; copia de los estudios de título de cada finca gravada por la hipoteca; copia del Préstamo otorgado con RG y copia de la Garantía Personal prestada por los esposos Almeida-Cruz.

En su oposición, los apelantes alegaron que existían controversias sobre hechos materiales que impedían resolver el pleito por la vía sumaria. Particularmente sostuvieron que las actuaciones de ciertos oficiales bancarios de RG provocaron el incumplimiento de las obligaciones reclamadas por Scotiabank. Los apelantes únicamente presentaron con su oposición la declaración jurada del Sr. Francisco Almeida León. Posteriormente los apelantes presentaron un Suplemento a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria.[26] En ella, alegaron que la declaración jurada presentada por el Banco en apoyo a su solicitud de sentencia sumaria era inoficiosa por no cumplir con las exigencias de la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, *supra,* por entender que el declarante no tenía conocimiento personal de los hechos declarados por él. Por otro lado, reiteraron que la Garantía suscrita por el señor Francisco Almeida León era únicamente en garantía del Préstamo, más no garantizaba de forma alguna el Pagaré

[26] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a las págs.113-138. Cabe señalar que dicho suplemento fue presentado el 17 de julio de 2014, más de un año y medio después de haberse presentado la solicitud de sentencia sumaria.

suscrito entre los apelantes y Beneficial. Además, en cuanto a la Garantía, cuestionaron la validez de la firma y el consentimiento de la señora Cruz Quiles. Junto a su escrito, los apelantes únicamente presentaron copia de la oposición original y copia de la declaración jurada del Sr. Francisco Almeida León.

Luego de un estudio cuidadoso de la moción de sentencia sumaria y su oposición, junto a la evidencia presentada a ellas, entendemos que el foro primario no erró al resolver el pleito por la vía sumaria.

No cabe duda que la declaración jurada prestada por el Sr. Eduardo Meléndez Mulero contradice la evidencia presentada junto a la solicitud de sentencia sumaria. Particularmente, dicha declaración jurada establece que los señores Juan y Francisco Almeida León otorgaron garantías personales solidarias para garantizar el Pagaré.[27]

De la evidencia en autos surge con claridad que el señor Juan Almeida León no prestó garantía personal alguna respecto a las obligaciones asumidas por Desarrollos Urbanos. De igual forma, se desprende que la garantía personal prestada por los esposos Almeida-Cruz responde únicamente por el Préstamo celebrado entre Desarrollos Urbanos y RG, mientras que la hipoteca es la única garantía prestada en cuanto al Pagaré. Por tanto, aunque los apelantes sí lograron demostrar un conflicto de prueba debido al contenido de la declaración jurada del Sr. Eduardo Meléndez Mulero, dicha incongruencia quedó subsanada por la propia evidencia presentada por el Banco. Así pues, queda meridianamente claro que la parte apelante no logró demostrar la existencia de una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción del Banco que impidiese su

[27] Véase el Apéndice del recurso de Apelación, a la pág. 28.

solución por la vía sumaria. Por tanto, el segundo error señalado no se cometió.

Pasaremos ahora a discutir el último señalamiento de error de los apelantes, a saber, que el foro primario erró al no determinar que Scotiabank incurrió en temeridad.

Sabido es que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad, descansa en la discreción del tribunal. Por tanto, solo procede que intervengamos con dicha determinación, cuando se pueda establecer que el foro primario actuó por prejuicio, error de derecho, o abusó de su discreción. En el caso ante nuestra consideración, Scotiabank ha resultado ser la parte victoriosa y como resultado de ello, se le concedieron muchos de los remedios reclamados por el banco. Así pues, no encontramos que la conducta del Banco haya sido temeraria, al haber insistido en los derechos que le cobijan.

No obstante entendemos que a lo largo del pleito Scotiabank tergiversó ciertos hechos del presente caso, que indujeron a error al foro primario. Tanto en la demanda como en todo escrito posterior, Scotiabank alegó que los apelantes habían garantizado personalmente el Pagaré. De igual forma, a lo largo del pleito, los apelantes negaron dicha alegación y aclararon que los esposos Almeida-Cruz únicamente habían garantizado personalmente el Préstamo suscrito con RG. No es hasta que presentaron su escrito en oposición al presente recurso que Scotiabank "reexaminó" las garantías prestadas por los apelantes y entonces admitió que la Garantía Personal únicamente respondía por el Préstamo. Ante ello entendemos que procede imponerle a Scotiabank una sanción de $500.00, a favor de los apelantes.

IV.

Por los fundamentos expresados anteriormente, modificamos la Sentencia apelada a los fines de que los esposos Almeida-Cruz

únicamente respondan solidariamente en su carácter personal, por la deuda de $100,000.00 proveniente del Préstamo otorgado con RG. Así modificada, se confirma la Sentencia apelada. Se imponen $500.00 de sanción a Scotiabank a favor de los apelantes.

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

La Juez Gómez Córdova está conforme con lo aquí resuelto, pero le impondría a Scotiabank una sanción de $3,000.00.

Dimarie Alicea Lozada

Secretaria del Tribunal de Apelaciones