

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

VP PETROLEUM, INC.

Demandante-Apelado

v.

LOS FRAILES SERVICE  
STATION, INC., JORGE E.  
MENÉNDEZ, su esposa  
MARÍA CALERO BLANCO y  
la Sociedad Legal de  
Bienes Gananciales  
compuesta por ambos

Demandados-Demandantes  
contra Tercero-  
Apelantes

v.

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO, INC.

Tercero Demandado-  
Apelado

KLAN201501957

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Bayamón

Civil número:  
D CD2014-0300

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Prendas e  
Hipotecas

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de diciembre de 2016.

Comparece ante nos Los Frailes Service Station, Inc. (Los Frailes), Jorge E. Menéndez Donnell (el señor Menéndez), su esposa María Calero Blanco (la señora Calero), y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (conjuntamente los Apelantes), y solicitan que revoquemos la *Sentencia Sumaria Parcial*<sup>1</sup> dictada el 28 de septiembre de 2015. En cambio, solicitan

<sup>1</sup> Véase Apéndice, págs. 1-12. *Sentencia Sumaria Parcial*.

que el Foro apelado dicte una nueva sentencia relevando a los Apelantes del pago de las cantidades enumeradas en la sentencia apelada a favor de VP Petroleum, Inc., (VPP o los Apelados) debido a que entre VPP y los Frailes existe un acuerdo transaccional. Además, los Apelantes solicitan que se incluya al Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) como parte indispensable en el presente pleito y que se ordene la continuación de los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Bayamón.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

**-I-**

El 4 de febrero de 2014, VPP presentó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de prendas e hipotecas contra Los Frailes, donde reclaman el pago de dos facilidades de crédito comerciales mediante la ejecución de las hipotecas que garantizaban.<sup>2</sup> Por su parte, los Apelantes presentaron su *Contestación a Demanda* el 9 de abril de 2014.<sup>3</sup> En la misma, reconocen haber suscrito la mayoría de los documentos cuyas garantías son reclamadas en el presente pleito. No obstante, alegan que su incumplimiento fue debido a alegadas prácticas negligentes y mal intencionadas del Banco Popular de Puerto Rico (BPPR). Específicamente, alegan que BPPR incumplió con su obligación de acreditar y aplicar los depósitos de "The Shell

---

<sup>2</sup> Véase Apéndice, *Demanda*, págs. 13B-17.

<sup>3</sup> Véase Apéndice, *Contestación a Demanda*, págs. 181-187.

Company Puerto Rico Limited" (Shell) en las fechas en que eran recibidos, optando por acreditarlos días o meses después, con el propósito de inflar los intereses acumulados en los préstamos de Los Frailes.<sup>4</sup>

Acto seguido, el 29 de abril de 2014, los Apelantes presentaron una *Enmienda a Contestación a Demanda*, en donde alegaron que ciertos pagarés hipotecarios habían caducado o expirado; que otros pagarés se habían extraviado, convirtiéndolos innegociables por no ser susceptibles de entrega; y que al menos cuatro (4) pagarés hipotecarios eran inoficiosos por grabar terrenos destinados al uso público.<sup>5</sup>

El 8 de mayo de 2014, VPP presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la cual certifica ser el poseedor y tenedor de buena fe de todos los pagarés hipotecarios, prendas y garantías suscritas por los Apelantes a favor de BPPR.<sup>6</sup> Afirman, además, que los Apelantes incumplieron con los términos y condiciones de las facilidades de crédito al dejar de realizar los pagos mensuales correspondientes, autorizando a VPP a declararlas vencidas, líquidas y exigibles. Por todo lo cual, VPP solicitó al TPI que condenara a los Apelantes al pago de \$564,340.17 por concepto de principal, más \$271,296.64 por intereses vencidos al 24 de diciembre de 2013, los cuales continúan acumulándose según la tasa acordada, una partida de \$27,361.98 por

---

<sup>4</sup> Como parte de la relación comercial entre Los Frailes y Shell, a este último le correspondía realizar sus pagos los días 15 de cada mes en una cuenta de BPPR, obligación que cumplió estrictamente hasta que expiró su relación contractual.

<sup>5</sup> Véase Apéndice, *Enmienda a Contestación a Demanda*, págs. 198-204.

<sup>6</sup> BPPR cedió todas las garantías entregadas por los Apelantes a PR Asset Portfolio 2013-1 International, LLC. (PRAPI) quien subsiguientemente las cedió a VPP.

concepto de "escrow", y la suma de \$135,500.00 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado.<sup>7</sup> Igualmente, solicitaron al TPI que de no efectuarse los aludidos pagos dentro del término de treinta (30) días desde la notificación de la sentencia, los inmuebles hipotecados sean vendidos en pública subasta hasta satisfacer el monto de su acreencia.

Posteriormente, el 9 de mayo de 2014, los Apelantes presentaron *Demanda Contra Tercero*, en la cual acumularon a BPPR como tercero demandado.<sup>8</sup> En su escrito reprodujeron las mismas alegaciones reducidas en la *Enmienda a Contestación a la Demanda*. Por su parte, BPPR compareció el 15 de septiembre de 2014, mediante *Contestación a Demanda Contra Tercero*.<sup>9</sup> En la misma, defienden su rigurosidad en la aplicación de los pagos mientras que, simultáneamente, afirman que los mismos estaban condicionados por el proceso de quiebra que atravesaba Los Frailes.<sup>10</sup>

Todavía pendiente de adjudicación la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, el 24 de febrero de 2015, mediante moción a esos efectos, Los Frailes solicita al TPI la inclusión del Departamento de Transportación y Obras Públicas

---

<sup>7</sup> Véase Apéndice, *Solicitud de Sentencia Sumaria*, págs. 205-220.

<sup>8</sup> Véase Apéndice, *Demanda Contra Tercero*, págs. 223-246.

<sup>9</sup> Véase Apéndice, *Contestación a Demanda Contra Tercero*, págs. 259-272.

<sup>10</sup> Los Frailes estuvo bajo un procedimiento de quiebra (Capítulo 11) del cual desistió en noviembre de 2008. No obstante, mientras estuvo acogido al proceso de quiebra y como parte del mismo, suscribió junto a BPPR un documento intitulado "Fourth and Final Stipulation for Interim Use of Cash Collateral" que regulaba la forma en que se aplicarían y distribuirían las cantidades depositadas mensualmente por Shell, entre otras cosas.

(DTOP) como parte indispensable en el pleito.<sup>11</sup> Alegan que sobre una de las fincas objeto de ejecución atraviesa una carretera estatal construida por DTOP, por lo cual la misma fue destinada a uso público, y no es susceptible de ejecución. Asimismo, alegan que este hecho era conocido por BPPR cuando cedió los derechos e intereses de los Apelantes.<sup>12</sup> BPPR se opuso a la acumulación de DTOP como parte indispensable.<sup>13</sup> En síntesis, arguye que los Apelantes no demostraron cuál es el interés o derecho del DTOP que se vería afectado, que las acciones de los Apelantes van contra sus propios actos y, por último, que la acumulación no procede como cuestión de derecho. VPP también se opuso a la acumulación mediante moción.<sup>14</sup>

El 2 de marzo de 2015, Los Frailes presenta su *Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Los Apelantes se limitaron a reproducir las alegaciones contenidas en su *Enmienda a Contestación a Demanda*.<sup>15</sup>

Mediante Orden dictada el 20 de abril del 2015, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de los Apelantes de traer al DTOP al pleito. El 6 de mayo de 2015, los Apelantes solicitaron al TPI que reconsiderara su determinación de no

---

<sup>11</sup> Véase Apéndice, *Moción en Solicitud de Permiso Para Traer al Pleito a Parte Indispensable como Demandado Y Solicitud de Término para Presentar Demanda Correspondiente*, págs. 273-275.

<sup>12</sup> Finca 22,200, inscrita al folio 171 del Tomo 462 de Guaynabo, Registro de la Propiedad de Guaynabo.

<sup>13</sup> Véase Apéndice, *Oposición de Banco Popular a Acumular en el Pleito al Departamento de Transportación y Obras Públicas*, págs. 292-297.

<sup>14</sup> Véase Apéndice, *Oposición de VP Petroleum, Inc. a Solicitud de los Demandados para traer al pleito al Departamento de Transportación y Obras Públicas*, págs. 301-307.

<sup>15</sup> Consideramos oportuno señalar que a lo largo de este procedimiento casi la totalidad de las alegaciones de Los Frailes son contra BPPR y no contra VPP, la parte promovente en este caso.

permitir la acumulación de DTOP. La misma fue declarada No Ha Lugar el 24 de agosto de 2015.<sup>16</sup>

Finalmente, el 28 de septiembre de 2015, el TPI dictó la *Sentencia Sumaria Parcial* que hoy revisamos. Luego de un brevísimo resumen del tracto procesal del caso, el TPI concluyó que no existiendo controversia real sustancial sobre los hechos esenciales a la causa de acción de VPP, procedía dictar sentencia a favor de éste. En sus determinaciones de hecho, el TPI adoptó e incorporó en su sentencia los hechos materiales según propuestos por los Apelados y, concedió el remedio tal y como fue solicitado por VPP.

Inconformes, el 13 de octubre de 2015, los Apelantes presentaron *Moción en Solicitud de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales de Hechos y de Derecho sobre la Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>17</sup> Una vez más, los Apelantes se limitaron a reproducir las mismas alegaciones contenidas en la *Enmienda a Contestación a Demanda* sin ofrecer prueba documental alguna en apoyo a sus contenciones.

Tanto el BPPR como VPP presentaron sus respectivas oposiciones a la solicitud de reconsideración y de determinaciones de hechos adicionales presentada por los Apelantes. El 18 de noviembre de 2015, el TPI declaró No Ha Lugar la moción presentada por los Apelantes.

---

<sup>16</sup> Véase Apéndice, *Resolución*, pág. 373-374.

<sup>17</sup> Véase Apéndice, *Moción en Solicitud de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales de Hechos y de Derecho sobre la Sentencia Sumaria Parcial*, págs. 399-414.

Insatisfechos, el 21 de diciembre de 2015, Los Frailes presentó el recurso de *Apelación* que hoy nos atañe. En la misma, le imputan al TPI la comisión de seis (6) errores. A saber:

Primer señalamiento de error: Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria del Apelado VPP determinando que no existe controversia real sustancial sobre los hechos esenciales de la demanda.

Segundo señalamiento de error: Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia condenando a los Apelantes a pagar a VPP la suma de \$564,340.17 por concepto de principal, más la suma de \$271,296.64 de intereses vencidos, una partida por concepto de "escrow" más la suma de \$135,500.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Tercer señalamiento de error: Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia determinando que sean puestas en pública subasta y vendidas las fincas 20,219 y 20,220 además de la venta y ejecución de cualesquiera otros bienes de los Apelantes

Cuarto señalamiento de error: Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no determinar en su sentencia que la finca 20,220 es evidente que conforme destinada al uso público es de dominio público habiendo esta adquirido la clasificación jurídica de bien de dominio público y como dominio público goza de una tutela diferente al ser inembargable, imprescriptible e inalienable.

Quinto señalamiento de error: Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no determinar en su sentencia que entre VPP y los Apelantes se ha resultado un contrato mediante acuerdo transaccional por oferta y aceptación de oferta entre el apelado VPP y los Apelantes.

Sexto señalamiento de error: Incidió el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no determinar en su sentencia que en esta etapa de los procedimientos existe una controversia real, material y efectiva sobre la responsabilidad de

BPPR ante los reclamos de incumplimiento en las aplicaciones de los pagos de Shell y que tiene un vínculo directo e incuestionable sobre la alegada acreencia que reclama el Apelado VPP contra los Apelantes y la participación de DTOP como parte indispensable en este pleito.

Contando con la comparecencia de ambas partes y, luego de estudiar sus respectivos escritos, estamos en posición de resolver.

## **-II-**

### **A. Sentencia Sumaria**

El mecanismo procesal de sentencia sumaria tiene como finalidad la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 D.P.R. 113, 128 (2012). Procede dictar sentencia sumariamente cuando de la evidencia no surjan controversias reales y sustanciales sobre hechos esenciales y pertinentes y, además, esté cimentada en el derecho sustantivo. En reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo, al interpretar la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 36.3, ha establecido que la sentencia sumaria sólo procede cuando el tribunal tiene ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes; debiendo dictarse sólo en casos claros, donde no existe una verdadera controversia de hechos entre las partes. *Corp. Presiding Bishop C.J.C. of L.D.S. v. Purcell*, 117 D.P.R. 714 (1986); *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 D.P.R. 521 (1983). En los casos donde haya duda sobre la existencia de una controversia real, la solicitud de sentencia sumaria debe resolverse en contra de

la parte que la solicita y, por consiguiente, a favor de la celebración del juicio. *Valcourt Questell v. Tribunal Superior*, 89 D.P.R. 827 (1964); *Roth v. Lugo*, 87 D.P.R. 386 (1963). Por lo tanto, sólo procede dictarse sentencia sumaria, cuando de los documentos que acompañan tal solicitud o de los que obren en el expediente del tribunal surge que, no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material.

Por otro lado, la persona que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales que están en disputa. *S.L.G. Szendrey – Ramos v. Consejo Titulares*, 184 D.P.R. 113, 167 (2011). Además, cuando una moción de sentencia sumaria está sustentada con declaraciones juradas u otra prueba, la parte que se opone no puede descansar en las meras alegaciones, debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales que están controversia. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 215 (2010).

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, impone ciertos requisitos tanto a la parte que promueve la sentencia sumaria, como a aquella que se opone. En lo concerniente a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce no existe controversia sustancial, ésta viene obligado a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de

Procedimiento Civil de 2009, *supra*. Inversamente, la parte que se oponga tiene el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 432-433 (2013). El incumplimiento con estos requisitos tendrá el efecto de darle la autoridad al Tribunal de considerar los hechos, controvertidos o incontrovertidos, dependiendo de la parte incumpla. Incluso, **la nueva normativa le concede al tribunal la potestad de excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene.** *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. a las pág. 433.

Ahora bien, los tribunales apelativos están en la misma posición que los tribunales primarios a la hora de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A esos efectos nuestra más Alta Curia ha establecido el estándar de revisión específico que el Tribunal Apelativo deberá utilizar. La metodología que transcribiremos a continuación fue hilvanada en el normativo *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 193 D.P.R. 100 (2015). El proceso será el siguiente:

**Primero**, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: **el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria**. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. **La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.** (Énfasis suplido)

**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. (Énfasis suplido).

**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. (Énfasis suplido).

**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.

Resumiendo, el Tribunal de Apelaciones hará una revisión *de novo* en cuanto al cumplimiento con los requisitos de forma de la solicitud de sentencia sumaria y su respectiva oposición, revisará si existen hechos en controversia y determinará cuáles son incontrovertidos y, por último, revisará si la aplicación del derecho fue correcta.

### **B. La acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca**

La acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca es una de naturaleza mixta que incluye la reclamación de índole personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 D.P.R. 872, 879 (1995). Ello implica que el acreedor, de prevalecer, puede optar por tratar de obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada en reconocimiento de su crédito mediante requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. Comúnmente, la garantía hipotecaria esta simbolizada en un Pagaré, lo cual no es otra cosa que una promesa de pago.

Asimismo, una hipoteca debidamente constituida le brinda a su titular, el acreedor hipotecario, el derecho a perseguir el bien hipotecado y provocar su venta judicial en caso de incumplimiento, independientemente de quién sea su propietario. Al constituirse una hipoteca, la cual es accesoria a la obligación, el acreedor, además de conservar

el derecho de ir contra todo el patrimonio del deudor, posee un derecho real sobre determinado bien, el cual responderá de la deuda aunque haya pasado a manos de un tercero. *Campos del Toro v. Ame. Transit Corp.*, 113 D.P.R. 337 (1982).

En lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, el procedimiento ordinario es de naturaleza mixta, pues contiene elementos de la acción real y la personal. Éste le permite al acreedor ejercer ambas acciones, por lo que, si la deuda resultare mayor que la garantizada con la hipoteca, el acreedor podrá intentar el cobro del exceso descubierto y perseguir todo el patrimonio del deudor.<sup>18</sup> *First Fed. Savs. v. Nazario et als., supra; Calo Rivera v. Reyes*, 115 D.P.R. 123 (1984); *C.R.U.V. v. Torres Pérez*, 111 D.P.R. 698, 700 (1981).

### **C. Parte Indispensable**

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 16.1, regula el mecanismo de la acumulación de parte indispensable. El referido precepto dispone:

Las personas que tengan un interés común **sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia**, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada. (Énfasis suplido)

La precitada regla se fundamenta en dos principios básicos que permean nuestro ordenamiento jurídico: 1) la

---

<sup>18</sup> L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, a la pág. 577;

protección constitucional que impide que las personas sean privadas de su libertad y de su propiedad sin un debido proceso de ley; 2) la necesidad de incluir a una parte indispensable para que el decreto judicial emitido sea completo. *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 D.P.R. 698, 704 (1993). La Regla 16 "tiene como propósitos proteger a las personas ausentes de los efectos perjudiciales que pudiera tener la resolución del caso sin la presencia de ellos y evitar la multiplicidad de pleitos mediante un remedio efectivo y completo." *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 D.P.R. 407, 412-413 (1982).

Se ha definido a la parte indispensable como "aquella que podría ver afectados sus derechos e intereses al momento de dictarse sentencia o resolución por no encontrarse presente en el litigio." *Rodríguez Rodríguez v. Moreno Rodríguez*, 135 D.P.R. 623, 627 (1994). Sin embargo, no se trata de un mero interés en la controversia, sino uno "de tal orden *que impida la confección de un decreto adecuado sin afectarlo*." *Deliz et als. v. Igartúa et al.*, 158 D.P.R. 403, 433 (2003). El interés debe ser, además, real e inmediato. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R. 721, 733 (2005). El concepto de parte indispensable debe interpretarse de forma pragmática, evaluando individualmente las circunstancias de cada caso. *Deliz et als. v. Igartúa et al.*, *supra*, 434. *García Colón v. Sucn. Gonzalez*, 178 D.P.R. 527, 528 (2010). Ello "[e]xige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar,

modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad." *Sánchez v. Sánchez*, 154 D.P.R. 645, 678 (2001).

Finalmente, un planteamiento sobre ausencia de parte indispensable es tan relevante que puede presentarse por primera vez en apelación e, incluso, el tribunal apelativo puede suscitarlo *motu proprio*, debido a que ante la ausencia de parte indispensable los tribunales carecen de jurisdicción. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R. 721, 733 (2005).

### **-III-**

Luego de delinear el derecho aplicable, procedemos a discutir los señalamientos de error. En el presente caso VPP presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* contra los Apelantes. Luego de examinada la misma, concluimos que la misma cumple a cabalidad con los requisitos de forma necesarios para superar un primer cedazo. A saber, la aludida moción contiene los hechos incontrovertidos propuestos por VPP en párrafos numerados y con referencia directa a la prueba documental que los sustenta. Por el contrario, no podemos decir lo mismo de los Apelantes. En su *Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria*, los Apelantes se limitaron a repetir las alegaciones contenidas en su *Contestación a Demanda, Enmienda a Contestación a Demanda y Demanda Contra Tercero*.<sup>19</sup> Los Apelantes no observaron ninguno de los requisitos necesarios para derrotar una moción de sentencia sumaria, obviando por

---

<sup>19</sup> Todos estos documentos son casi idénticos en sus alegaciones.

completo la jurisprudencia reciente, y descansando solamente en sus redundantes alegaciones. Particularmente, los Apelantes fallaron en correlacionar su versión de los hechos con evidencia admisible que, a su vez, controvirtiera los hechos propuestos por VPP en su *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Ante este escenario, el foro apelado concluyó incontrovertidas las determinaciones de hecho propuestas por VPP y dictó *Sentencia Sumaria Parcial*. Conforme al esquema actual, el TPI puede obviar material que las propias partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado acatando el método procesal consignado en la nueva Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. a la pág. 433. No se cometió el primer error.

Superados los primeros dos pasos de la metodología bosquejada en *Melendez Cuevas, supra*, pasamos a exponer cuáles hechos materiales encontramos que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Así pues, luego de estudiar el expediente, adoptamos e incorporamos por referencia como hechos incontrovertidos las determinaciones de hechos 1-22 de la *Sentencia Sumaria Parcial*. A saber:

1. El 6 de junio de 2002, Los Frailes suscribió un Contrato de Préstamo con el Banco Popular, mediante el cual se le concedieron facilidades de crédito, con préstamos y adelantos por la suma de \$800,000.00 para cancelar las notas 9001, 9002 y Flexicuenta de Reserva 133-042421 con el Banco Popular. (Préstamo Núm. 101090021879659003)

2. Para evidenciar el desembolso del Préstamo Núm. 101090021879659003, el 6 de junio de 2002, Jorge Menéndez, como Presidente de Los Frailes, suscribió documento titulado "Pagaré" por la cantidad de \$800,000.00, pagaderos a la orden de Banco Popular.
3. De conformidad al antedicho Pagaré, Los Frailes se obligó a realizar el pago del principal mediante ciento ochenta (180) pagos mensuales consecutivos de \$7,582.84 de principal e intereses, comenzando el 6 de julio de 2002, durante los primeros tres (3) años. Así también, se obligó a pagar una tasa de interés fija de 7.75%, revisable al término de tres (3) años. De incurrir en un evento de incumplimiento, el balance insoluto de principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fija de 9.75%.
4. En caso de incurrir en alguna causa de incumplimiento, todas las cantidades adeudadas advendrían inmediatamente líquidas y exigibles, sin requerirse acción, notificación o aviso del Banco Popular. Por otra parte, de radicarse una acción legal en el cobro de las cantidades adeudadas, Los Frailes se obligó a pagar las costas, gastos y honorarios de abogados del Banco Popular.
5. A petición de Los Frailes, los términos del Préstamo Núm. 101090021879659003 fueron enmendados en dos (2) ocasiones distintas y consecuentemente se le concedió una moratoria de ciento cincuenta y un (151) días en cuanto al pago de principal del Pagaré hasta el 6 de julio de 2006.
6. El 19 de febrero de 2004, Los Frailes suscribió un Contrato de Préstamo con Banco Popular, mediante el cual se le concedieron facilidades de crédito, con préstamos y adelantos por la suma de \$205,000.00 para cancelar deudas, reestructurar y consolidar facilidades de crédito. (Préstamo Núm. 101090021879659004).
7. Para evidenciar el desembolso del Préstamo Núm. 101090021879659004, el 19 de febrero de 2004, Jorge Menéndez, como Presidente de Los Frailes, suscribió un documento intitulado "Pagaré" por la cantidad de \$205,000.00, pagaderos a la orden de Banco Popular.
8. De conformidad al antedicho Pagaré, Los Frailes se obligó a realizar el pago del principal mediante ochenta y cuatro (84) pagos mensuales consecutivos de \$3,094.00, de principal e intereses, comenzando el 19 de marzo de 2004 y así sucesivamente hasta su

vencimiento. Así también, se obligó a pagar una tasa fija de 7.00%.

9. En caso de incurrir en alguna causa de incumplimiento, todas las cantidades adeudadas advendrían inmediatamente líquidas y exigibles, sin requerirse acción, notificación o aviso del Banco Popular. Por otra parte, de radicarse una acción legal en el cobro de las cantidades adeudadas, Los Frailes se obligó a pagar las costas, gastos y honorarios de abogados de banco Popular.
10. A petición de Los Frailes, los términos del Préstamo Núm. 101090021879659004 fueron enmendado en dos (2) ocasiones distintas y en su consecuencia, se le concedió una moratoria de ciento ochenta y dos (182) días en cuanto al pago del principal del Pagaré hasta el 19 de julio de 2016.
11. Para garantizar y asegurar el pago y cumplimiento de todos y cualesquiera préstamos, facilidades de crédito y financiamiento concedidas en el futuro por Banco Popular, los demandados entregaron al Banco Popular las siguientes garantías de carácter prendario:
  - a. Pagaré Hipotecario #1 por la cantidad de \$250,000.00 a favor del Banco Popular, con vencimiento a la presentación, el cual devenga intereses a razón de 17% anual, suscrito el 18 de abril de 1984, enmendado su vencimiento el 6 de junio de 2002 y mediante el cual se obligaron a pagar solidariamente, en caso de reclamación judicial, la cantidad líquida de \$25,000.00, por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.
  - b. Pagaré Hipotecario #2 por la cantidad de \$175,000.00 a favor de Banco Popular, con vencimiento a la presentación, el cual devenga intereses a razón del máximo legal a la fecha de suscripción, suscrito el 19 de febrero de 1992, y enmendado su vencimiento el 6 de junio de 2002.
  - c. Pagaré Hipotecario #3 por la cantidad de \$175,000.00 a favor de Banco Popular, con vencimiento a la presentación, el cual devenga intereses a razón de 10% anual, suscrito el 17 de marzo de 1999.
  - d. Pagaré Hipotecario #4 por la cantidad de \$200,000.00 a favor de Banco Popular, con vencimiento a la presentación, el cual

devenga intereses a razón de 7.75% anual, suscrito el 6 de junio de 2002.

e. Pagaré Hipotecario #5 por la cantidad de \$100,000.00 a favor de Banco Popular, con vencimiento a la presentación, el cual devenga intereses a razón de 6.6% anual, suscrito el 14 de marzo de 2003.

f. Pagaré Hipotecario #6 por la cantidad de \$70,000.00 a favor del Banco Popular, con vencimiento a la presentación, el cual devenga intereses a razón de 7% anual, suscrito el 19 de febrero de 2004.

12. VPP tiene interés sobre los pagarés hipotecarios descritos anteriormente y ostenta la posesión legítima y tenencia de buena fe de dichas prendas. A esos efectos, véanse los referidos pagarés endosados a favor de VPP que obran en autos.

13. El Pagaré Hipotecario #1 por \$250,000.00 está garantizado por hipoteca constituida mediante escritura Número 122 otorgada el 18 de abril de 1984, ante el Notario Ernesto A. Meléndez Pérez, extendido su vencimiento según Escritura Número 60 del 6 de junio de 2002, ante el Notario Público Tomás Correa Acevedo, sobre el inmueble que se describe a continuación:

RÚSTICA: Parcela de terreno identificada como solar número dos (2) localizada en el Barrio Frailes del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, compuesta de novecientos cuarenta y seis punto cero cero (946.00) metros cuadrados, equivalentes a cero punto dos cuatro cero seis nueve cuerdas (0.24069). En lindes por el NORTE, con Charles Shear; por el SUR, con Avenida Los Frailes y con la calle "M"; por el ESTE, con el solar número uno (1) dedicado a uso público y con la Avenida Los Frailes, y por el Oeste, con el solar número tres (3) el cual formaba parte de esta finca. -----  
-----Inscrita al folio número ciento sesenta y uno (161) del tomo cuatrocientos sesenta y dos (462) de Guaynabo, finca número veinte mil doscientos diecinueve (20,219), Sección de Guaynabo. -----

14. El Pagaré Hipotecario #2 por \$175,000.00 está garantizado por hipoteca constituida mediante Escritura Número 14 otorgada el 19 de febrero de 1992, ante el Notario Público Amaury Llorens Balzac, sobre la finca 20,219 descrita anteriormente y extendido su vencimiento según Escritura Número 61 del 6 de junio de 2002, ante el Notario Público Tomás Correa Acevedo.
15. El Pagaré Hipotecario #3 por \$175,000.00 está garantizado por una hipoteca constituida mediante Escritura Número 13 otorgada el 17 de marzo de 1999, ante el Notario Público Tomás Correa Acevedo, sobre la Finca 20,219 descrita anteriormente hasta la suma de \$140,000.00 y sobre el inmueble que se describe a continuación hasta la suma de \$35,000.00

RÚSTICA: Parcela de terreno identificada como solar número uno (1) localizada en el Barrio Frailes del término municipal de Guaynabo, Puerto Rico, compuesto de doscientos cincuenta y ocho punto setenta y cuatro (258.74) metros cuadrados, equivalentes a seis mil quinientos ochenta y tres cuerdas (0.6583 cds.) dedicada a uso público. En lindes por el NORTE, con Charles Schear; por el SUR y ESTE, con Avenida Los Frailes y por el OESTE, con el solar número dos (2) el cual forma parte de la finca principal. -----Inscrita al folio número ciento setenta y uno (171) del tomo cuatrocientos sesenta y dos (462) de Guaynabo, finca número veinte mil doscientos veinte (20,220), Sección de Guaynabo.-----

16. El Pagaré Hipotecario #4 por \$200,000.00 está garantizado por hipoteca constituida mediante Escritura Número 59 otorgada el 6 de junio de 2002, ante el Notario Público Tomás Correa Acevedo, sobre la Finca 20,219 descrita anteriormente hasta la suma de \$169,000.00 y sobre la Finca 20,220 descrita anteriormente hasta la suma de \$31,000.00.
17. El Pagaré Hipotecario #5 por \$100,000.00 está garantizado por hipoteca constituida mediante Escritura Número 4 otorgada el 14 de marzo de

2002, ante el Notario Público Paul René Cortés Rexach, sobre la Finca 20,219 descrita anteriormente hasta la suma de \$78,520.00 y sobre la Finca 20,220 descrita anteriormente hasta la suma de \$24,480.00.

18. El Pagaré Hipotecario #6 por \$70,000.00 está garantizado por hipoteca constituida mediante Escritura Número 8 otorgada el 19 de febrero de 2004, ante el Notario Público Tomás Correa Acevedo, sobre la Finca 20,219 descrita anteriormente hasta la suma de \$35,000.00 y sobre la Finca 20,220 descrita anteriormente hasta la suma de \$35,000.00.
19. El matrimonio Menéndez-Calero garantizó de forma solidaria el pago y cumplimiento de todos y cualesquiera préstamos, facilidades de crédito y financiamiento concedidas en el pasado o que se concedan o fueran concedidas en el futuro por el Banco Popular a Los Frailes Station.
20. Con el propósito de asegurar el pago final y cumplimiento de sus obligaciones con el Banco Popular, y en garantía adicional, Los frailes Station otorgó un documento titulado Contrato de Cesión a favor de Banco Popular, mediante el cual cedió al Banco todos sus derechos, títulos e interés, cuantas por cobrar que existan al presente o que surjan con posterioridad como producto de los trabajos y servicios del Contrato de Arrendamiento suscrito entre Los Frailes Station y The Shell Company (Puerto Rico) el 6 de junio de 2002.
21. Los demandados dejaron de realizar los pagos mensuales pactados, incurriendo así en una causa de incumplimiento.
22. En virtud de los desembolsos realizados bajo la antes mencionada facilidad de crédito, Los Frailes Service Station, Inc., Jorge Menéndez Donnell y María Calero Blanco, le adeudan a VPP, la suma de \$564,340.17 por concepto de principal, más \$271,296.64 de intereses vencidos al 24 de diciembre de 2013, los cuales continúan acumulándose a razón de la tasa pactada hasta su total pago y solvento, una partida de \$27,361.98 por concepto de *escrow*, más la suma de \$135,500.00

por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

VPP demostró ser el poseedor y tenedor de buena fe de los pagarés hipotecarios y de las garantías suscritas por los Apelantes. Las sumas objetadas responden a la suma de las cantidades representadas en los Pagarés más sus intereses. Igualmente, los Apelantes no lograron controvertir la procedencia de las sumas a satisfacer ni ofrecieron cálculo alternativo alguno. No se cometió el segundo señalamiento de error.

En cuanto al quinto señalamiento de error, surge de los autos un documento titulado Acuerdo Temporero de Pago, suscrito por los Apelantes y BPPR. No obstante, no surge la firma ni la comparecencia de VPP. Los Apelados alegan que no se perfeccionó el Acuerdo. Los Apelantes alegan que sí se perfeccionó, y que vincula a VPP. En estos momentos la acción de los Apelantes contra BPPR continúa ventilándose en el TPI, por lo cual cualquier pronunciamiento de este Tribunal sobre este particular sería impropio.

En cuanto a los señalamientos de error 3, 4 y 6 que versan sobre la afectación al uso público de la Finca #20,220 y sobre la inclusión del DTOP y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico como partes indispensables, véase lo resuelto en KLCE201501549.

Por último, debemos señalar que los Apelantes garantizaron solidariamente el pago de los préstamos concedidos mediante varios documentos titulados Garantía

Ilimitada y Continua.<sup>20</sup> Además, Los Frailes otorgó un Contrato de Cesión a favor de BPPR y de sus cesionarios, confiriéndoles cualquier derecho, interés o cuenta por cobrar a estos últimos. En síntesis, los Apelantes garantizaron el pago de sus deudas con su patrimonio personal y, aún en la eventualidad de no poder ejecutar las fincas destinadas al uso público, deberán responder con otros bienes por la totalidad de la deuda.

**-IV-**

Por los fundamentos expresados anteriormente, se confirma la parte de la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada en cuanto a la existencia de la deuda y de las sumas a satisfacerse. Se revoca la parte de la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada que ordena la ejecución de los inmuebles en disputa y se devuelve el caso al TPI para que se continúen con los procedimientos conforme a lo dispuesto en el caso KLCE201501549 y con el presente. Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>20</sup> Véase Apéndice, Garantía Ilimitada y Continua, págs. 170-172.