

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

DLJ MORTGAGE CAPITAL,
INC.

Apelada

v.

ELVIN GERARDO RIVERA
ZAYAS, CARMEN MELISSA
LÓPEZ ROCAFORT y la
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Apelantes

KLAN201501408

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Bayamón

Civil Núm.:
D CD2012-2124

Sobre:
Cobro de dinero, y
ejecución de
hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Juez Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2015.

El señor Elvin Gerardo Rivera Zayas, la señora Carmen Melissa López Rocafort y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, presentaron, por derecho propio, este recurso de apelación para impugnar la *Sentencia* dictada el 13 de mayo de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, que les condenó al pago de \$625,588.25 de principal, \$14,190.57 en intereses, más los que se acumulen, \$631.74 de cargos por mora y los que se acumulen hasta el saldo total de la deuda, así como los gastos, costas y honorarios de abogado, según pactados. De igual manera, el tribunal sentenciador autorizó que, en su momento, se procediera con la venta en pública subasta de la propiedad gravada con la hipoteca para satisfacer las cantidades adeudadas.

La *Sentencia* impugnada fue dictada de manera sumaria.

Tras examinar el *Alegato de la parte apelada*, así como los documentos que conforman sus apéndices, confirmamos la aludida *Sentencia*.

I

El 6 de agosto de 2012, Banco Popular de Puerto Rico, presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el señor Elvin Gerardo Rivera Zayas, la señora Carmen Melissa López Rocafort y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los apelantes). En la misma, el acreedor demandante reclamó que estos habían suscrito un pagaré hipotecario a favor de Popular Mortgage, Inc., o a su orden, el día 18 de noviembre de 2005, por la cantidad de \$684,000 de principal, con intereses a razón del 6.25% anual, más costas, gastos y honorarios de abogado pactados al diez por ciento (10%) del principal. Alegó que el pagaré hipotecario fue autenticado mediante affidavit número 1,287, ante el Notario Público Paul A. Ferrer Pérez.

Asimismo, Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular) reclamó que, en garantía de dicho préstamo evidenciado en el aludido pagaré, se otorgó y constituyó una hipoteca mediante la Escritura Pública Núm. 86, otorgada el 18 de noviembre de 2015, ante el mismo Notario Público. También, alegó que la hipoteca consta inscrita al Folio 19 del Tomo 319, Finca 19,564 de Vega Baja, en el Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección Tercera. La aludida hipoteca grava la propiedad descrita como:

URBANA: Solar identificado con el número 28, de la Urbanización Treasure Point localizada en el Barrio Sabana, del término municipal de Vega Alta, Puerto Rico, con una cabida superficial de 462.5584 metros cuadrados; en lindes por el Norte, con la calle Malachite, en una distancia de 14.455 metros; por el Sur, con área común "J", en una distancia de 14.455 metros; por el Este, con el lote 29, en una distancia de 32.00 metros; y por el Oeste, con el lote 7, en una distancia de 32.00 metros. Enclava en este solar una estructura de concreto reforzado y bloques de hormigón para fines residenciales. Es segregación de la finca 18,834, inscrita al folio 27 del tomo 308 de Vega Alta.

De igual manera, el acreedor hipotecario alegó que era sucesor en derecho o tenedor por valor recibido y de buena fe del

aludido pagaré hipotecario. Por último, el banco demandante alegó que los demandados habían incumplido con los pagos mensuales de \$4,211.51 del préstamo, y que no habían efectuado el pago de dichas mensualidades vencidas, a pesar de los requerimientos, avisos y oportunidades concedidas. Por ello, Banco Popular de Puerto Rico había declarado vencida la totalidad de la deuda del préstamo número 8441454, por las cantidades antes mencionadas. En fin, reclamó el cobro de una deuda líquida y exigible, y su cobro mediante la ejecución de la garantía hipotecaria.

Los demandados, tras una prórroga incumplida, la anotación de rebeldía y la subsiguiente orden dejándola sin efecto, contestaron la demanda el 2 de enero de 2013. En la misma, negaron ciertas alegaciones y aceptaron otras, al igual que formularon varias defensas afirmativas, entre ellas, que no contaban con el pagaré para corroborar la información contenida en la demanda de cobro, que la parte demandante no era tenedora del pagaré que se pretendía cobrar, que no hubo requerimiento previo de pago, que la deuda no era líquida ni exigible y que las cantidades reclamadas no procedían o eran incorrectas, entre otras.

En un momento posterior, DLJ Mortgage Capital, Inc., sustituyó a Banco Popular de Puerto Rico como parte demandante en el litigio de cobro de dinero, con el aval del tribunal.¹

Así las cosas, DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ Mortgage), solicitó sentencia sumaria a su favor el 13 de febrero de 2015. Luego de resumir el trato procesal del caso, el proponente formuló los hechos esenciales y materiales que no estaban en controversia referente al préstamo otorgado y al pagaré suscrito por los apelantes, las cantidades adeudas, los pormenores sobre la

¹ Véase, *Moción informativa y en cumplimiento de orden*, y *Moción de sustitución de parte*, Apéndices VI y VIII al recurso de apelación, págs. 14-22.

hipoteca constituida en garantía del préstamo, los datos registrales de la propiedad dada en garantía, así como los datos de inscripción de la hipoteca, el incumplimiento de los deudores para realizar gestiones conducentes a una mediación, dado que la propiedad era su hogar principal, y que era tenedor en derecho y de buena fe del pagaré hipotecario que se pretendía ejecutar. El tribunal ordenó a los apelantes que expresaran su posición, sin que lo hicieran en el término concedido. El acreedor reiteró, entonces, su pedido de que se dictara sentencia sumaria a su favor.

En fin, el tribunal apelado dictó sentencia sumaria a favor de DLJ Mortgage el 13 de mayo de 2015, concediendo los remedios solicitados. La sentencia fue notificada el 25 de junio de 2015.

Los apelantes presentaron una reconsideración en la cual alegaron que “existe controversia en cuanto a la alegada deuda, la cual ha sido controvertida por el compareciente en su contestación a la demanda.” Por lo tanto, plantearon que no procedía dictar sentencia de manera sumaria. El tribunal declaró *No Ha Lugar* a la reconsideración el 3 de agosto de 2015, notificada en el volante OAT-082 el 11 de agosto de 2015.

Tras dicho revés judicial, los apelantes presentaron el 10 de septiembre de 2015, el recurso que nos ocupa.

II

El único señalamiento de error formulado por los apelantes se refiere a que:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria habiendo controversia real de hechos.

En su escueto alegato, los apelantes reiteraron que existe controversia real y sustancial de hechos, por cuanto el acreedor aceptó pagos de los deudores que no fueron considerados o aplicados al préstamo en cuestión. Por lo tanto, argumentaron que la deuda no es líquida ni exigible. En resumen, plantearon que no

procedía dictar sentencia sumariamente, sino que lo procedente era que dicha controversia se dilucidara en una vista en los méritos, de tal suerte que tuvieran la oportunidad de presentar prueba y testimonio a su favor en torno a la presunta deuda.

De otra parte, DJL Mortgage esgrimió en su alegato en oposición que los apelantes descansan solamente en aseveraciones o negaciones contenidas en su contestación a la demanda. Es decir, que estos no presentaron prueba alguna que sostenga la existencia de hechos controvertidos. Argumentó pues que los deudores, aquí apelantes, no han presentado documentación o prueba alguna que refleje su reiterada contención. Además, puntualizaron que estos nunca se opusieron a la solicitud de sentencia sumaria a pesar de la oportunidad concedida por el tribunal, y que nunca mostraron causa justificada para el incumplimiento a la orden judicial de expresar su posición al pedido de DLJ Mortgage. También, adujo que, durante el trámite procesal del caso ante el tribunal apelado, en específico, al cumplimentar el *Informe para el manejo del caso* fechado el 8 de marzo de 2013, los apelantes nunca consideraron presentar prueba sobre los pagos realizados al préstamo, de manera que el monto de la deuda quedara controvertido.²

III

El mecanismo de sentencia sumaria, regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, permite al tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v.*

² En la Parte G sobre descubrimiento de prueba en cuanto a la producción de documentos y objetos pendientes, los demandados-apelantes **no** indicaron o marcaron nada en el renglón sobre evidencia de pagos realizados, cheques cancelados, libreta de pagos y cualquier otro documento o prueba a utilizarse en el caso. Sin embargo, las cantidades reclamadas se informan como la controversia del caso. Véase, Apéndice XV al recurso de apelación, págs. 77-83.

Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA 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 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 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 TSPR 133, págs. 20-21, 192 DPR ____ (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 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, pág. 430; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128; *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR 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. Así pues, 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, pág. 299; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 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, págs. 129-130; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 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 no significa necesariamente 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, pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPR 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, pág. 300; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, 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, pág. 130; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 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 DPR 133, 167 (2011); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 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, pág. 130; *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 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, 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 TSPR 70, 193 DPR ____ (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.*, 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.*, pág. 21. (Énfasis 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. Véase, Javier E. Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, Opinión del 2 de diciembre de 2015, 2015 TSPR 159, 194 DPR ____.

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, pág. 300; *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

IV

Al momento de DLJ Mortgage presentar su solicitud de sentencia sumaria, la acompañó de varios documentos, a saber: copia del Pagaré (Anejo A), copia de la Escritura de Hipoteca (Anejo B), Certificación del Registro de la Propiedad, Sección Tercera de Bayamón, expedida el 15 de enero de 2013, por la Hon. Namyrr I. Hernández Sánchez, Registradora de la Propiedad, sobre la Finca Núm. 19,564, donde consta la titularidad de la propiedad inmueble a favor de los apelantes, gravada por la hipoteca inscrita a favor de Popular Mortgage, Inc., o a su orden, en garantía del préstamo por la suma principal de \$684,000, con intereses al 6.25% anual, con vencimiento al 1 de diciembre de 2020, más otros créditos accesorios (Anejo C).³ Por lo tanto, la apelada cumplió con el rigor procesal de acreditar su acreencia y la corrección de la misma.

El tribunal apelado le ordenó a los aquí apelantes mediante *Orden* del 18 de febrero de 2015, notificada el 3 de marzo de 2015, que expresaran su posición al respecto en el plazo de quince (15) días. Ante el silencio de los apelantes, la parte acreedora reiteró su petitorio el 24 de marzo de 2015. Entonces, reiteró la acreencia en la cantidad \$625,588.25 de principal, \$14,190.57 en intereses, más los que se acumulen, \$631.74 de cargos por mora y los que se acumulen hasta el saldo total de la deuda, así como los gastos, costas y honorarios de abogado, según pactados. De igual manera, reiteró que se procediera con la venta en pública subasta de la propiedad gravada con la hipoteca para satisfacer las cantidades adeudadas.

³ Desde el 3 de diciembre de 2012, en ocasión de la solicitud de anotación de rebeldía y sentencia, constan presentados ante el tribunal apelado copia del Pagaré, de la Escritura de Hipoteca, la Declaración Jurada de la parte demandante, que acredita la cuantía total a dicha fecha y la liquidez de la deuda, y un Estudio de Título de la propiedad hipotecada, del cual surge que la hipoteca está inscrita, como Anejos A, B, C, y D, respectivamente. Véase, Apéndice VI al alegato de la apelada.

Ante la inacción e incumplimiento de los apelantes, el tribunal dictó la sentencia impugnada. Al así proceder, dictó sentencia sumaria a favor de DLJ Mortgage el 13 de mayo de 2015, concediendo los remedios solicitados. La sentencia fue notificada el 25 de junio de 2015. Es decir, los apelantes tuvieron amplia oportunidad para oponerse a la sentencia sumaria mediante cualquier prueba o declaración jurada relativa a la idoneidad o corrección de las cantidades reclamadas. No lo hizo en ningún momento. Como cuestión de realidad, tampoco ante este foro apelativo ha hecho referencia a prueba alguna que tienda a poner en entredicho las cantidades de la deuda, según antes reclamadas y adjudicadas por el foro apelado.

El tribunal apelado dictó la sentencia sumaria conforme a derecho y procede confirmar la misma.

V

Por los fundamentos antes expresados, se confirma la *Sentencia* dictada el 13 de mayo de 2015, concediendo los remedios solicitados por DJL Mortgage Capital, Inc.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones