

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

DLJ MORTGAGE
CAPITAL, INC.
Demandante-Apelado

v.

JOSÉ EDUARDO
RAMÍREZ DE
ARELLANO CALDERÓN,
su esposa MARTA
MARGARITA VARGAS
SUÁREZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS; GOBIERNO DE
LOS ESTADOS UNIDOS
DE AMÉRICA
Demandado-Apelante

KLAN201501462

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Civil. Núm.
K CD2013-0587

Sobre:

EJECUCIÓN DE
HIPOTECA Y COBRO
DE DINERO (VÍA
ORDINARIA)

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

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 18 de diciembre de 2015.

El Sr. José E. Ramírez de Arellano (el apelante), presentó una *Apelación Civil en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca*, mediante la cual solicitó la revisión de una *Sentencia* dictada el 19 de mayo de 2015 y notificada el 27 de mayo de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI)¹. Por medio de dicho dictamen, el TPI declaró Ha lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada por DLJ Mortgage Capital, Inc. (la apelada, antes FirstBank)².

Luego, el 11 de junio de 2015 el apelante presentó una *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia*³ la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante *Orden* emitida el 14 de

¹ Apéndice I recurso apelante

² Apéndice IV recurso apelante

³ Apéndice IX recurso apelante

agosto de 2015 y notificada el 19 de agosto de 2015⁴. Inconforme, el 18 de septiembre de 2015 el apelante acudió ante nos mediante un Recurso de Apelación.

Por los fundamentos expuestos a continuidad, confirmamos el dictamen apelado.

I.

El 16 de marzo de 2012 Firstbank Puerto Rico (FirstBank) presentó una *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, contra el apelante, su esposa, la Sociedad Legal de Gananciales y el Gobierno de los Estados Unidos de América, ya que la propiedad objeto de ejecución estaba gravada por un gravamen federal⁵.

Por otra parte, el 7 de septiembre de 2012, el apelante presentó su *Contestación a la Demanda*. Aceptó ser el dueño de la propiedad objeto de ejecución, reconoció la descripción registral de la propiedad hipotecada y admitió que existían unos gravámenes sobre la finca pero indicó que desconocía las sumas adeudadas en concepto de las mensualidades vencidas⁶.

Posteriormente, el 9 de enero de 2013, la apelada presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Resumió que no existía controversia en cuanto a que el apelante y su esposa suscribieron un pagaré hipotecario y que este incumplió con su obligación de pago⁷.

Así las cosas, el 13 de febrero de 2013 con notificación del 15 de febrero de 2013, el TPI emitió una *Orden* y concedió la prórroga solicitada por el apelante para que presentara su escrito en oposición a la solicitud de sentencia sumaria. La apelada señaló que dicha moción nunca le fue notificada. A estos efectos, el 15 de mayo de 2013, la apelada presentó ante el TPI una *Moción en*

⁴ Apéndice X recurso apelante

⁵ Apéndice II recurso apelante

⁶ Apéndice III recurso apelante

⁷ Apéndice IV recurso apelante

Cumplimiento de Orden y Reiterando la Procedencia de la Moción de Sentencia Sumaria radicada el 9 de enero de 2013. Destacó el incumplimiento del apelante con su deber de notificación en virtud de la Regla 67.1 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R.67.1⁸.

No obstante, 13 de junio de 2013 con notificación del 24 de junio de 2013, el TPI emitió una *Orden* en la cual le concedió al apelante diez días finales para que presentara su posición sobre la solicitud de sentencia sumaria⁹.

Luego, el 9 de julio de 2013, el apelante nuevamente presentó una *Moción en Solicitud de Prórroga*. La apelada arguyó que dicho escrito tampoco le fue notificado. Así pues, el 18 de julio de 2013 con notificación del 29 de julio de 2013, el TPI emitió una *Orden* concediéndole al apelante treinta días finales a partir del 19 de julio de 2013, para que presentara su oposición a la solicitud de sentencia sumaria¹⁰.

Inconforme, el 1 de agosto de 2013, la apelada presentó una *Moción en Oposición a Solicitud de Prórroga y Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*. Se opuso a una tercera solicitud de prórroga presentada por el apelante y reiteró el incumplimiento de este con el deber de notificación¹¹. El 14 de agosto de 2013 con notificación del 19 de agosto de 2013, el TPI emitió una *Orden* y se dio por enterado de la moción del 1 de agosto de 2013 e hizo referencia a la orden del 19 de julio de 2013¹².

Por otra parte, el 9 de agosto de 2013, el apelante presentó una *Moción Urgente Solicitando Mediación*¹³.

El 25 de septiembre de 2013 el TPI celebró una vista pero, por el apelante no comparecer a la misma, se emitió un

⁸ Apéndice 3 recurso apelada, págs. 3-5

⁹ Apéndice 4, recurso apelada, págs. 6-8

¹⁰ Apéndice 5, recurso apelada, págs.9-10

¹¹ Apéndice 6, recurso apelada, págs.11-13

¹² Apéndice 7, recurso apelada, págs.14-15

¹³ Apéndice 8, recurso apelada, págs.16-17

señalamiento para otra fecha y ordenó a la representación legal del apelante a notificar los escritos pertinentes a la otra parte¹⁴.

Por su parte, el 9 de octubre de 2013, la apelada presentó una *Urgente Solicitud y Notificación de Sustitución de Parte*. Solicitó al TPI la sustitución de parte a favor de la ahora apelada, DLG Mortgage Capital, Inc. toda vez que esta adquirió el préstamo hipotecario de FirstBank. La apelada sostuvo que el apelante no se opuso a dicha solicitud¹⁵.

Después, el 14 de octubre de 2013 con notificación del 17 de octubre de 2013, el TPI emitió una *Orden* declarando Ha Lugar la sustitución de parte a favor de la actual apelada¹⁶. Además, el 18 de diciembre de 2013 la apelada presentó una *Moción Reiterando por Tercera Ocasión Solicitud de Sentencia Sumaria*¹⁷.

Así pues, el 20 de diciembre de 2013 con notificación del 26 de diciembre de 2013 el TPI emitió una *Orden en Referido al Centro de Mediación de Conflictos en casos de Ejecución de Hipotecas* dictaminando la mediación compulsoria¹⁸. Luego, mediante *Moción Informativa en casos de ejecución de hipoteca* proveniente del Centro de Mediación y Solución de Conflictos, se informó que había concluido la mediación compulsoria toda vez que una o ambas partes dieron por terminada su participación en el proceso¹⁹.

Posterior al proceso de mediación, el 22 de julio de 2014 la apelada presentó una *Moción Reiterando Solicitando de Sentencia Sumaria*. La apelada resumió que a la fecha, el apelante no había presentado su oposición a la solicitud de sentencia sumaria²⁰. Igualmente, el 21 de agosto de 2014, la apelada presentó una

¹⁴ Apéndice 9, recurso apelada, pág.18

¹⁵ Apéndice 10, recurso apelada, págs. 19-20

¹⁶ Apéndice 11, recurso apelada, págs. 21-22

¹⁷ Apéndice 12, recurso apelada, págs. 23-24

¹⁸ Apéndice 13, recurso apelada, págs. 25-27

¹⁹ Apéndice 14, recurso apelada, págs. 28-29

²⁰ Apéndice 15, recurso apelada, págs. 30-34

Moción Sometiendo Fianza No Residente y reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria. Prestó una fianza de no residente por la cantidad de \$1,000.00 y reiteró la procedencia de la solicitud de sentencia sumaria²¹.

Sin embargo, el 26 de agosto de 2014 con notificación del 29 de agosto de 2014, el TPI emitió una *Orden* a la apelada para que fijara su posición en cuanto al escrito presentado por el apelante. Así pues, el 5 de septiembre de 2014 la apelada presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Solicitud de Escrito No Notificado* y sostuvo que el apelante tampoco le había notificado el escrito anterior. Como consecuencia, el 17 de septiembre de 2014 con notificación del 19 de septiembre de 2014, el TPI pronunció una *Orden* en la que ordenó al apelante a notificar el referido escrito a la apelada²².

El 15 de septiembre de 2014 el apelante presentó ante el TPI una *Moción solicitando vista sobre crédito litigioso al amparo del Artículo 1425 del Código Civil de P.R.*²³. La apelada argumentó que este escrito tampoco le fue notificado. El 18 de septiembre de 2014, con notificación del 19 de septiembre de 2014, el TPI emitió una *Orden* concediendo veinte días a la otra parte para que fijase una posición²⁴.

La apelada indicó que no fue hasta la *Orden* emitida por el TPI el 17 de noviembre de 2014 y notificada el 20 de noviembre de 2014 que advino en conocimiento de la *Moción solicitando vista sobre crédito litigioso al amparo del Artículo 1425 del Código Civil de P.R.* presentada por el apelante. El TPI concedió veinte días a la parte apelante para fijar posición sobre la sentencia sumaria y a la

²¹ Apéndice 16, recurso apelada, págs. 35-39

²² Apéndice 17, 18 y 19 recurso apelada, págs. 40-43

²³ Apéndice VI recurso apelante

²⁴ Apéndice 20, recurso apelada, pág. 44

apelada el término de diez días para fijar su posición sobre la moción solicitando vista sobre crédito litigioso²⁵.

Cumpliendo con la orden emitida, el 3 de diciembre de 2015, la apelada presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden, Solicitud de Escritos y Reservando el Derecho de Oponernos a la Solicitud de Retracto de Crédito Litigioso*. Recalcó que los escritos presentados por el apelante no le estaban siendo notificados y alegó que no procedía la aplicación del retracto de crédito litigioso al amparo del Artículo 1425 del Código Civil, 31 LPRR sección 3950²⁶.

Por otra parte, el 22 de diciembre de 2014, el apelante presentó una *Moción en oposición a que se dicte Sentencia Sumaria* y un *Escrito Adicional en Apoyo a oposición a sentencia sumaria*²⁷. La apelada insistió en que dichos escritos no le fueron notificados.

No obstante, el 8 de mayo de 2015, la apelada presentó una *Moción Reiterando Adjudicación de Sentencia Sumaria*²⁸.

Finalmente, el 19 de mayo de 2015, con notificación del 27 de mayo de 2015 el TPI dictó una *Sentencia* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, tal y como lo solicitó la apelada en la *Moción de Sentencia Sumaria*²⁹.

Inconforme, el 11 de junio de 2015, el apelante presentó una *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia*³⁰. En dicha moción el apelante solo insistió en su derecho a ejercer el retracto, sin embargo no planteó nada relacionado a los argumentos presentados en su oposición a la *Sentencia Sumaria* presentada por la apelada.

Por su parte, el 14 de julio de 2015 la apelada presentó una *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia* y

²⁵ Apéndice 21, recurso apelada, págs. 45-47

²⁶ Apéndice 22, recurso apelada, págs. 48-51

²⁷ Apéndice VII recurso apelante

²⁸ Apéndice 23, recurso apelada, págs. 52-53

²⁹ Apéndice I recurso apelante

³⁰ Apéndice IX recurso apelante

*Solicitando que se declare la Moción de Reconsideración no interrumpió el término para acudir en alzada en virtud de la Regla 47 de Procedimiento Civil, Infra*³¹.

Así las cosas, el 14 de agosto de 2015 con notificación del 19 de agosto del mismo año el TPI emitió una *Resolución* declarando No Ha Lugar la solicitud de Reconsideración presentada por el apelante³².

Inconforme, el 18 de septiembre de 2015, el apelante presentó el *Escrito de Apelación Civil* que se encuentra ante nuestra consideración. Señaló como errores:

“PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER SUMARIAMENTE EL CASO AUN CUANDO EXISTE CONTROVERSIA REAL Y MATERIAL SOBRE EL DERECHO DE RETRACTO DE LA PARTE DEMANDADA.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE LA OPOSICIÓN A LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA NO CONTROVIRTIÓ NINGUNO DE LOS HECHOS ESENCIALES PRESENTADOS POR EL DLJ”.

El 25 de septiembre este foro emitió una *Resolución* mediante la cual concedió a la apelada un término para presentar su alegato.

Examinado el expediente con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a los hechos de este caso.

II.

-A-

Nuestro Código Civil, a través de su Artículo 1425 le confiere al deudor el beneficio del retracto del crédito litigioso pues dispone que:

“Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al

³¹ Apéndice 24, recurso apelada, págs. 54-56

³² Apéndice X recurso apelante

cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativa al mismo.

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago". 31 LPRa sec. 3950. (**Énfasis nuestro**)

Bajo dicha disposición, un crédito, se entenderá litigioso desde que se conteste la demanda relativa al mismo. Ello se refiere a aquel crédito sobre el que se ha entablado contienda judicial, pudiendo el deudor liberarse del pleito pagando al cesionario las partidas ya descritas. J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da ed. rev., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 254. No basta la interposición de la demanda sino que debe trabarse la litis con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993). La doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la denomina "retracto litigioso" por tratarse de un retracto en favor del deudor cedido. *Id.*

Igualmente, en *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, a la pág. 717, citando a *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371 (1986), el Tribunal Supremo de Puerto Rico definió la figura de la cesión de crédito como: "un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario, por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de "crédito cedido". L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Ed. Tecnos, 1979, Vol. I, pág. 789. *Ibid.*, pág. 376. Con respecto a la cesión de crédito, nuestro más Alto Foro también indicó en *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, citando a *IBEC v. Banco Comercial*, supra, lo siguiente: "El cesionario se instala en la misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor a

partir de la transmisión del crédito. Es una transmisión del crédito que hace el acreedor o cedente al cesionario por un acto *inter vivos* que cumple con una función económica de mucha importancia y utilidad en la economía moderna. La figura viabiliza la circulación de los créditos en el comercio y es de particular utilidad en el sistema bancario moderno. Díez-Picazo, *op. cit.*, pág. 789. Para que la enajenación del crédito a través de una cesión tenga validez, tiene que existir un crédito transmisible fundado en un título válido y eficaz. Es indispensable que sea un crédito existente que tenga su origen en una obligación que sea válida y eficaz." Díez-Picazo, *op. cit.*, pág. 791. *IBEC v. Banco Comercial*, *supra*, págs. 376-377.

Por su parte, el deudor tendrá que cumplir con ciertos requisitos para poder ejercer el derecho al retracto de crédito litigioso: 1) "tiene que ocurrir una transferencia de título sobre el crédito. Tal transferencia es lo que coloca al adquirente en posición de poder hostigar al deudor y a éste en condición de extinguir la deuda mediante el ejercicio del retracto", y (2) "el pago de un precio fijo. [. . .], el Código se refiere al precio que se pagó y no a un precio indeterminado a precisarse en el futuro". J. Trías Monge, *El envejecimiento de los códigos: El caso del retracto de crédito litigioso*, 64 *Rev. Jur. U.P.R.* 449, 453 (1995).

Es importante mencionar que "el plazo útil para que el deudor cedido ejercite este retracto litigioso es de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclame el pago". **Es por ello que dicho término es de caducidad, es decir, fatal, improrrogable e ininterrumpible.** *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28, 67 (1967). *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, *supra*, a la pág. 727. Dicho plazo es de caducidad no por tratarse del ejercicio de un derecho de retracto, como opinan algunos autores erróneamente, sino por su propia naturaleza de plazo perentorio. Gabriel García

Cantero, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Dirigidos por Manuel Albaladejo y Silvia Díaz Alabart*, Tomo XIX, Edersa, Madrid, 2da. Ed. 1991, pág. 760. (**Énfasis nuestro**)

La norma, ciertamente, no obliga al deudor a ejercitar la facultad de reembolso, y . . . , puede interesarle impugnar el crédito por no ser cierto, por no estar él obligado a satisfacerlo, etc., por lo cual puede resultarle conveniente continuar el proceso hasta el final con el cesionario. Ahora bien, la decisión de utilizar la facultad aquí concedida no puede reservársela indefinidamente, sino ejercitarla en el breve plazo que marca la ley. Lo contrario sería mantener en la incertidumbre una situación muy perjudicial para el cesionario. Gabriel García Cantero, op. cit.

Finalmente, en cuanto al término de nueve (9) días que dispone el Artículo 1425, supra, "el código habla sólo de la reclamación del cesionario sin especificar si ésta ha de ser judicial o extrajudicial, **de donde deducimos que sea cual fuere la forma en que el cesionario reclame el pago del crédito, a partir del momento en que tal haga se ha de contar el plazo.** J. M. Manresa y otros, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1969, Tomo X, Vol. I, pág.596. (**Énfasis nuestro**)

Ahora bien, si la reclamación es extrajudicial, será éste un hecho que será menester demostrar y estará sujeto a la doctrina general de la prueba. Si la reclamación fuese judicial, las condiciones de autenticidad que revisten estas actuaciones quitarán motivo a toda disputa. Por reclamación judicial entendemos el mero hecho de personarse el cesionario en el litigio pendiente, solicitando que se tenga por parte legítima con tal carácter para continuar el pleito comenzado. J. M. Manresa y otros, op.cit.

-B-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario disponible para resolver las controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio en sus méritos. Es un remedio discrecional y excepcional que sólo debe utilizarse “cuando no existen controversias de hechos medulares y lo único que resta es aplicar el derecho”. *Mun. de Añasco v. Admn. de Seguros de Salud*, 188 DPR 307, 326 (2013).

La Regla 36 de Procedimiento Civil permite dictar sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre parte de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36. El propósito de esta regla es aligerar la tramitación de un caso porque sólo resta aplicar el derecho, debido a que no es necesaria una vista porque los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos real y sustancial. La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-213 (2010).

Un hecho esencial, material y pertinente es el que puede afectar el resultado de la reclamación. La controversia sobre el hecho material tiene que ser real, sustancial y genuina. Una controversia es real cuando la prueba es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos, podría resolver a favor de la parte promovida. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214.

Al determinar si existe controversia de hechos que impida dictar sentencia sumaria, los Tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos legítimos

y sustanciales que deben ser resueltas en un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216-217. Esta determinación debe guiarse por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone.

La parte opositora viene obligada a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes, para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio. Sin embargo, el hecho de no oponerse, no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216.

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria, si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. La promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: (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, (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido no puede prevalecer bajo ninguna circunstancia y que el Tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 625 (2005). La sentencia sumaria vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa, rápida y económica de los litigios civiles. La misma no está desfavorecida pero de aplicarse debe proceder según lo dispuesto

en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y en atención a los hechos particulares de cada caso. Si se utiliza de la manera correcta constituye una herramienta importante que permite a los jueces limpiar la casa de frivolidades y descongestionar los calendarios judiciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 219-220.

En síntesis no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Conviene recordar también que “existen litigios y controversias que por su naturaleza no resulta aconsejable resolver mediante una sentencia dictada sumariamente; ello, en vista de que en tales casos un tribunal difícilmente podrá reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de afidávits, deposiciones o declaraciones juradas”. *Jusino et al. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). Se trata de casos cuya solución amerita dirimir asuntos subjetivos así como la intención de las partes. Íd. A su vez, reconocemos que a partir de la decisión del Tribunal Supremo en *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414 (2013), los demandantes tienen una carga pesada para superar el obstáculo a una vista en los méritos que constituye una sentencia sumaria.

Asimismo, cuando el demandante solicita sentencia sumaria e incluye con su moción prueba que establece el caso y que no existe controversia sustancial sobre los hechos materiales sino que resta aplicar el Derecho, corresponde al demandado establecer que

existe una controversia real al menos sobre un elemento de la causa de acción, ofrecer prueba sobre alguna de sus defensas afirmativas, o presentar prueba que refute la credibilidad de las declaraciones juradas unidas a la moción de sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217. Aun en defecto de lo anterior, el Tribunal también puede negarse a dictar sentencia sumaria si de la propia moción de sentencia sumaria o del expediente surge alguna controversia sustancial sobre los hechos materiales del caso.

Aclaremos que una mera alegación de que el demandado no ha podido completar el descubrimiento de prueba, sin tan siquiera destacar a qué prueba se refiere, o sin contrariar la prueba unida a la moción de sentencia sumaria, no cumple con los requerimientos estatutarios y jurisprudenciales para denegar el remedio sumario. *Íd.*, págs. 215-216. Como bien lo ilustra el jurista Cuevas Segarra, de acuerdo con la Regla 9.1 de Procedimiento Civil, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria por insuficiencia de prueba, deberá identificarle al Tribunal “el descubrimiento que necesita realizar y presentar bases creíbles de que producirá hechos materiales para su oposición a la moción de sentencia sumaria. Debe, a su vez, actuar con diligencia y explicar por qué no ha realizado antes el descubrimiento interesado. [...] la Regla 36.3 parte de la premisa de que las partes, como regla general, tendrán derecho a descubrimiento de prueba previo a la adjudicación de este tipo de moción si ello es necesario, pues habrán instancias en que, para resolver el asunto, el descubrimiento de prueba sea innecesario.” J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., USA, Publicaciones JTS, 2011, Tomo III, pág. 1085.

Es por todo lo expresado, que como foro apelativo debemos cerciorarnos de que al dictar sentencia sumaria el foro

sentenciador hizo lo siguiente: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando sentencia sumaria, los documentos incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del Tribunal; y, (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004); *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994). A esto añadimos que si bien como norma general merece deferencia la apreciación de la prueba hecha por el TPI, estamos en igual posición que el foro de Instancia para evaluar prueba documental. *Rivera v. Pan Pepín*, 161 DPR 681 (2004); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001); *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473 (2000).

Recientemente nuestro Tribunal Supremo aclaró la doctrina sobre sentencia sumaria, en particular, lo concerniente al deber del Tribunal de Apelaciones al tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil. Específicamente, en *Meléndez González v. Cuebas, Inc. y otros*, res. el 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, págs. 20-22, 193 DPR ____ (2015), la suprema curia hizo las siguientes expresiones:

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.

Este estándar atempera lo que habíamos establecido hace una década en *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a las exigencias de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil. Específicamente, aplicar el requisito de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, para exigir que el Tribunal de Apelaciones exprese concretamente cuáles hechos materiales están en controversia [...]. (énfasis nuestro)

-C-

Debemos recordar que los tribunales apelativos solo podrán intervenir con las determinaciones del foro sentenciador en aquellos casos en que su apreciación no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. Nuestra intervención sólo procederá en aquellos casos en que el análisis integral de dicha evidencia nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia, a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *Rivera Menéndez v. Action Services Corp.*, *supra*; *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776, 777 (2011).

Además, cabe destacar que “los foros apelativos no pueden considerar una controversia que no fue planteada, a menos que sea necesario para evitar una injusticia manifiesta. *Depto. De la Familia v. Shrivens Otero*, 145 DPR 351, 358 (1998). Véanse, además: *E.L.A. v. Northwestern Selecta*, 185 DPR 40, 55-56 (2012);

ABA, *Standards Relating to Appellate Courts*, Commentary Sec. 3.00, págs.23-28 (1994). Dicho de otro modo, los tribunales apelativos deben resolver solamente los asuntos que se le plantean en los recursos que tenga[n] ante su consideración”. *Depto. De la Familia v. Shrivvers Otero*, supra, pág. 359. *Ortiz v. Holsum*, 190 DPR 511 (2014).

Con el marco doctrinario antes esbozado, pasamos a evaluar el planteamiento ante nos.

III.

En el caso ante nos, el apelante está inconforme y señaló como errores al TPI resolver sumariamente aun cuando existe controversia real y material sobre el derecho de retracto de este; y al TPI concluir que su oposición a la solicitud de sentencia sumaria no controvertió ninguno de los hechos esenciales presentados por la apelada. Luego de un minucioso y ponderado análisis de la totalidad del expediente apelativo, concluimos que la determinación del foro recurrido fue correcta y no incurrió en los errores señalados. Por estar íntimamente realcionados dichos señalamientos de error estos se discutirán de forma conjunta. Veamos.

En el presente caso, el 19 de mayo de 2015 con notificación del 27 de mayo de 2015, el TPI dictó *Sentencia* y declaró Ha lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* presentada por la apelada. Mediante la referida *Sentencia*, el Foro Primario concluyó correctamente que no existe controversia en cuanto a que el apelante suscribió un pagaré con la apelada, no hay duda de que este es el dueño registral de la propiedad objeto de ejecución y no hay oscilación en cuanto a que este incumplió con los términos y obligaciones a los que se comprometió mediante dicho pagaré. Además, coincidimos con la apelada de que el TPI no tenía obligación alguna de considerar los argumentos en oposición a la

solicitud se sentencia sumaria presentados por el apelante. El apelante nunca esbozó ante el TPI ni en su *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia* nada relativo a las formalidades de la sentencia sumaria así como de su oposición; dichos argumentos los planteó por primera vez en su Apelación Civil. Este tribunal no puede resolver este asunto sin que el TPI lo haya considerado primero y mucho menos cuando el apelante no lo consideró ni lo alegó ante el TPI. Por lo tanto no procede que consideremos el planteamiento señalado por el apelante de que erró el TPI al concluir que su oposición a la solicitud de sentencia sumaria no contravirtió ninguno de los hechos esenciales presentados por la apelada.

Por otro lado, en este caso el TPI emitió una Orden el 14 de octubre de 2013 la cual se notificó el 17 de octubre de 2013 declarando Ha lugar la sustitución de parte de Firstbank a DLJ Mortgage Capital, Inc. Dicha Orden fue notificada al apelante quien desde ese momento advino en conocimiento de dicho cambio. Cónsono con lo anterior, fue desde ese día, el 17 de octubre de 2013, que el nuevo cesionario, la apelada DLG, reclamó el pago del crédito adeudado por el apelante y es a partir de ese momento que comenzaban a decursar los nueve días que tenía el apelante para ejercer su retracto de crédito litigioso.

La disposición del Artículo 1425 del Código Civil de Puerto Rico, supra, es clara en cuanto a establecer que el término con el que cuenta el deudor y apelante en este caso para reclamar el derecho de retracto del crédito litigioso eran nueve días, contados desde que la apelada le reclamó el pago. No obstante, no fue hasta el 15 de septiembre de 2014 que el apelante ejerció su derecho, esto mediante la presentación ante el TPI de *Moción solicitando vista sobre crédito litigioso al amparo del Artículo 1425 del Código Civil de P.R.* En consecuencia, el derecho de retracto del crédito

litigioso que tenía el apelante caducó, ya que no ejerció dicho derecho dentro del término de nueve días establecido por nuestro ordenamiento. El apelante trató de ejercer su derecho al retracto casi un año después de que el nuevo concesionario, la apelada, le reclamó el crédito adeudado.

Luego de un minucioso examen del expediente, entendemos que la apreciación del TPI representa un balance racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba presentada. Es decir, el TPI actuó sin pasión y sin perjuicio y no medió parcialidad ni error manifiesto al desestimar la reclamación de epígrafe en su totalidad. Nada en el expediente refleja que el TPI haya actuado arbitrariamente o haya abusado de su discreción al así hacerlo.

Por lo tanto, la determinación del TPI nos causa tranquilidad de conciencia y satisfacción a nuestro sentido básico de justicia. *Rivera Menéndez v. Action Services Corp., supra; González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776, 777 (2011). Conforme a la norma previamente discutida, no intervendremos con las determinaciones de hecho ni con las adjudicaciones establecidas por el TPI en cuanto a la desestimación de la demanda. Nos regimos por la norma de deferencia y confirmamos la *Sentencia* apelada de que procede que se dicte sentencia sumaria en el caso a favor de la apelada.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones