

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y GUAYAMA  
PANEL IX

SUNC. ELBA FIGUEROA  
MENDOZA

DEMANDANTES  
APELADOS

v.

TRIAD REALTY AND  
CAPITAL MANAGEMENT  
CORPORATION

DEMANDADO APELANTE

KLAN201601387

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Carolina

Caso. Núm.:

F CD2013-0376

Por :

EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

Gómez Córdova, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de diciembre de 2016.

I. Dictamen del cual se recurre

Comparece ante nosotros Triad Realty and Capital Management Corporation (parte apelante o Triad) por vía de un recurso de apelación y solicita la revocación de la sentencia sumaria dictada el 15 de abril de 2016, notificada el 13 de junio, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario o Instancia). Mediante la sentencia apelada, el foro primario declaró ha lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por Elba Figueroa Mendoza, Aura Figueroa Mendoza y Wilma Figueroa Mendoza (en conjunto, parte apelada).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la sentencia sumaria apelada.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en las Reglas 13-

22 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

### III. Trasfondo procesal y fáctico

El 11 de marzo de 2013, la parte apelada presentó una demanda de ejecución de hipoteca contra Triad.<sup>1</sup> En síntesis, alegó que el 21 de mayo de 1993 Triad suscribió junto la Sra. Aura Mendoza Vidal (señora Mendoza) una Escritura de Compraventa e Hipoteca. Señaló que Triad también suscribió un pagaré a favor de la parte apelada por la suma principal de \$300,000 más intereses, costas y honorarios de abogado pactados en caso de reclamación judicial por incumplimiento (\$20,000).<sup>2</sup> Según adujo, dicha hipoteca constaba debidamente inscrita y desde el 1 de abril de 2007 Triad dejó de cumplir con los pagos pactados en virtud del contrato antes mencionado. La parte apelada indicó que la señora Mendoza había fallecido y que eran las hijas y herederas de ésta última, por lo que advinieron dueñas de dicha acreencia ante Triad<sup>3</sup>. Por tanto, reclamaron el pago de la deuda, la cual indicaron ascendía a \$242,510.06 incluyendo intereses (8% anual al principal por mora y 3% anual por penalidad por demora), costas y honorarios de abogado pactados hasta el 1 de febrero de 2013.<sup>4</sup>

De otro lado, Triad contestó la demanda y alegó que desde el 2007, debido a problemas con la Sucesión de la señora Mendoza, la parte apelada no estaba depositando los pagos que Triad estaba efectuando. Sostuvo que por tales razones dejó de efectuar los mismos. Además, argumentó que la parte apelada no tenía legitimación activa para incoar dicha demanda ya que no había acreditado ser las herederas de la señora Mendoza.

El 19 de junio de 2013, la parte apelada solicitó al foro primario que dictara sentencia sumaria a su favor. Reiteró los hechos antes expuestos

<sup>1</sup> Caso Civil Núm. FCD2013-0376.

<sup>2</sup> Se pactó un pago mensual de \$2,509.32.

<sup>3</sup> Se desprende del expediente que al momento de la presentación de la demanda, la Sra. Mendoza había fallecido por lo que dicha causa de acción fue incoada por las hijas de ésta última.

<sup>4</sup> Para sustentar la acción incoada, la parte apelada acompañó dicha demanda con copia de la Escritura antes mencionada al igual copia del pagaré hipotecario.

y recalcó que eran las actuales dueñas de la acreencia ante Triad por lo que podían reclamar la referida deuda. A su vez, el 3 de agosto de 2013 Triad se opuso a la solicitud de sentencia sumaria. En esencia, argumentó que la parte apelada en ningún momento había acreditado ante el foro primario ser heredera de la señora Mendoza mediante la correspondiente declaratoria de herederos, razón por lo cual insistió en que la parte apelada carecía de legitimación activa para reclamarle.

Evaluado el asunto sobre la legitimidad, el foro primario ordenó a la parte apelada acreditar con declaratoria de Herederos o Testamento que eran las herederas de la señora Mendoza. En respuesta la parte apelada presentó ante Instancia copia del testamento de la señora Mendoza en donde se les identificó como herederas de la causante. Además, acompañó copia de la sentencia dictada el 7 de junio de 2011, final y firme desde el 13 de julio de 2011, mediante la cual todas(os) las herederas(os) de la señora Mendoza transaron y se dividieron el caudal de la causante. Indicaron que como resultado de dicha transacción, actualmente la parte apelada es dueña y tenedora del caudal de la señora Mendoza incluyendo la acreencia ante Triad.

Así las cosas el 20 de mayo de 2014 fue Triad quien interpuso una solicitud de sentencia sumaria ante Instancia. Expuso que no había controversia en cuanto a la deuda reclamada como tampoco había controversia con relación al hecho de que la parte apelada enfrentó un problema sucesoral en 2007 ante el fallecimiento de la señora Mendoza. Ello provocó que la parte apelada dejara de depositar los cheques que Triad estaba remitiendo en virtud del contrato de hipoteca en cuestión, alegación que la parte apelada no negó. Señaló que debido a dicha situación dejó de realizar los referidos pagos hasta tanto la parte apelada resolviera el proceso de sucesión de la señora Mendoza. Según adujo, la parte apelada aún no había presentado el Relevó del Departamento de Hacienda de la señora Mendoza por lo que la parte apelada estaba impedida de heredar la acreencia en cuestión. No obstante, sostuvo que

hasta el momento adeudaba la cantidad de \$147,721.87 y que estaba en la disposición de saldar la misma una vez la parte apelada resolviera el asunto antes aludido. Por tanto, concluyó que una vez se llevaran a cabo los trámites correspondientes, entonces el foro primario declarara ha lugar la solicitud de sentencia sumaria de la parte apelada a los efectos de saldar la cantidad antes mencionada, la cual consiste en los pagos mensuales dejados de efectuar desde el 2007.

La parte apelada se opuso a la solicitud de Triad. Reiteró que no existía controversia en cuanto a la existencia de la deuda como tampoco había controversia con relación al hecho de que la parte apelada era la acreedora de Triad en virtud del contrato de hipoteca antes aludido. Por consiguiente, solicitó al foro primario que declarara ha lugar la demanda de ejecución de hipoteca por la cantidad adeudada que hasta ese momento indicó que ascendía a \$261,467.70, incluyendo intereses, costas y honorarios de abogados.<sup>5</sup>

Así las cosas, surge de expediente que el 26 de junio de 2014 la parte apelante consignó en Instancia la cantidad de \$147, 721.87 en virtud de la deuda antes indicada. A su vez, el 3 de julio de 2014 la parte apelada presentó una moción informativa bajo juramento ante Instancia mediante la cual indicó que el pagaré suscrito por Triad a favor de la señora Mendoza estaba extraviado. No obstante, hizo la salvedad que el mismo no había sido cedido, ni traspasado a ninguna otra persona por lo que continuaba siendo acreedora de Triad. A su vez, la parte apelante solicitó la desestimación de la demanda de ejecución de hipoteca incoada en su contra basándose en el hecho de que el pagaré, objeto de la referida causa de acción, estaba extraviado. De esa manera, concluyó que la parte apelada no podía acreditar ser acreedora del pagaré en cuestión, pues no se sabía si el mismo había sido negociado o cancelado.

---

<sup>5</sup> Según indicó, a la deuda se le descontó dos pagos de \$5,018.64 realizados por Triad, razón por la cual el monto total reclamado era \$261,467.70. Además, señaló que la parte apelada había cursado una oferta de transacción a la parte apelante, sin embargo, Triad la rechazó.

En respuesta a lo anterior, la parte apelada se opuso y argumentó que a pesar de no tener físicamente el pagaré hipotecario, ello no le prohibía exigir el cumplimiento de dicha garantía.<sup>6</sup>

El 24 de julio de 2014 Instancia ordenó llevar a cabo un pleito independiente en cuanto al paradero del pagaré hipotecario. En cumplimiento de dicha orden, el 15 de agosto de 2014 la parte apelada presentó demanda sobre cancelación de pagaré extraviado.<sup>7</sup> Nuevamente, la parte apelada señaló que a pesar de que dicho documento estaba extraviado, el mismo no había sido cedido, ni traspasado ni endosado a ninguna otra persona por lo que continuaba siendo acreedora del mismo ante Triad. Además, la parte apelada presentó una moción sobre Certificado de Hacienda y proceso de cancelación de pagaré extraviado fechada el 18 de agosto de 2014. Mediante dicha moción informó al foro primario que el Departamento de Hacienda de Puerto Rico expidió un Certificado de Cancelación de Gravamen Contributivo (Relevo) el cual incluye la acreencia de la parte apelada como herederas de la señora Mendoza con relación al pagaré hipotecario. Luego, la parte apelada presentó otra moción para que el foro primario tuviera conocimiento de la sentencia sobre cancelación de pagaré extraviado y su notificación. En suma, expuso que el 29 de diciembre de 2014 el foro primario dictó sentencia en el caso independiente en donde ordenó la cancelación del pagaré hipotecario extraviado en cuestión sin menoscabar el derecho de la parte apelada a exigir el cumplimiento de dicha obligación, pues dicho instrumento nunca fue cedido, ni traspasado ni entregado a ninguna otra persona. Así las cosas, solicitó a Instancia que tomara nota de dicha sentencia a los efectos de la causa de acción original ante Triad. Posteriormente, el 18 de febrero de 2015, la parte apelada solicitó el retiro de fondos con relación a la consignación efectuada por Triad.

---

<sup>6</sup> Citó el Artículo 2, inciso 3 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 601(3).

<sup>7</sup> Caso Civil Núm. FCD2014-0955.

En cuanto a la solicitud de retiro de fondos, el 26 de marzo de 2015 el foro primario dictó orden mediante la cual le concedió término a la parte apelada para que se expresara si interesaba continuar con el litigio, de ser retirados los fondos consignados. De otro lado, el 16 de abril de 2015 la parte apelante presentó réplica a la solicitud de retiro de fondos consignados. En síntesis, Triad se reiteró en su solicitud anterior en cuanto a que la parte apelada retirara los fondos consignados. No obstante, solicitó al foro primario que una vez autorizado el retiro de fondos, diera por terminado con perjuicio el presente caso de ejecución de hipoteca. Sin embargo, el 28 de abril de 2015, el foro primario autorizó el retiro de los fondos consignados a favor de la parte apelada, mas no dispuso nada en cuanto a la cantidad de la deuda reclamada ni del efecto que el retiro de los fondos consignados tuviera sobre la deuda.

En oposición a lo anterior, el 1 de mayo de 2015 la parte apelada presentó dúplica a la réplica de Triad. En suma, adujo que si bien era cierto que la parta apelante consignó la cantidad de \$147,721.87 por concepto de la deuda reclamada, la realidad era que al 1 de abril de 2014 la totalidad de la deuda ascendía a \$261,467.70 incluyendo intereses, costas y gastos de honorarios. Así las cosas, la parte apelada solicitó a Instancia que ordenara a Triad a pagar el total antes mencionado.

Así las cosas, con fecha de 16 de marzo de 2016, la parte apelada presentó otra solicitud de sentencia sumaria y reiteró su petición para que el foro primario ordenara a la parte apelante al pago de la totalidad de la deuda reclamada, incluyendo los intereses, costas y honorarios de abogado, según antes indicado. Para la misma fecha la parte apelada también informó el fallecimiento de una de las integrantes de la sucesión, la Sra. Elba Figueroa Mendoza (señora Figueroa). Solicitó la sustitución de ésta última por sus herederos (Samuel Vincent Alimo Figueroa y Kim Theresa Koch Figueroa). En apoyo a dicha solicitud, la parte apelada presentó copia de sentencia del foro primario mediante la cual se declaró como los herederos al señor Figueroa y la señora Koch. El 22 de abril de

2016 Instancia dictó orden mediante la cual autorizó la sustitución de la señora Figueroa por los herederos de ésta y la causa de acción de ejecución de hipoteca continuó su curso ante el foro primario.

Tras varios trámites procesales, el 13 de junio de 2016 el foro primario dictó sentencia sumaria mediante la cual declaró ha lugar la demanda de ejecución de hipoteca de la parte apelada. En síntesis, ordenó a Triad pagar la totalidad de la deuda ascendente a \$271,988.90 incluyendo intereses y costas y honorarios de abogado. No obstante, cabe señalar que mediante nota al calce, el foro primario indicó que dicha suma quedó reducida por la consignación de \$147, 721.87 efectuada por Triad. Sin embargo, en su parte dispositiva, Instancia ordenó a la parte apelante al pago de la totalidad de \$271,988.90 que no estuviera cubierta por la consignación. Es decir, un total de \$124,267.03.

Posteriormente, el 5 de julio de 2016 la parte apelante solicitó reconsideración y determinaciones de hechos adicionales. En esencia, la parte apelante impugnó que el foro primario no descontara del monto total de la deuda, la cantidad retirada de los fondos consignados, al igual que también se opuso a la sustitución de la señora Figueroa, toda vez que sostuvo que la misma no se efectuó conforme a las reglas procesales aplicables. Además, expuso que en ningún momento se presentó una Cancelación de Certificación de Gravamen de la señora Mendoza, por lo que tampoco se podía dictar sentencia a favor de la parte apelada. Concluyó que era necesario incluir al Departamento de Hacienda como parte indispensable.

Eventualmente, el 23 de agosto de 2016, notificadas electrónicamente el 31 del mismo mes, el foro primario negó las solicitudes post sentencia de la parte apelante.

Inconforme, el 30 de septiembre de 2016 la parte apelante presentó un recurso de apelación ante este Tribunal en el cual le imputó al foro primario los siguientes señalamientos de error:

Erró Instancia al dictar una sentencia de ejecución de hipoteca, en un caso radicado sin el original del pagaré hipotecario, el cual fuese posteriormente cancelado por la vía judicial, no sin antes de que la parte deudora consignara el principal adeudado.

Erró Instancia al dictar una sentencia con números incorrectos, y no aplicar la suma consignada de \$147,721.87, además de incluir recargos e intereses a una acreencia que no se podía ejecutar.

Erró Instancia al dictar una sentencia por la vía sumaria, sin escuchar antes a las partes en un juicio en su fondo, en violación al debido proceso de ley.

Erró Instancia al aceptar la sustitución de parte, que no cumplió con las Reglas de Procedimiento Civil.

Erró Instancia al no incluir al Departamento de Hacienda como parte indispensable.

En su alegato en oposición la parte apelada expuso que el foro primario actuó correctamente al haber dispuesto del presente caso mediante sentencia sumaria, pues no era necesario la celebración de un juicio en su fondo para disponer de su causa de acción. En síntesis, señaló que ante el foro primario se acreditaron todos los elementos relevantes para la disposición del caso, aspectos aquí impugnados por la parte apelante. A saber: la cantidad de la deuda reclamada, la acreencia de la parte apelada ante Triad, la cancelación del pagaré hipotecario en cuestión, la sustitución de parte (señora Figueroa). Así las cosas, concluyó que los errores señalados por la parte apelante no fueron cometidos, por lo que procede que se confirme la sentencia sumaria apelada.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a discutir el presente caso, no sin antes exponer los fundamentos de nuestra decisión.

#### IV. Derecho aplicable

##### A. Sentencia sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerles a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y



económica de todo procedimiento”.<sup>8</sup> Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En lo pertinente, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil dispone que en cualquier momento después de haber transcurrido 20 días desde que se emplaza a la parte demandada o después que la parte contraria haya notificado una moción de sentencia sumaria, aunque no más tarde de los 30 días luego de la fecha establecida para ello por el tribunal, una parte podrá presentar una moción fundamentada “en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Según ha explicado el Tribunal Supremo, este mecanismo propicia la esencia y la razón expresada en la citada Regla 1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) cuando surja de forma clara 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 v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Así pues, este mecanismo procesal “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”. *Íd.*, pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010).

La parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material (conocido actualmente como esencial o pertinente). *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213. Un hecho material, según definido jurisprudencialmente, es aquél que puede afectar el

---

<sup>8</sup> 32 LPRA Ap. V, R.1.

resultado de la reclamación conforme al derecho sustantivo aplicable. *Íd.*<sup>9</sup>; *Mejías v. Carrasquillo, supra*, pág. 300. La propia Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a éstos como “hechos esenciales y pertinentes”. Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. Regla 36.3 (a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

En cambio, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra*, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero además su solicitud deberá contener:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*.

De no hacerlo, la parte opositora correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos v. Univisión Pérez, supra*, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). En *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986), el Tribunal Supremo estableció como regla general que la parte que se oponga a la sentencia sumaria deberá “presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados

---

<sup>9</sup> Citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, San Juan, Pubs. JTS, 2000, T.I, pág. 609.

por el promovente.” Íd., pág. 721. Es por ello que la parte que se oponga no puede descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 215.

En la primera expresión del Tribunal Supremo al interpretar el nuevo lenguaje de la Regla 36 de Procedimiento Civil, según enmendada en el 2009, se reafirmó que procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica.” *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, supra*, pág. 430. Por ello, la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá, igualmente, “ceñirse a ciertas exigencias...[y] recae sobre la parte que responde 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”. Íd., pág. 432. Cónsono con lo anterior, “[t]oda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.” Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*. Como parte de este nuevo esquema, el tribunal no tendrá que considerar los hechos que no estén debidamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tiene la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no haya hecho referencia en una relación de hechos. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, supra*, pág. 433.

Por tanto, “si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación.” Íd. El citado caso dispone que nuestro ordenamiento procesal le exige a la parte que se opone a una solicitud de sentencia sumaria examinar cada hecho consignado en la solicitud, y para todos aquellos que considere que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta y fundamentada en evidencia admisible. Esta exigencia, se destacó, no es un mero formalismo ni un requisito mecánico, sino al contrario, “tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible”. Íd., pág. 434.

Ciertamente no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 219.<sup>10</sup> (Énfasis suplido). No obstante, este mecanismo siempre ha estado disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. Íd.<sup>11</sup>; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, supra*; *Abrams Rivera v. E.L.A. y otros*, 178 DPR 914 (2010). El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es, por tanto, “el sabio discernimiento, ya que mal utilizada puede prestarse para privar a un litigante de su ‘día en corte’, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013). Esto es de suma importancia, pues la mera existencia de “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de

<sup>10</sup> Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

<sup>11</sup> Citando a *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963). Véase además *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914 (2010).

sentencia sumaria...cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Sin embargo, precisa puntualizar que es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria y no el que la parte contraria no haya presentado su oposición a la solicitud. Es decir, el defecto de una oposición a la moción de sentencia sumaria no equivale a la concesión automática del remedio solicitado. Ello debido a que la concesión de la sentencia sumaria tiene que proceder conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum de P. R., Inc.*, 190 DPR 511, 525 (2014).

Por último, aunque no de menos importancia, precisa subrayar que toda duda, por más leve o mínima, en cuanto a la existencia de controversia sobre hechos esenciales y pertinentes es suficiente para resolver en contra de la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). En este sentido, el foro apelativo deberá utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia para determinar si procedía que el foro primario dictara sentencia sumaria. Íd.

En *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, 193 DPR \_\_\_\_ (2015), el Tribunal Supremo amplió el estándar específico que este foro debe utilizar “al momento de revisar las determinaciones del foro primario de conceder o denegar mociones de sentencia sumaria”. Íd. Al expresarse sobre ello, nuestro más alto foro determinó que nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. Consecuentemente, precisa que examinemos la moción de sentencia sumaria y su oposición para determinar si éstas cumplen con lo requerido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa, y si no existen hechos pertinentes y esenciales en controversia. De no existir controversias sobre hechos pertinentes y

esenciales debemos evaluar si procede en derecho la concesión de tal remedio. Íd. Concretamente, se expusieron cuatro factores que recogen las normas que debemos aplicar al cumplir con la tarea encomendada por el Tribunal Supremo, que son los siguientes:

**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. Íd. (Énfasis suplido).<sup>12</sup>

En lo pertinente a este caso, al revisar una sentencia dictada sumariamente y determinar que existen hechos esenciales y pertinentes en controversia, debemos cumplir con lo requerido por la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, la cual lee de la siguiente manera:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio

<sup>12</sup> De lo expuesto por el Tribunal Supremo trasciende que nuestro cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, es requerido cuando, al revisar una sentencia sumaria, concluimos que ésta no procede por existir controversias de hechos esenciales y pertinentes. Si, por el contrario, nos correspondiese revisar una denegatoria de una solicitud de sentencia sumaria mediante el recurso discrecional del *certiorari*, interpretamos que nuestro ejercicio de revisión sería sobre la solicitud de sentencia sumaria, su oposición y los documentos acompañados junto a ambos escritos.

que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

En otras palabras, si al evaluar una sentencia sumaria determinamos que existen hechos esenciales y pertinentes controvertidos, nos corresponde exponer específicamente cuáles son los hechos en controversia y cuáles están incontrovertidos, en cumplimiento con la citada Regla. No obstante, de encontrar que los hechos materiales realmente estaban incontrovertidos, nuestra revisión de la sentencia sumaria quedará limitada a auscultar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó el derecho correctamente. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*.

Según consideró el Tribunal Supremo, el “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 adelanta dos (2) propósitos”. *Meléndez González v. M. Cuebas, supra*. Estos son:

Primero, permite que las razones de política pública que inspiraron la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, se mantengan a nivel del foro apelativo intermedio ya que, como vimos, en nuestro ordenamiento la presentación de una Moción de Sentencia Sumaria tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están, independientemente del resultado de la Moción de Sentencia Sumaria. Si se permite que el Tribunal de Apelaciones revoque Sentencias emitidas sumariamente bajo un fundamento escueto de que “existen hechos materiales en controversia” se daría al traste con lo codificado en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, y las partes quedarían en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada. Es decir, las partes volverían al día uno (1) del litigio –con todos los asuntos en controversia– a pesar de haber gastado tiempo y recursos en la presentación de Solicitudes de Sentencia Sumaria.

Segundo, exigirle al Tribunal de Apelaciones que cumpla con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, ayuda también en la responsabilidad apelativa de este Tribunal Supremo al

momento de revisar los fundamentos que movieron al foro apelativo intermedio a revocar una Sentencia Sumaria. Íd.

## B. Pagaré y ejecución de hipoteca

Como cuestión de umbral, La Ley de Transacciones Comerciales

19 LPRA 401 et. seq. define un instrumento negociable como:

[U]na promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo:

- (1) Es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
- (2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica, y
- (3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener:
  - (A) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago,
  - (B) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma[...]. 19 LPRA sec. 504.

Ahora bien, únicamente el tenedor de un instrumento negociable está legitimado *ad causam* para demandar basándose en el mismo.

*Papex International Brokers Ltd. v. Chase Manhattan Bank, N.A.*, 821 F.2d 883 (1987). Esto es así porque al portador le cobija la presunción legal de que el pagaré es válido y de que fue otorgado por causa justa y onerosa. A partir de este principio, no puede exigirse al portador que alegue y presente prueba para establecer que es dueño del Pagaré; tampoco de que es tenedor de buena fe ni cuál es la causa onerosa específica que permitió su adquisición. La sola posesión equivale al título y le da al portador legitimación para presentarlo al cobro, porque “advino a la vida del derecho como documento negociable con valor”. *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 502 (1980); *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 104 (1971); *Navedo Torres v. Registrador*, 87 DPR 794, 798 (1963).

En cuanto a al derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento negociable, como un pagaré, la precitada Ley dispone:

Persona con derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento.— Significa: (1) el tenedor del instrumento, (2) una persona que no es tenedor pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor, o (3) una persona que no está en posesión del instrumento pero tiene derecho de exigir el cumplimiento del instrumento de acuerdo con las disposiciones de las secs. 609 y 668(d) de este título. Una persona puede ser una



persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento aunque la persona no sea el dueño del instrumento o lo posea indebidamente. 19 LPRA sec. 601.

A su vez, la secc. 609 de la precitada Ley establece:

(a) **Una persona que tiene derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento, pero que no está en posesión de éste, conservará el derecho a exigir tal cumplimiento si la pérdida de su posesión no es producto de una transferencia voluntaria o de una incautación legítima y tal persona no puede razonablemente readquirir el instrumento porque éste fue destruido, perdido o robado.**

(b) Una persona que interese exigir el cumplimiento de un instrumento, según lo dispuesto en el inciso (a) de esta sección deberá probar los términos que éste contenía y su derecho a exigir su cumplimiento. Probado lo anterior, las disposiciones de la sec. 608 de este título aplicarán igual que si se hubiese producido el instrumento. La sentencia dictada a favor del reclamante deberá estar fundamentada en una determinación del tribunal de que el deudor estará debidamente protegido contra una pérdida que pudiese resultar de una reclamación invocada por otra persona para exigir el cumplimiento de instrumento.

De otro lado, uno de los mecanismos procesales disponibles a un acreedor hipotecario para hacer efectivo su derecho de crédito contra el deudor es el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, regido por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, así como también por las disposiciones aplicables del Artículo 201 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6131. *Atanacia Corp. v J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993). El acreedor puede además optar por incoar una acción en ejecución de hipoteca por la vía sumaria o una acción ordinaria en cobro de dinero, con embargo de la finca en aseguramiento de la sentencia. *Íd.*

Cabe destacar que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es una de naturaleza mixta, pues existe una reclamación real y una reclamación personal. Íd. En *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995), el Tribunal Supremo tuvo que resolver si en una acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria existen múltiples reclamaciones que justifique que se emita una sentencia parcial conforme a las disposiciones de las Reglas de Procedimiento Civil. Al examinar el historial de la anterior Regla 43.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III —equivalente a la vigente Regla 42.3, *supra*— y disposiciones similares en el ámbito federal, expuso nuestra más alta Curia que existen varias reclamaciones en un caso cuando el reclamante tenga derecho a varios remedios que no sean mutuamente excluyentes. Íd., págs. 877-879.

En el caso de una acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, que es una mixta, el acreedor hipotecario tiene la opción de tratar de satisfacer su acreencia por medio de un requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. Íd., págs. 879-880.<sup>13</sup> Sin embargo, no por tener esta opción tiene derecho a remedios distintos. Incluso, se ha resuelto que “cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, por lo que las mismas son ‘mutuamente excluyentes’”. Íd., pág. 880.<sup>14</sup> Desde esta perspectiva, es forzoso concluir que el acreedor no tiene derecho a múltiples remedios, sino solamente a uno: el pago de lo adeudado. Íd. Lo que tiene es más de una opción para obtener dicho pago. Al hacer estas precisiones, el Tribunal Supremo concluyó que en el caso ante su consideración no existían múltiples reclamaciones, toda vez que los demandados eran deudores hipotecarios y titulares de la propiedad. Íd., págs. 880-881. Consecuentemente, resolvió que la acción en cobro de dinero y la acción de ejecución de hipoteca estaban

<sup>13</sup> Citando a *C.R.U.V. v. Torres Pérez*, 111 DPR 698, 699 (1981); *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231 (1989).

<sup>14</sup> Citando a *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, *supra*, pág. 246.

confundidas en una sola, por lo que se trataba en ese caso de una sola reclamación.

#### C. Impedimento colateral por sentencia

En nuestro ordenamiento jurídico se reconoce la figura del impedimento colateral por sentencia como una modalidad de la doctrina de cosa juzgada. *P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, 175 DPR 139, 152 (2008); *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 268 (2005). El impedimento colateral por sentencia “surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final, [y] tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas.” *A & P General Contractors, Inc. v. Asociación Caná, Inc.*, 110 DPR 753, 762 (1981). Es decir, el impedimento colateral por sentencia impide que se litigue en un litigio posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior. *P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, supra. A su vez, la doctrina de impedimento colateral por sentencia se distingue de la cosa juzgada en que para aplicar la primera no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas necesario para la segunda, “esto es, que la razón de pedir plasmada en la demanda sea la misma en ambos litigios”. *Íd.*, pág. 152; Véase *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 221 (1992).

El impedimento colateral por sentencia se manifiesta en dos modalidades, la defensiva y la ofensiva. *P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, supra; *Fatach v. Triple S, Inc.*, 147 DPR 882, 889-890 (1999); *A & P General Contractors, Inc. v. Asociación Caná, Inc.*, supra, pág. 758. La modalidad defensiva le permite al demandado levantar la defensa de impedimento colateral por sentencia, a los fines de impedir la litigación de un asunto levantado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte. *P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, supra. De otro lado, la modalidad ofensiva es articulada por el demandante en un litigio

posterior para impedir que el demandado relitigue los asuntos ya dilucidados y perdidos frente a otra parte. Íd. Como se puede apreciar, el denominador común entre ambas modalidades es que la parte afectada por la interposición del impedimento colateral ha litigado y ha perdido el asunto en el pleito anterior. Íd. Por lo tanto, “no procede la interposición de la doctrina de impedimento colateral por sentencia—ya sea en su vertiente ofensiva o defensiva—cuando la parte contra la cual se interpone (1) no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y (2) no ha resultado ser la parte perdedora en un litigio anterior”. Íd.

#### D. Efectos de la consignación

Entre las formas de pago reconocidas en materia del cumplimiento de las obligaciones se reconocen métodos que, sin ser propiamente pagos, “producen efectos liberatorios y extintivos similares”. M. J. Vera Vera, *La oferta de pago y la consignación: su eficacia liberatoria en el pago dinerario a menores mediante el procedimiento de jurisdicción voluntaria*, 36 Rev. Der. P.R. 211, 212 (1997). No obstante, estos métodos se han descrito como figuras similares al pago, debido a que su finalidad es la liberación del deudor de la obligación por un método supletorio. Vera Vera, *op. cit.* Uno de estos métodos supletorios reconocidos por nuestro Código Civil es la oferta de pago y consignación. Según establece el Artículo 1130, si a un acreedor se hiciera el ofrecimiento de pago de la deuda y éste se negara sin razón a recibirlo, “el deudor quedará libre de responsabilidad mediante la consignación de la cosa debida”. 31 LPRA sec. 3180.

Según se ha definido, la consignación es “el depósito judicial...de la cosa debida. Se pone la cosa bajo el poder de la autoridad judicial, que la retendrá y pondrá a disposición del acreedor”. *TOLIC v. Rodríguez Febles*, 170 DPR 804, 818 (2007).<sup>15</sup> Véase además el Art. 1132 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3182. Hecha la consignación, deberá ser notificada a las partes interesadas. Íd. Mediante esta figura se produce la

---

<sup>15</sup>Citando a J. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da ed. rev., San Juan, Programa de Educación Continua, Universidad Interamericana, 1997, pág. 186.

extinción de la obligación, pues se trata de una forma de pago “cuando no se cuenta con la voluntad del acreedor”. *TOLIC v. Rodríguez Febles*, supra, págs. 818-819.<sup>16</sup> Por consiguiente, para que el acto de la consignación tenga el efecto de liberar al deudor, se requiere que se hubiese ofrecido al acreedor la suma o la cosa consignada, que el acreedor se hubiese negado a aceptarlas y que se haya anunciado la consignación a las personas interesadas en la obligación. Art. 1131 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3181. Cabe destacar que el acto del ofrecimiento y del aviso de la consignación, si bien son actos distintos, son requisitos necesarios para la eficacia de la consignación. *Piñero v. Díaz*, 49 DPR 629, 632 (1936). Además, de no ajustarse la consignación estrictamente a las disposiciones que regulan el pago, la consignación será ineficaz. Art. 1131 del Código Civil, supra.

Una vez se efectúe la consignación, el deudor podrá solicitarle al tribunal o al juez que mande a cancelar la obligación. Art. 1134 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3184; *TOLIC v. Rodríguez Febles*, supra, pág. 819. Sin embargo, es preciso que la consignación sea declarada bien hecha por el tribunal o que sea aceptada por el acreedor para que se considere extinguida la obligación. Art. 1134 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3184; *Mercado v. Corte y Mercado, Interventor*, 72 DPR 244, 251 (1951); *TOLIC v. Rodríguez Febles*, supra.

En lo pertinente al presente caso, resulta de suma importancia hacer distinción entre la figura de consignación antes discutida y el depósito judicial.

Como ya expusieramos, la consignación es un instituto jurídico distinto de la Regla 35.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, sobre depósito judicial. A pesar de que ambos procesos son similares, son figuras con propósitos y efectos distintos. Por un lado, la consignación es con miras a liberar al deudor de responsabilidad y de los efectos de la

---

<sup>16</sup>Citando a R. Bercovitz y Rodríguez Cano, y E. Valladares Rascón (comentaristas), en M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, Madrid, Ed. Edersa, 1991, Art. 1,181,T.XVI,Vol.1,pág.297.

mora. De otro lado, el depósito a que se refiere la Regla 35.3, *supra*, no libera de responsabilidad y mucho menos de la mora. Así las cosas, la mencionada Regla 35.3, *supra*, dispone lo siguiente:

En un pleito en que cualquier parte del remedio que se solicite sea una sentencia ordenando el pago de una suma de dinero o la disposición de cualquier otra cosa que pueda ser objeto de entrega, una parte, previa notificación a cada una de las partes, y con permiso del tribunal, podrá depositar en el tribunal la totalidad de dicha suma o cosa, o cualquier parte de la misma, para ser retenida por el secretario sujeta a ser retirada, en todo o en parte, en cualquier momento por orden del tribunal.

Como es de notar, el depósito judicial es un elemento procesal en casos en que existe un pleito, para poner en custodia la totalidad o parte del bien reclamado. No libera de responsabilidad y mucho menos de mora. En el depósito judicial, la consignación de la cosa está subordinada a la resolución final que recaiga en el pleito existente. Es meramente un elemento procesal para poner bajo custodia la totalidad o parte de un bien reclamado. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, Tomo III, pág. 1033. Si el tribunal accede a que la cosa sea depositada, será deber del Secretario retenerla hasta tanto el tribunal permita, mediante orden, que se retire en todo o en parte. Íd.

#### V. Aplicación del derecho a los hechos del caso

La parte apelante argumentó que el foro primario erró al haber dictado sentencia sumaria en el presente caso, pues el mismo no debió haber sido dispuesto mediante el referido mecanismo procesal. De igual manera expuso que la parte apelada nunca presentó el original del pagaré cuya obligación exigió, por lo que desde un principio no tenía derecho a presentar la demanda de ejecución de hipoteca. De otro lado, adujo que aun declarando ha lugar la causa de acción de la parte apelada, el foro primario debió descontar la suma de los fondos consignados del monto total de la deuda reclamada, toda vez que la parte apelada retiró los mismos. Indicó que Instancia autorizó que la parte apelada retirara los \$147,721.87 y luego declaró ha lugar la causa de acción de dicha parte y ordenó a Triad a pagar 271,988.90. Así las cosas,

concluyó que el foro primario le ordenó a pagar más dinero que lo adeudado en el contrato de hipoteca. Por tanto, la parte apelante señaló que Instancia erró, pues no le concedió su día en corte y le violó su derecho a un debido proceso de ley al haber dispuesto del caso mediante sentencia sumaria a pesar de los señalamientos antes expuestos. Por último, la parte apelante argumentó que el foro primario también erró al haber aceptado la sustitución de parte en cuanto a la sucesión de la señora Figueroa en contravención a las Reglas de Procedimiento Civil. Expuso también, que Instancia debió haber incluido al Departamento de Hacienda, pues era parte indispensable debido a la controversia sobre la cancelación del pagaré hipotecario.

Como es de notar, la parte apelante levanta varios argumentos mediante los cuales impugna la sentencia cuya revocación solicita. Examinado el expediente, notamos que en el presente caso existen varias controversias que inciden sobre un elemento esencial de la causa de acción de la parte apelada; a saber: la cuantía de la deuda reclamada. De los hechos del caso se desprende que el foro primario no tuvo ante sí varios factores importantes que debió tomar en consideración antes de disponer de la reclamación de la parte apelada mediante sentencia sumaria. Así las cosas, procedemos a concentrar nuestra discusión en tales controversias que inciden sobre la cuantía de la deuda reclamada. Debido a que dicha discusión dispone del presente recurso, no entraremos a discutir los demás señalamientos de error ajenos al enfoque de la sentencia sumaria, toda vez que entendemos que resulta innecesario. Explicamos.

De entrada, cabe indicar que el dictamen apelado consiste en una sentencia sumaria. Por tanto, lo primero que hay que determinar es si en el presente caso existen controversias de hechos esenciales y pertinentes que impidieran que el foro primario dispusiera de la reclamación por dicha vía.

Según se desprende de los hechos antes expuestos, la parte apelada presentó una demanda de ejecución de hipoteca en donde alegó ser la tenedora del pagaré hipotecario que le confirió legitimación para incoar la referida causa de acción. En el transcurso de la ventilación del caso ante el foro primario surgió una controversia relativa a la pérdida de dicho pagaré, por lo que el foro primario ordenó que se llevara a cabo un pleito independiente para dilucidar la cancelación del pagaré hipotecario y entonces así poder continuar con la causa de acción original sobre ejecución de hipoteca. De esta manera es de notar que el foro primario tomó medidas para asegurarse primeramente que la parte apelada tuviera derecho a presentar su causa de acción para luego determinar si procedía la misma. En suma, tal asunto fue adjudicado por vía judicial en donde se ordenó la cancelación del pagaré hipotecario en cuestión y se reconoció el derecho de la parte apelada a reclamar la obligación garantizada mediante dicho instrumento.<sup>17</sup> De esta manera, exponemos que el asunto relativo a la tenencia del pagaré hipotecario y el derecho de la parte apelada fueron adjudicados ante el foro primario en un pleito independiente, por lo que no son meritorios los argumentos de la parte apelante dirigidos a impugnar la legitimidad del derecho al cobro por la parte apelada. Este asunto ya fue debidamente adjudicado por lo que no existe controversia de que la parte apelada tiene la legitimidad para cobrarle a Triad a base del préstamo en cuestión. Sin embargo y posterior al retiro de los fondos consignados por Triad por la parte apelada la acción de ejecución de hipoteca continuó y el foro primario declaró ha lugar la misma mediante sentencia sumaria en donde ordenó a Triad a pagar la cantidad de \$271,988.90 por concepto de la deuda reclamada.

Ahora bien, notamos que hay varios aspectos de suma importancia que inciden sobre la deuda reclamada, objeto de la causa de acción de la parte apelada. Entendemos que en el presente caso el foro primario no

---

<sup>17</sup> Como indicáramos antes, ello era un pleito independiente del cual Triad no acudió ante este foro apelativo.



tuvo toda la verdad ante sí que le pudiera permitir disponer de la causa de acción mediante sentencia sumaria.

Por un lado, la parte apelante argumentó que el foro primario no hizo referencia a la suma consignada por Triad por concepto de las mensualidades debidas desde el 2007 hasta el momento en que se estaba dilucidando el presente caso. En cuanto a dicho argumento, no le asiste la razón a Triad. Se desprende de los hechos que Instancia autorizó a la parte apelada a retirar la suma de \$147,721.87 que la parte apelante consignó por concepto de la deuda reclamada. Al declarar ha lugar la causa de acción de la parte apelada, el foro primario hizo referencia a los fondos consignados por Triad. A pesar de que no expuso la cantidad exacta que Triad venía obligada a pagar, sí expresó que la parte apelante tenía que pagar la totalidad de la deuda reclamada que no estaba cubierta por la consignación. De esta manera, resulta forzoso concluir que Instancia sí descontó la suma consignada. No obstante, reconocemos que existe una clara controversia en cuanto a la suma total de la deuda. Del dictamen impugnado no se desprende con claridad el balance de la deuda que le corresponde pagar a Triad.

De otro lado, cabe señalar que en su determinación, Instancia tampoco hizo expresión sobre los pagos efectuado por Triad. Tampoco surge la cantidad que la parte apelante ha pagado al principal, intereses y penalidades correspondientes. Se desprende de los hechos del caso que la hipoteca y pagaré en cuestión fueron suscritos en el 1993. Además, resulta un hecho incontrovertido que la parte apelada dejó de efectuar los pagos de la hipoteca en el 2007. No fue hasta el 2014 que consignó unos fondos. Es decir, la parte apelante estuvo pagando la referida hipoteca alrededor de 14 años y luego dejó de pagar. A pesar de que en el expediente consta la mensualidad pactada por las partes ascendente a \$2,509.32, el foro primario no hizo determinación alguna de cuantos pagos efectuados por Triad antes de que incoada la causa de acción. Ello incide en que no estaba definido cuál era la suma del principal adeudado

lo que, a su vez, también incide en los intereses y penalidades que la parte apelante adeudaba. De esta manera, es de notar que el monto de la deuda reclamada es un hecho en controversia que permanece indeterminado.

Por último, la parte apelada presentó su causa de acción el 11 de marzo de 2013 mediante la cual alegó que la deuda reclamada ascendía a un total de \$242,510.03. Dicha suma era lo que según la parte apelada se adeudaba hasta el 1 febrero de 2013. Ello, incluyendo intereses al 8% anual por mora y 3% anual como penalidad por mora. No obstante, el 13 de junio de 2016 el foro primario dictó la sentencia sumaria apelada mediante la cual ordenó a Triad a pagar la suma de \$271, 988.90 por concepto de la deuda reclamada por la parte apelada. Sin embargo, el foro primario, se limitó a determinar que para el 1 de septiembre de 2013 la deuda reclamada ascendía a un total de \$261,988.90 más \$20,000 de honorarios de abogado pactados entre las partes. A pesar de que Instancia descontó de la deuda la cantidad consignada por Triad, el foro primario no hizo determinación alguna en cuanto al monto del principal adeudado como tampoco expuso que partidas correspondían a los intereses por mora y penalidades. Es decir, el foro primario, de manera general, ordenó a la parte apelante a pagar la deuda reclamada mediante sentencia sumaria, por lo que no consta claramente cómo se determinó la cuantía de la deuda en \$271,988.90. En fin, resulta forzoso concluir que el foro primario no se aseguró de que no existiera controversia sobre el hecho esencial y pertinente de la deuda objeto de la causa de acción. De un examen del expediente se desprende claramente que no está definida la suma de la cuantía reclamada ya que la parte apelante estuvo haciendo pagos a la hipoteca por años. Tampoco se sabe cuál es el principal adeudado ni los intereses ni penalidades que Triad estaba obligado a pagar. Entendemos que el presente caso no era apto para ser dispuesto mediante sentencia sumaria, por lo que concluimos que erró el foro primario al haber utilizado el mecanismo procesal incorrecto.

Cumpliendo con nuestra facultad revisora, determinamos que en el presente caso no existe controversia en cuanto a que: 1) Triad es deudor por virtud de un contrato de hipoteca y pagará hipotecario; 2) la capacidad de la parte apelada como acreedora ante Triad por virtud del referido pagará hipotecario; 3) los términos del contrato de hipoteca, es decir, la suma del principal de \$300,000, 8% de intereses anuales, 3% de penalidad por mora y el pago mensual de \$2,509.32 que Triad se obligó hacer a favor de la parte apelada en virtud del contrato antes aludido. No obstante tales hechos no controvertidos, concluimos que existe controversia real sobre la cantidad de la deuda reclamada, elemento esencial de la causa de acción de la parte apelada.

Debido a los fundamentos antes esbozados, entendemos que Instancia debió haber celebrado un juicio en su fondo y concederle a la parte apelante su día en corte. Resaltamos que en el presente caso, Triad nunca ha negado la existencia de la deuda, sino que resulta evidente una controversia en cuanto a la cuantía de la deuda reclamada. De igual manera notamos que el foro primario nada determinó a tales efectos sino que solamente se limitó a conceder de manera general el remedio solicitado por la parte apelada. Ello, a pesar de los constantes argumentos que la parte apelante levantó ante el foro primario dirigidos a impugnar la cuantía de la deuda reclamada.

#### VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia sumaria apelada y se devuelve a Instancia para que adjudique la presente controversia mediante un juicio plenario.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones