

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO  
PANEL VI

FEDERAL NATIONAL  
MORTGAGE ASSOCIATION  
T/C/C FANNIE MAE

Apelado

v.

MAYRA JANNETTE  
ALTRECHE CORDERO T/C/C  
MAYRA ALTRECHE  
CORDERO T/C/C JANNETTE  
ALTRECHE CORDERO

Apelante

KLAN201601555

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Bayamón

Sobre:  
Cobro de Dinero  
y Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Caso Número:  
D CD2014-0556

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2016.

La apelante, señora Mayra J. Altreche Cordero, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 9 de junio de 2016, notificada a las partes el 14 de junio de 2016. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró *Ha Lugar* una solicitud sobre sentencia sumaria promovida por la parte aquí apelada, Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae. En consecuencia, proveyó para la reclamación de cobro de dinero de epígrafe.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia sumaria apelada.

**I**

El 31 de julio de 2010, la aquí apelante suscribió un pagaré a la orden de Doral Bank, agente de la entidad apelada Fannie Mae, por la suma de \$85,300.00. Como garantía del mismo, constituyó una hipoteca sobre un inmueble sito en la Urbanización Villa Esperanza del municipio de Bayamón (Municipio). Así las

cosas, el 20 de agosto de 2013, se produjo un deslizamiento de tierra en el mogote colindante a la referida propiedad. Como resultado y luego de los trámites correspondientes, la Agencia para el Manejo de Emergencias la declaró inhabitable.

Días antes del siniestro, a saber, el 1 de agosto de 2013, la apelante efectuó la mensualidad correspondiente a la obligación hipotecaria en controversia. Sin embargo, dado al siniestro, inició un intercambio de comunicaciones con Doral Bank, a fin de definir los efectos del mismo respecto a sus derechos y obligaciones. No obstante, el 31 de octubre de 2013, Doral Bank remitió a la apelante un aviso de cobro. Específicamente, le indicó que su cuenta reflejaba un atraso de dos (2) meses en el pago de su préstamo. En virtud de ello, le extendió un término de treinta (30) días, a partir de la fecha del comunicado, para subsanar el defecto señalado. Por igual, le apercibió que, de no saldar las mensualidades vencidas, daría curso a los trámites pertinentes al procedimiento de ejecución.

El 6 de febrero de 2014, Doral Bank cursó una comunicación a la apelante, mediante la cual le indicó su determinación de no reportar a las agencias crediticias pertinentes los atrasos de su cuenta. Sin embargo, en dicha misiva, también le indicó que, dado a que su obligación hipotecaria pertenecía a inversionistas, practicaría las reglas de manejo de préstamo, incluido el comienzo del proceso de ejecución, como resultado de la falta de pago. Poco después, el 4 de marzo de 2014, la parte apelada presentó la demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca que nos ocupa. En la misma, alegó ser el tenedor de buena fe del pagaré en controversia y adujo que el último pago efectuado por la apelante respecto a la obligación prestataria correspondiente se produjo el 1 de agosto de 2013. Así, indicó que esta adeudaba una suma de \$77,053.64, por concepto de

principal, más los intereses pactados desde la referida fecha. De este modo, tras sostener que sus gestiones de cobro resultaron infructuosas, declaró vencida y acelerada la deuda en disputa y solicitó al Tribunal de Primera Instancia que proveyera para el pago de las sumas pertinentes y, en su defecto, para la ejecución de la garantía suscrita a su favor.

El 6 de mayo de 2014, la apelante presentó su alegación responsiva. En lo concerniente, indicó que nunca incurrió en incumplimiento alguno respecto a las mensualidades convenidas, hasta que se produjo el deslizamiento de tierra que destruyó su propiedad. Añadió que la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias, FEMA, se encontraba evaluando la posibilidad de compensar a los afectados por los agravios sufridos, razón por la cual, a su juicio, la reclamación promovida en su contra no estaba madura. A su vez, la apelante reconvino en contra de la parte apelada, al aducir que la institución no protegió adecuadamente su inversión. En dicho contexto, expresó que la entidad conocía del lugar en el que ubicaba el inmueble, por lo que debió haber anticipado el suceso y, en consecuencia, haber efectuado un estudio de suelo, intervenido en el proceso de la expedición de los permisos pertinentes y asegurado los riesgos relacionados. Así, la apelante alegó que la omisión de la apelada le provocó graves angustias y daños mentales, valorados en \$500,000.00.

El 27 de junio de 2014, la parte apelada replicó a las alegaciones de la apelante. En cuanto a lo que nos ocupa, expresó que, contrario a sus argumentos, dada la naturaleza de su relación contractual, no estaba obligada a ejecutar las gestiones antes indicadas, por lo que afirmó que la reconvención promovida en su contra era improcedente en derecho. Del mismo modo, la entidad compareciente indicó que la determinación de FEMA respecto a la compensación por los daños relacionados al deslizamiento era una

incierto. De este modo, solicitó al tribunal primario la desestimación de la reconvención promovida por la apelante, así como el curso de los trámites propios a su causa de acción. Tras varias incidencias, el 7 de agosto de 2014, la aquí apelante presentó una *Solicitud de Desestimación de Demanda sin Perjuicio*. En la misma indicó haber advenido en conocimiento de una carta cursada por la Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias a Doral Bank, mediante la cual le notificó la aprobación de la propuesta sometida por el Municipio a FEMA, a fin de compensar los daños derivados del incidente. A tenor con ello, solicitó que, en vista de las particularidades del caso y en consideración a los principios de equidad y justicia, proveyera para la desestimación sin perjuicio de la demanda en controversia. En respuesta y luego de acontecidos múltiples trámites, el 7 de enero de 2015, la parte apelada replicó a la petición aludida, al sostener que su reclamación se fundamentaba en el incumplimiento de la obligación prestataria en disputa, siendo la deuda aducida una vencida y exigible.

Poco después, el 24 de febrero de 2015, la institución apelada presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. En su pliego, consignó una relación detallada de los pormenores de la obligación asumida por la apelante y nuevamente aludió a la liquidez de la deuda pertinente. De este modo y tras acompañar su pliego con la prueba documental requerida en apoyo a sus alegaciones, particularmente con copia del pagaré en disputa y la escritura pública de constitución de hipoteca sobre el inmueble en controversia, solicitó que se ordenara la inmediata satisfacción de su acreencia y, en su defecto, la venta pública de la propiedad gravada. En vista de ello, y dadas las múltiples incidencias acontecidas entre las partes, el 26 de febrero siguiente, el Tribunal de Primera Instancia se reiteró en un previo mandato en virtud del

cual les advirtió que no entendería sobre las mociones dispositivas sometidas a su consideración, hasta tanto completaran el descubrimiento de prueba.

Poco después, el 10 de marzo de 2015, la apelante replicó a la solicitud sobre sentencia sumaria promovida por la entidad compareciente. Específicamente, cuestionó la legitimación de la apelada para dar curso a la reclamación de epígrafe y alegó un incumplimiento respecto a las exigencias procesales estatuidas en cuanto a la efectividad de una solicitud de sentencia sumaria. Del mismo modo, indicó que el Municipio y FEMA se encontraban en negociaciones tendentes a concretar la adquisición del inmueble, por lo que se reafirmó en la desestimación de la demanda de epígrafe.

En respuesta a una orden emitida por el foro sentenciador, el 6 de abril de 2015, la parte apelada, mediante moción a los efectos, reprodujo su contención en cuanto a que la procedencia de su reclamo se fundaba en el incumplimiento contractual objeto de controversia. A su vez, añadió que, de producirse el traspaso de dominio del inmueble a favor del Municipio y una vez su acreencia fuera satisfecha, habría de desistir del pleito que nos ocupa, siempre que la apelante procediera de conformidad en cuanto a su reconvención.

Así las cosas y luego de varios trámites, particularmente relacionados con el cierre de las operaciones de Doral Bank y la transferencia de la administración del préstamo en disputa al Banco Popular de Puerto Rico, el 8 de enero de 2016, el Municipio solicitó intervenir en el pleito. En esencia, alegó tener un interés apremiante en el asunto, toda vez que pretendía adquirir la propiedad hipotecada para propósitos de construir un muro de seguridad en el lugar del desprendimiento del mogote. Añadió que recibió de FEMA la suma de \$150,000.00 por el valor del inmueble,

mas adujo que, dada la pendencia del pleito de epígrafe, no se había podido suscribir la correspondiente escritura de compraventa. Así pues, el Municipio solicitó al Tribunal de Primera Instancia que le permitiera consignar la antedicha cantidad y que proveyera para que se efectuara el correspondiente negocio jurídico. Dada la referida petición, el tribunal primario celebró una vista especial. Durante la misma, autorizó la consignación de fondos y, a su vez, ordenó a los involucrados a otorgar la escritura de compraventa en cuestión. En particular, en la referida audiencia, el Juzgador apercibió a las partes que, de no llegar a algún acuerdo, atendería las mociones dispositivas pendientes de adjudicación.

E 31 de marzo de 2016, la apelante presentó una *Tercera Solicitud de Desestimación y Solicitud de Sentencia Sumaria*. En lo concerniente, expresó que procedía la desestimación de la demanda de referencia, toda vez que, según alegó, la parte aquí apelada incumplió con el criterio de notificación, previo a declarar vencida y acelerada la deuda en disputa. Al respecto, indicó que la escritura de hipoteca imponía al acreedor la obligación de proveer para que se subsanara el impago de los balances pertinentes, todo dentro de un término de treinta (30) días antes de incoar la correspondiente acción judicial. La apelante expresó que la entidad apelada presentó la demanda de epígrafe antes de vencido el referido plazo. En su pliego, la apelante también alegó la falta de parte indispensable, por razón de que el Banco Popular, nuevo administrador de su obligación prestataria, no había sido incluido en el pleito. Del mismo modo, arguyó que, a tenor con los términos de la escritura de hipoteca, la apelada se había comprometido a asegurar la propiedad en controversia de todo posible riesgo. Así, en virtud de dicho argumento, afirmó que esta, por no actuar de conformidad, asumió la pérdida del inmueble.

Por su parte, el 4 de abril de 2016, el Municipio adquirió el bien objeto del litigio, mediante una *Escritura de Compraventa y Constitución de Servidumbre*. En consecuencia y en la ejecución de ciertos acuerdos, el 13 de abril siguiente, el Municipio consignó en el Tribunal un monto de \$92,587.54, como el saldo de la titularidad del bien. En igual fecha, entregó a la apelante la suma restante del valor adjudicado por FEMA, a saber, \$57,412.46.

El 15 de abril de 2016, la apelada replicó a los argumentos propuestos por la apelante. En específico, sostuvo que, dado a que la propiedad hipotecada garantizaba el cumplimiento de una obligación prestataria principal, su pérdida no afectaba los términos de dicho convenio. Respecto al planteamiento sobre incumplimiento e insuficiencia de la notificación de la deuda previo a dar curso al proceso judicial de cobro, la apelada aludió a la comunicación cursada por Doral Bank el 30 de octubre de 2013. Al abundar, expresó que dicha comunicación cumplió con las garantías requeridas, por lo que los argumentos al respecto carecían de legitimación. Así y tras afirmar que no tenía obligación alguna en cuanto a asegurar el inmueble en controversia de todo tipo de riesgo, ello al momento de proveer el refinanciamiento, la entidad compareciente requirió al tribunal primario que dispusiera del asunto a su favor.

Tras entender sobre toda la prueba documental sometida a su escrutinio, el 9 de junio de 2016, con notificación del 14 de junio siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia Sumaria* que nos ocupa. A tenor con la misma, denegó el requerimiento promovido por la apelante y acogió los argumentos de la apelada tal cual propuestos en su petición. Específicamente, resolvió que procedía el recobro de la acreencia solicitada por la parte apelada, ello en virtud del pagaré acreditativo del préstamo en controversia. El foro sentenciador

dispuso que, dada la destrucción del inmueble gravado, la entidad estaba impedida de ejecutar la garantía hipotecaria suscrita a su favor. Sin embargo, determinó que estaba legitimada para reclamar de la apelante las sumas correspondientes, toda vez que la referida incidencia no desvirtuó la obligación prestataria principal. Igualmente, el foro *a quo* concluyó que el aviso de deuda que Doral Bank remitió a la apelante el 30 de octubre de 2013 fue legítimo, toda vez que le apercibió sobre el curso de la acción de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la misiva, si no efectuaba el pago correspondiente. De este modo, a los fines de proveer para el correspondiente recobro del derecho de crédito resuelto y luego de descontar la cantidad de \$689.00 por concepto de mora, ello tras haberlo así consentido la parte aquí apelada, el Tribunal de Primera Instancia determinó que la apelante adeudaba una cantidad total de \$91,898.54. El Juzgador añadió al referido monto la cantidad de \$30.51, ello como producto del prorrateo de la mensualidad pertinente en cuanto a los primeros tres (3) días del mes de abril de 2016, habida cuenta de que el Municipio adquirió la titularidad del inmueble el día 4 de dicho mes y año. Así pues, el foro sentenciador concluyó que la acreencia de la apelada ascendía a \$91,929.05, por lo que, al amparo de lo establecido en la Cláusula 11 de la escritura de hipoteca suscrita entre los comparecientes, facultó a la apelada para recobrar el antedicho monto de la cantidad consignada por el Municipio. El sobrante pertinente, a saber, \$658.49, se adjudicó a la aquí apelante.

En desacuerdo con la determinación emitida por el tribunal primario, la apelante presentó una *Reconsideración y Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales*. Tras atender sus planteamientos, se declaró *No Ha Lugar* la antedicha petición.



Inconforme, el 27 de octubre de 2016, la apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación.

En el mismo formula los siguientes planteamientos:

Erró el TPI al declarar Con Lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, toda vez que, habiendo desaparecido la garantía hipotecaria por motivo de la destrucción del inmueble, sólo procedía una acción civil de cobro de dinero que provee la Regla 51.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.2, y de tener derecho a ello, el acreedor solo tenía a su haber los remedios provistos por nuestro ordenamiento procesal civil.

Erró el TPI al ordenar el desembolso a favor del banco de los fondos provistos por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia (FEMA), y proceder como si fuese una subrogación real del dinero consignado proviene de una póliza de seguro que sirviese para garantizar el inmueble de cualquier siniestro. [sic]

Erró el TPI al considerar la deuda como vencida, pagadera, y exigible, sin que el banco hubiese cumplido con la Cláusula 22 de la escritura de hipoteca sobre la notificación de la aceleración del vencimiento, requisito previo a cualquier acción judicial para exigir el pago de lo adeudado.

Erró el TPI al resolver sumariamente a favor del banco, toda vez que no se había concluido el descubrimiento de prueba ni se había celebrado vista argumentativa ni evidenciaria, tal y como el Tribunal había dispuesto en, al menos, tres ocasiones.

Erró el TPI al no resolver que el banco asumió el riesgo de la pérdida de la propiedad, toda vez que conforme a lo pactado en la escritura, éste se reservó la potestad de exigir y aprobar la cubierta de seguro adquirida por el deudor e incluso adquirir su propia cubierta.

Erró el TPI al declarar Con Lugar la demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero, pues aun da[n]do por cierta[s] todas las alegaciones del banco, aplica en este caso la doctrina de cláusula o condición *Rebus Sic Stantibus*.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto en controversia.

## II

### A

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más

personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas las condiciones exigidas para su validez, los contratos obligan a todos los involucrados y compete a los tribunales velar por su efectivo cumplimiento. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 610 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia, de ordinario, están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. AC*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. UCPR*, supra.

En materia de derecho de obligaciones y contratos, se reconoce que las partes pueden establecer en su vínculo aquellas cláusulas y condiciones que estimen convenientes. De ahí que nuestro ordenamiento avala la doctrina de *Pacta Sunt Servanda*, norma que consagra la libertad y autonomía de los contratantes para obligarse conforme a su exclusiva voluntad. 31 LPRA sec. 2994; 31 LPRA sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Por su parte, en el contexto de la interpretación contractual, sabido es que cuando los términos y condiciones de determinado acuerdo son claros y no dan paso a duda alguna, se entenderá al sentido literal de su letra. 31 LPRA sec. 3471.

En lo pertinente, por el contrato de *préstamo*, una de las partes entrega a la otra dinero, o alguna cosa fungible, con la condición de que se le devuelva otro tanto de la misma especie o

calidad. 31 LPRA 4511. En defecto del cumplimiento de dicha obligación, el acreedor tiene a su haber la acción sobre cobro de dinero en aras de satisfacer su acreencia. Para que la misma proceda, compete al reclamante demostrar la existencia de una deuda válida al descubierto, que le asiste el derecho reclamado por existir una deuda a su favor y que el demandado es su deudor. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32 (1986). Una deuda es *líquida* cuando la cuantía dineraria es cierta y determinada; es *exigible* cuando ha advenido el momento para cumplirse el convenio contraído. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534 (2001).

### B

Por su parte, la *hipoteca* es un derecho real de garantía que sujeta lo hipotecado, con independencia de su titular, a la facultad de eventualmente exigir su realización en valor, así como de tomar las medidas que resulten necesarias para salvaguardarlo, todo en aras de hacer valer la efectividad de una obligación dineraria principal. *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602 (2004). El derecho de hipoteca es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral y grava bienes inmuebles enajenables que permanecen en posesión de su propietario. *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013); L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, Segunda Edición, San Juan Puerto Rico, Jurídica Editores, 2002, Cap. 17, pág. 481. En el anterior contexto, precisa destacar que una obligación *accesoria* es una incidental al motivo principal por el cual se establece el vínculo de que trate, que no resulta determinante al mismo. JR Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones; Curso de Derecho Civil*, 2da ed., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1997, pág. 67. De ahí que la vida jurídica de la hipoteca está supeditada a la existencia de la obligación garantizada. No

obstante, también puede producirse su extinción por causas que solo se refieran a ella. *R&G v. Registradora*, supra.

Toda hipoteca, cuando está debidamente constituida, permite a su titular perseguir el bien hipotecado hasta que se produzca su liquidación en caso de incumplirse la obligación principal que garantiza. Lo anterior opera con independencia de quién sea el propietario del bien, puesto que, al ser un derecho real oponible a terceros, la transmisión posterior del título de la cosa, no afecta los derechos del acreedor. *Campos del Toro v. Ame. Transit Corp.*, 113 DPR 337 (1982). En este contexto, nuestro ordenamiento admite tres (3) vías para hacer valer un crédito hipotecario, a saber: 1) la acción ordinaria de cobro de dinero con embargo de la finca en aseguramiento de sentencia, dispuesta en las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.2; 2) el procedimiento ejecutivo sumario y; 3) el procedimiento ejecutivo ordinario. Artículo 201, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA sec. 2701<sup>1</sup>; 32 LPRA Ap. V, R. 51.3; *Rigores v. Registrador*, 164 DPR 710 (2005); *Atanasia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284 (1993); *CRUV v. Torres Pérez*, 111 DPR 698 (1981). En lo concerniente, respecto al *procedimiento ordinario de ejecución*, en reiteradas ocasiones se ha establecido que el mismo conjuntamente vincula la acción personal y la acción real hipotecaria. Así pues, esta *acción mixta* permite al sujeto de derecho pretender la plena realización de su crédito, así como perseguir la totalidad del patrimonio del deudor, cuando la obligación al descubierto resultare ser mayor que la garantizada por la hipoteca. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872

---

<sup>1</sup> Destacamos que, mediante la aprobación de la Ley 210-2015, se adoptó en nuestro ordenamiento jurídico, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la cual derogó la Ley Núm. 198, supra. No obstante, por ser esta última el estatuto vigente al momento de la constitución de la obligación en controversia, hacemos referencia a sus términos en la exposición doctrinal de referencia.

(1995); *Calo v. Reyes*, 115 DPR 123 (1984); *CRUV v. Torres Pérez*, supra; L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, a las págs. 576-577.

### C

De otra parte, el estado de derecho permite que un contrato debidamente perfeccionado sea objeto de una modificación ulterior, siempre que concurren las circunstancias definidas por el ordenamiento jurídico. La doctrina de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*, permite la revisión de aquellos contratos de tracto sucesivo o de cumplimiento aplazado, ello por causas imprevistas; todo a fin de atemperar la rigidez de la máxima del *Pacta Sunt Servanda*. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014). La misma se fundamenta en los principios de buena fe y equidad contractual, y permite a los tribunales intervenir con los efectos de determinada obligación, cuando sobrevienen eventos que tornan oneroso, para una de las partes, el cumplimiento debido. *Casera Foods, Inc. v. ELA*, 108 DPR 850 (1979). Así pues, la norma atiende aquellas situaciones excepcionales que establecen un cambio en el estado de hechos contemplado por las partes al momento de vincularse. *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra.

La doctrina jurisprudencial pertinente especifica los criterios que deben concurrir para que aplique la doctrina en cuestión, a saber: 1) que ocurra una circunstancia imprevisible como una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso; 2) que el cumplimiento con las prestaciones del contrato sea extremadamente oneroso; 3) que no se trate de un contrario aleatorio o que haya un elemento de riesgo que sea determinante; 4) que ninguna de las partes haya incurrido en algún acto doloso; 5) que se trate de un contrato de tracto sucesivo o que esté referido a un momento futuro; 6) que la alteración de las circunstancias ocurran con posterioridad a la contratación y que presente un carácter de cierta permanencia y; 7) que una parte

invoque la aplicación de la doctrina. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra; *Casera Foods, Inc. v. ELA*, supra. Una vez presentes los referidos requisitos, los tribunales tienen amplia facultad para ofrecer a las partes los remedios que estime convenientes, todo a la luz de las particularidades del caso de que trate. Entre estos, figuran la suspensión temporal de los términos del acuerdo, la rescisión o resolución del contrato, variaciones de precios, así como cualquier otra providencia que responda al principio de equidad. *Id.* Ahora bien, el ordenamiento jurídico avala la posibilidad de aplicar la doctrina de la cláusula *Rebus Sic Stantibus* y, por ende, permitir la intervención de los tribunales con los efectos de un contrato, aun cuando no concurren las instancias antes esbozadas. *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra. Así, al amparo de los principios de buena fe y equidad, la norma estima que tal puede ser la ocasión cuando, dados los hechos particulares, “se alteran las bases del negocio de forma tal, que desaparezca la causa que dio origen al contrato y las prestaciones entre las partes se tornen desproporcionales entre sí.” *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, a la pág. 19.

La aplicación de la referida doctrina es un remedio de carácter excepcional, que exige un discernimiento judicial escrupuloso y moderado y que opera ante la efectiva concurrencia de alguna circunstancia imprevisible. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra; *Casera Foods, Inc. v. ELA*, supra. Ello es así, dado a que el estado de derecho imprime preeminencia a la estabilidad en las relaciones jurídicas. *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra.

#### D

Finalmente, la Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la

misma. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito, que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 547 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154 (2005). De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004). Por tanto, la sentencia sumaria permite la pronta adjudicación de las controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria de la tarea judicial. Así pues, esta solo debe ser utilizada en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando solo por disponer las controversias de derecho existentes. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*,

supra. Para que tal sea el resultado, viene llamado a desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa alguna. Una vez expuestos, debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que sirven de apoyo a su contención. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a)(4); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia *bonafide* de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente debe abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y, cualquier duda en su ánimo, lo debe llevar a resolver en contra de dicha solicitud. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. ELA*, 152 DPR 599 (2000). Por su parte, para derrotar una moción de sentencia sumaria, la parte que se opone a la misma viene llamada a presentar declaraciones juradas o documentos que controvertan las alegaciones pertinentes. Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5. De ahí su obligación de exponer, de forma detallada, aquellos hechos relacionados al asunto que evidencien la existencia de una controversia real, que debe ventilarse en un juicio plenario. *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra; *Rodríguez de Oller v. TOLIC*, 171 DPR 293 (2007). En esta tarea, tiene el deber de citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, sobre los cuales estima que existe una genuina controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar, de manera precisa, la evidencia que sostiene su impugnación. Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3 (b)(2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el tribunal debe cerciorarse de la total inexistencia de una genuina controversia de hechos. *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR 613 (1990). Lo



anterior responde a que todo litigante tiene derecho a un juicio en su fondo cuando existe la más mínima duda sobre la certeza de los hechos materiales y esenciales de la reclamación que se atiende. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra. Por ello, previo a utilizar dicho mecanismo, el tribunal deberá analizar los documentos que acompañan la correspondiente solicitud, junto con aquellos sometidos por la parte que se opone a la misma, y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal.

Igual criterio debe considerar un tribunal apelativo al ejercer su función revisora respecto a la evaluación de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia emitido sumariamente. *Vera v. Dr. Bravo*, supra. En *Meléndez González et al. v. M. Cuevas*, 193 DPR 100 (2015), nuestra más Alta Curia estableció el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. A tal fin, el Tribunal Supremo expresó en el caso antes aludido:

**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.

### III

En la causa que nos ocupa, plantea la apelante que erró el Tribunal de Primera Instancia al acoger la solicitud de sentencia sumaria promovida por la entidad aquí apelada y, en consecuencia, al proveer para el recobro de la deuda en cuestión, todo dentro de la acción sobre ejecución de hipoteca. En esencia, alega que, habiendo desaparecido el inmueble hipotecado, correspondía que se proveyera para una acción ordinaria de cobro de dinero y no para que se adjudicara el asunto tal cual fue promovido por la institución. Del mismo modo, aduce la apelante que incidió el foro primario al resolver que correspondía el desembolso de los fondos consignados por el Municipio a favor de la apelada. En dicho contexto, indicó que el tribunal sentenciador aplicó la figura de la “subrogación real”, al, a su juicio, equiparar la adjudicación de fondos por parte de FEMA, a la compensación de una póliza de seguro. Igualmente, la apelante arguye que incurrió en error el foro primario al determinar que la deuda en disputa es exigible, al señalar que la parte apelante incumplió con los términos convenidos en la escritura de hipoteca, ello con relación a la suficiencia de la notificación de cobro, previo a dar curso al proceso judicial correspondiente. A su vez, la apelante también

propone que el Tribunal de Primera Instancia debió haber resuelto que la institución asumió el riesgo de pérdida de la propiedad, al haberse “reservado la potestad” de exigirle adquirir un seguro contra todo riesgo, así como también al haberse obligado a proceder de conformidad. Finalmente, la apelante alega que erró el Juzgador concernido al declarar *Con Lugar* la demanda de epígrafe, toda vez que, aun dando por ciertas las alegaciones de la apelada, era de aplicación al caso la doctrina de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz de las particularidades del caso y de la norma en derecho aplicable, resolvemos coincidir con lo resuelto. En consecuencia, confirmamos la *Sentencia Sumaria* apelada.

Un examen del expediente apelativo que nos ocupa revela un ejercicio adjudicativo correcto por parte del tribunal primario respecto a la controversia de autos. Al entender sobre la prueba documental pertinente a las alegaciones de los comparecientes, no podemos, sino, concluir que, en efecto, la aquí apelada cumplió con los criterios procesales y sustantivos requeridos para establecer la legitimidad de su reclamación. Ciertamente, los elementos propios a la causa de acción de epígrafe, así como las exigencias que validan el mecanismo procesal empleado, demuestran que el foro de origen estaba plenamente facultado para preterir el trámite ordinario de adjudicación.

Tal cual resuelto, el vínculo principal entre los comparecientes es un contrato de préstamo, cuyo cumplimiento se garantizó con la constitución de una hipoteca sobre un inmueble perteneciente a la apelante. Dicha garantía se extinguió al momento en el que se produjo la destrucción de la propiedad. No obstante, tal incidencia en nada afectó los términos de la obligación prestataria asumida. De conformidad con la norma esbozada en nuestra previa exposición, al ser la hipoteca un

derecho real de carácter accesorio, ningún efecto produjo su extinción sobre la validez y exigibilidad del préstamo garantizado. De ahí que la apelante estaba impedida de suspender unilateralmente los pagos correspondientes a la mensualidad pactada. Sin embargo, al así actuar, proveyó para que la entidad apelada diera curso a la correspondiente acción judicial. Ahora bien, al respecto, el hecho de que la demanda de autos se promoviera como una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, aun extinta la garantía pertinente, no altera ni torna ineficaz el procedimiento judicial efectuado. Tal cual expusiéramos, la acción hipotecaria por la vía ordinaria es una de naturaleza mixta, que permite al acreedor optar por el recobro de su deuda o capitalizar la garantía real suscrita a su favor. En consecuencia, la apelada no estaba obligada a dar curso a una acción ordinaria de cobro, a tenor con las exigencias procesales establecidas, tanto para su trámite, como para su ejecución. En su dictamen, el Tribunal de Primera Instancia hizo constar expresamente la imposibilidad de pretender la ejecución del derecho real en disputa y solo adjudicó la reclamación personal correspondiente. Por tanto, el pronunciamiento es consistente con la realidad sustantiva de las partes.

Por otra parte, contrario a lo que alega la apelante, el Tribunal de Primera Instancia no aplicó la figura de la *subrogación* al proveer para que la apelada satisficiera la acreencia resuelta a su favor del monto consignado por el Municipio como parte de la adjudicación del valor de la propiedad arrogada por FEMA. En el intento de hacer prevalecer su argumento, aduce que el foro sentenciador equiparó el desembolso de los fondos correspondientes a la ejecución de los términos de una póliza de seguro. Sin embargo, su contención carece de respaldo fáctico y legal. Al examinar el quehacer adjudicativo impugnado, surge

claramente que el Tribunal de Primera Instancia dispuso del asunto amparándose en lo expresamente pactado por las partes en la escritura de hipoteca. En específico, la Cláusula 11 del contrato en cuestión, lee como sigue:

11. *Cesión de Réditos Misceláneos*

[...]

En caso de ocurrir una expropiación total, destrucción total o pérdida total en el valor de la propiedad, los Réditos Misceláneos se aplicarán a las cantidades garantizadas por esta hipoteca, estén o no vencidas, y el excedente, si alguno, se pagará al deudor.

[...]

Los referidos términos demuestran que los comparecientes previeron la eventualidad de que el bien hipotecado se destruyera en su totalidad, o de que fuera objeto de una expropiación. Estos, a su vez, dispusieron la acción correspondiente para que los referidos eventos no laceraran los derechos de las partes, especialmente del acreedor.

En el caso de autos, el Municipio adquirió la titularidad del referido inmueble, a fin de destinarlo para propósitos de seguridad pública. Del mismo modo, existe una certificación expedida por la agencia pertinente, que acredita su destrucción total. Ambas situaciones se encuentran presentes en la causa que nos ocupa, propendiendo así para la ejecución del remedio establecido. En la práctica del principio de libertad contractual que impera en nuestro ordenamiento jurídico, los aquí comparecientes acordaron que cualquiera de los antedichos escenarios permitiría a la apelada aplicar al balance de su crédito los *réditos* correspondientes por razón de los sucesos. Siendo así, le asiste el derecho de recobrar la acreencia resuelta a su favor, a saber, \$91,929.05, del monto consignado por el Municipio. Lejos de haber tratado el asunto en controversia como una subrogación real, el quehacer judicial cuestionado por la apelante se ciñe a hacer prevalecer lo que se

estableció como “ley entre las partes”. Siendo de este modo, prevaleciendo lo convenido, su planteamiento es improcedente.

De otro lado y prosiguiendo en el contexto de la obligatoriedad de los pactos contractuales válidos asumidos por quienes sujetan su voluntad a su expreso cumplimiento, resolvemos que, tal y como se dispuso, la garantía de notificación previa remitida a la apelante antes de presentarse la demanda de epígrafe cumplió con los criterios pactados a los efectos de delinear su suficiencia. Al contrastar la letra del aviso de cobro remitido por Doral Bank el 31 de octubre de 2013, con las exigencias estatuidas en la Cláusula 22 de la escritura de hipoteca, se desprende que la misiva en cuestión apercibió a la apelante de su incumplimiento. Específicamente, se le indicó que su cuenta reflejaba un atraso en el pago de dos mensualidades. Del mismo modo, se le extendió un plazo cierto de treinta (30) días, a partir de la fecha de suscrita, para subsanar su falta en los términos correspondientes. Igualmente, se le advirtió que, de no proceder de conformidad dentro del periodo dispuesto, la institución acudiría al auxilio de los tribunales para dar curso a la correspondiente causa de acción. Lo anterior demuestra que dicho aviso fue uno idóneo en términos de su contenido, toda vez que, en virtud del mismo, la apelante conoció sus derechos, las alternativas a su disposición y las consecuencias que habrían de derivarse en caso de persistir en el incumplimiento señalado. Por tanto, no podemos acoger como correctos sus argumentos en cuanto a que la apelada se apartó de los límites del pacto asumido. Además, destacamos que, con posterioridad al aviso de cobro antes aludido, el cual se remitió a poco más de tres (3) meses previo a la radicación de la demanda de epígrafe, la apelante recibió una segunda carta de Doral Bank, la cual, si bien no abarcó todas las garantías requeridas, sí le recordó la posibilidad de que se iniciara

un procedimiento sobre cobro de dinero y ejecución hipotecaria en su contra.

De otra parte, es la contención de la apelante que la entidad apelada asumió el riesgo de la pérdida de la propiedad hipotecada, al reservarse el derecho de exigir y aprobar toda cubierta de seguro por ella adquirida, así como al, presuntamente, haberse obligado a adquirir su propia cubierta. A fin de respaldar su argumento, la apelante se ampara en varios extractos de los términos de la Cláusula 5 de la escritura de hipoteca en controversia. Al respecto, consigna en su recurso lo siguiente:

#### *5. Seguro de Propiedad*

El deudor mantendrá aseguradas las mejoras ahora existentes o que en un futuro se erijan en la Propiedad, contra pérdida por fuego, riesgos incluidos dentro del término “cubiertas extendidas” **y cualquier otro riesgo**, incluyendo y sin limitarse a terremotos e inundaciones para los cuales el prestador requiera seguro. Este seguro se mantendrá por las cantidades [...] y por los periodos que el prestador requiera.

Si el deudor deja de mantener cualquiera de las cubiertas antes descritas, **el Prestador podrá obtener tal cubierta de seguro por cuenta y a cargo del deudor.** [...].

**Todas las pólizas de seguro requeridas por el Prestador** y sus renovaciones **estarán sujetas al derecho del prestador de desaprobar las mismas**, incluirán una cláusula hipotecaria estándar, nombrarán al prestador como acreedor hipotecario y/o beneficiario adicional. (Énfasis suplido)

Al entender sobre lo previamente expuesto, no surge que la apelada se obligase a *adquirir* seguro de riesgo alguno en cuanto a la propiedad. Por igual, tampoco permite entrever que la apelada haya asumido todo riesgo de pérdida al no *exigir* a la apelante adquirir la póliza correspondiente. Más bien, la letra invocada en el recurso que nos ocupa revela que quien debió haber actuado de conformidad con las exigencias aducidas, y no lo hizo, fue la apelante. Además, es menester resaltar que, en cuanto al segundo párrafo de la cláusula contractual antes citada, la apelante omitió

consignar en su comparecencia la subsiguiente oración, que establece lo siguiente: “[...] El Prestador no está obligado a comprar ningún tipo de o cantidad particular de cubierta. [...]” Dicha declaración de voluntad, según surge de la escritura de hipoteca contenida en el expediente que atendemos, expresamente libera a la parte aquí apelada de las obligaciones que la apelante le pretende atribuir y, a su vez, mina la legitimidad de su afirmación.

Finalmente, la apelante alega que, aun siendo ciertas las alegaciones de deuda en su contra, procedía que el tribunal primario desestimara la demanda de epígrafe, ello dada la aplicación de la doctrina de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*. Sin embargo, nuevamente erra en su raciocinio. Tal y como expusiéramos, el elemento medular para que los efectos de una relación contractual válida se modifiquen con posterioridad a la constitución de una obligación en particular es la *imprevisibilidad*. A tal efecto, el estado de derecho, en consideración a la protección de las relaciones jurídicas debidamente asumidas, delimita las instancias en las que la referida facultad puede ejercerse. Solo presentes las mismas, ello en virtud de un suceso inesperado, o cuando, por dicha causa y en atención a los principios de buena fe y equidad, el cumplimiento de las prestaciones pactadas se torna oneroso y desproporcional, es que los tribunales de justicia pueden intervenir con la voluntad expresa de las partes. No obstante, el ejercicio de dicha autoridad es de carácter excepcional, que solo se legitima en situaciones extraordinarias.

Al aplicar la doctrina en cuestión al caso de autos, aunque el deslizamiento de terreno que destruyó el inmueble de la apelante ciertamente fue un evento inesperado, nada impide que se observen los términos convenidos respecto a la obligación prestataria principal. Dada las particularidades del caso de autos, la onerosidad en el cumplimiento de las contraprestaciones, según



definida por la interpretación doctrinal pertinente, no está presente. En la causa que nos ocupa, nada impide que la deuda resuelta sea debidamente satisfecha, toda vez que los fondos consignados en el Tribunal de Primera Instancia proveen para su total saldo. De igual modo, sostener la legitimidad de la determinación que permite la satisfacción del crédito de la apelada tampoco lacera los principios de buena fe y equidad, toda vez que, además de producirse el pago de la deuda, la apelante fue compensada en una suma de \$57,412.46. Así pues, dado a que la aplicación de la norma por esta invocada es una de carácter excepcional y debido a que la adjudicación del presente caso es una razonable y justa, precisa validar la validez de la exigibilidad de la obligación en disputa y, por ende, su satisfacción.

En mérito de lo antes expuesto, sostenemos lo resuelto por el tribunal primario en toda su extensión. La prueba estableció la exigibilidad de la acreencia en controversia, por lo que, en efecto, corresponde que la misma sea satisfecha a tenor con las providencias establecidas.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones