

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

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO Y SUN WEST
MORTGAGE COMPANY,
INC. COMO AGENTE DE
SERVICIO

Apelados

v.

SUCESIÓN DE BAUDILIO
MORALES ROMÁN Y
SUCESIÓN DE TOMASA
COSME LÓPEZ, COMPUESTA
POR SUS HEREDEROS
CONOCIDOS AMADO
MORALES COSME,
MERCEDES MORALES
COSME, GERMÁN
MORALES COSME,
SANTIAGO MORALES
COSME; FULANO DE TAL Y
SUTANA DE TAL COMO
HEREDEROS DESCONOCIDOS
DE DICHAS SUCESIONES;
ESTADOS UNIDOS DE
AMÉRICA

Apelantes

KLAN201501979

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Civil número:
D CD2015-0557

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

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

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de mayo de 2017.

Comparecen las sucesiones de Baudilio Morales Román y de Tomasa Cosme López, compuesta por sus herederos Amado Morales Cosme, Mercedes Morales Cosme, Germán Morales Cosme y Santiago Morales Cosme (la Sucesión o los apelantes), y solicitan que revoquemos una *Sentencia* dictada sumariamente, el 18 de noviembre

de 2015, en la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI),¹ ordena la ejecución y venta en pública subasta de un inmueble perteneciente a la Sucesión.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada.

-I-

El 30 de mayo de 2008, los esposos Baudilio Morales Román y Tomasa Cosme López firmaron dos (2) escrituras de hipoteca en garantía de sus respectivos pagarés hipotecarios. La primera escritura de hipoteca #185 fue a favor de Popular Mortgage, Inc., en garantía de un préstamo por \$247,000.00. La segunda escritura de hipoteca #186 se otorgó para garantizar un pagaré a favor del Secretario de la Vivienda y Desarrollo Urbano federal (HUD), por la cantidad de \$370,500.00.

Posteriormente, a finales del 2011 muere el señor Baudilio Morales Román. Su esposa Tomasa Cosme López muere en el año 2014. La apelante Mercedes Morales Cosme fue designada albacea de las Sucesiones.

El 28 de julio de 2014, Sun West Mortgage Company, Inc. (Sun West), como agente de servicio de Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), le envía una carta a la albacea donde le indican que de acuerdo con los términos del contrato de hipoteca revertida, el préstamo se considera vencido cuando muere el último prestatario. En la misma carta, Sun West ofrece una serie de alternativas sobre

¹ Véase Apéndice, *Sentencia*, págs. 99-104.

cómo proceder en esas circunstancias. Entre las opciones disponibles se encuentra la entrega voluntaria del inmueble.

-Sun West también acepta una entrega voluntaria (a deed in lieu of foreclosure) si el heredero/albacea es incapaz de pagar la deuda por completo o vender la propiedad por al menos 95% del valor de tasación.²

En vista de ello, los apelantes optan por entregar el inmueble y así se le informa a Sun West. Acto seguido, la Sra. Mercedes Morales Cosme comenzó a proveerle a Sun West la información y/o documentación que este último le requería como parte del proceso de entrega voluntaria del inmueble.³ La apelante Mercedes Morales Cosme entrega la información según le es requerida. En enero de 2015, Sun West le solicita a los apelantes el Relevó de la Planilla de Caudal Relicto de la causante Tomasa Cosme López, que expide el Departamento de Hacienda (DH). A pesar de todas las gestiones realizadas por los apelantes, el DH no ha expedido el relevó.

Así las cosas, el 3 de marzo de 2015, los apelados presentan *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la Sucesión.⁴ Alegan que los apelantes incumplieron con el contrato de préstamo hipotecario y que adeudan \$291,203.45, cantidad que está vencida y es exigible.⁵ Por su parte, los apelantes presentan *Contestación a Demanda* en la que niegan haber incumplido

² Véase Apéndice, *Aviso de Pago*, pág. 133.

³ Véase Apéndice, págs. 135-160.

⁴ Véase Apéndice, *Demanda*, págs. 1-4.

⁵ Dicha cantidad es la suma global adeudada al día 31 de diciembre de 2014.

ya que ofrecieron entregar voluntariamente el inmueble y los apelados aceptaron.

Posteriormente, el 14 de octubre de 2015, los apelados presentan una *Moción de Sentencia Sumaria*.⁶ Los apelantes se oponen mediante moción a los efectos,⁷ y el 18 de noviembre de 2015, el TPI dicta *Sentencia* sumariamente. En la misma, el TPI condena a la Sucesión al pago de \$297,734.47 de principal, más intereses al 7.0000%, y cargos por demora hasta el 28 de febrero de 2015. Para satisfacer las sumas adeudadas, el TPI ordena la venta del inmueble en pública subasta.

Luego de que el TPI declara No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración* presentada por los apelantes, éstos solicitan la revisión de la *Sentencia* del TPI mediante el presente recurso. En el mismo, le imputan al TPI la comisión de los siguientes errores:

- a) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar HA LUGAR (sic), concediendo el remedio de ejecución de hipoteca mediante el mecanismo de sentencia sumaria ya que existen hechos en controversia (sic) son susceptibles de litigarse mediante una vista en su fondo en la que se desfile la prueba documental y testifical.
- b) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, al condenar a las sucesiones de Baudilio Morales Román y Tomasa Cosme López a pagar la suma de \$294,734.47, bajo una tasa de 7% anual y cargos por demora hasta el 28 de febrero de 2015, más honorarios de abogado y costas, sin condicionar dicha y/o limitar sentencia a lo establecido en la cláusula #10 sobre dictámenes del contrato de Hipoteca entre

⁶ Véase Apéndice, *Moción de Sentencia Sumaria*, págs. 7-53.

⁷ Véase Apéndice, *Replica a Moción de Sentencia Sumaria*, págs. 54-98.

dispuesto (sic) en la escritura otorgada entre las partes ya que no se podrá obtener ningún dictamen para recobrar la diferencia entre lo obtenido mediante la venta y el monto adeudado.

Luego de examinado el expediente, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver. Veamos.

-II-

A. Sentencia Sumaria

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

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

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

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

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

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

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal

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

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*. (Énfasis suplido).

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

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.

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

B. Doctrina de Actos Propios

A tenor con el principio de equidad, establecido en el Artículo 7 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 7, y, amparándose en la buena fe, en nuestra jurisdicción se ha adoptado la doctrina de actos propios. Ello como consecuencia de que la conducta contradictoria no tiene lugar en el campo del derecho, y debe ser impedida. *OCS v. Universal*, 187 D.P.R. 164 (2012); *Vivoni Farage v. Ortiz Carro*, 179 D.P.R. 990 (2010); *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 D.P.R. 871, 873-874 (1976).

Esta doctrina se fundamenta en la máxima que exige proceder de buena fe en el "desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones". *OCS v. Universal, supra*, a la pág. 172. Al actuar de buena fe los miembros de la sociedad pueden descansar en que sus homólogos actuarán de igual forma, **lo cual conlleva a que en todo momento las partes puedan descansar en la veracidad de las manifestaciones o actuaciones del otro**. Así pues, se puede deducir que a través de la buena fe se protege la confianza que deposita una parte quien ha

confiado razonablemente en una apariencia creada por otra. (Énfasis suplido). *OCS v. Universal, supra*, a la pág. 172.

Así pues, la aplicación de la doctrina de actos propios está sujeta a que concurran los siguientes factores:

(a) Una conducta determinada de un sujeto, (b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás, y (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada. *OCS v. Universal, supra*, a las págs. 173-174.

-III-

En primer lugar, determinamos que el segundo señalamiento de error no se cometió. La *Sentencia* apelada no menciona nada sobre el cobro de deficiencias a los apelantes. Las cláusulas de los contratos suscritos delimitan su propio alcance y este Tribunal no entretendrá planteamientos hipotéticos.

Ahora bien, luego de revisar el expediente del caso, y a la luz de la nueva normativa referente al mecanismo procesal de sentencia sumaria, este Tribunal plasma las siguientes determinaciones de hecho:

1. El 30 de mayo de 2008, Baudilio Morales Román, su esposa Tomasa Cosme López, y la sociedad de gananciales compuesta por ambos (matrimonio Morales-Cosme), otorgaron la Escritura de Hipoteca #185 a favor de Popular Mortgage, Inc. para

- garantizar un Pagaré suscrito ese mismo día, por la cantidad de \$247,000.00 con un interés anual de 7.0000%.
2. El 30 de mayo de 2008, el matrimonio Morales-Cosme, otorgó una Segunda Hipoteca #186 a favor del HUD, para garantizar un segundo Pagaré suscrito ese mismo día por la cantidad de \$370,500.00 con intereses a razón del 7%.
 3. Los apelantes incumplieron con sus obligaciones de pago del préstamo señalado en el primer inciso.
 4. BPPR es el tenedor de buena fe del Pagaré descrito en el inciso 1.
 5. El 28 de julio de 2014, Sun West le envió un Aviso de Pago a la albacea de la Sucesión. En el mismo le proveyó varias alternativas de cómo proceder.
 6. Los apelantes ofrecieron entregar voluntariamente el inmueble para evitar los gastos de costas y honorarios inherentes a un procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria.
 7. Los apelados aceptaron la entrega voluntaria del inmueble. A esos fines, requirieron información y/o documentación a los apelantes. Dichas comunicaciones dirigidas a la entrega voluntaria del inmueble duraron alrededor de dos (2) años.
 8. Los apelantes siempre han actuado diligentemente y han provisto toda la información y/o documentación solicitada por los apelados.
 9. Los apelantes han incurrido en gastos económicos conducentes a la entrega voluntaria del inmueble.
 10. En enero de 2015, los apelados solicitaron por primera vez el Relevo de la Planilla de Caudal Relicto de la segunda codeudora fallecida Sra. Tomasa Cosme López.

11. Los apelantes iniciaron los trámites para conseguir el antedicho relevo y notificaron a los apelantes de las gestiones realizadas.
12. La cláusula 9(c) de la Escritura Número 185 dice: "Notificación al Secretario y al Deudor: El Acreedor Hipotecario notificará al Secretario y al Deudor Hipotecario siempre que el préstamo esté vencido y exigible bajo el Párrafo Nueve (9) de esta Hipoteca. **El Acreedor Hipotecario no tendrá derecho a iniciar procedimiento de ejecución hasta que el Deudor Hipotecario haya tenido treinta (30) días a contar desde la notificación para:** (i) Corregir la causa que provocó el vencimiento y aceleración de la Primera Hipoteca; o (ii) Pagar el balance total; o (iii) Vender la Propiedad por la cantidad que resulte menor entre el balance o el noventa y cinco por ciento (95%) del valor de tasación y abonar el producto neto de la venta al balance; o (iv) **Proveer al Acreedor Hipotecario una garantía de la misma clase en sustitución de la ejecución.**" (Énfasis suplido).

No obstante, permanece en controversia los hechos relacionados a en qué momento la Sucesión informa a los apelados su decisión de entregar voluntariamente el inmueble.

1. ¿En qué momento los apelantes le informan a los apelados su decisión de entregar voluntariamente el inmueble?

De acuerdo con la antedicha cláusula 9(c) de la Primera Hipoteca, una vez la deuda fuera vencida y exigible, los apelantes tendrían treinta (30) días desde la notificación del incumplimiento para escoger entre cuatro (4) alternativas a seguir, y, así evitar el procedimiento de ejecución.⁸ Entre las alternativas, se encuentra la entrega voluntaria del inmueble.⁹ Si los apelantes ofrecen la entrega

⁸ La Segunda Hipoteca tiene una cláusula idéntica.

⁹ Se traduce al inglés como "a deed in lieu of foreclosure".

voluntaria del inmueble dentro de los treinta (30) días que tenían para ello, los apelados quedan obligados a aceptar la misma conforme a las cláusulas del contrato.

Por otro lado, si los apelantes ofrecen la entrega voluntaria del inmueble luego de transcurridos los treinta (30) días que tenían para escoger su curso de acción, los apelados no están obligados contractualmente a aceptar la entrega voluntaria del bien.

Ahora bien, en cualquiera de los casos, los apelados no pueden ir contra sus propios actos. Además de la mencionada cláusula, los apelados le ofrecieron a los apelantes la opción de entregar voluntariamente el inmueble mediante carta. Los apelados aceptaron. A esos fines, las partes se han mantenido en comunicación y los apelantes han provisto todo lo requerido. Estas conversaciones se han extendido por alrededor de dos (2) años. Los apelantes han procedido de buena fe y han gastado tiempo y dinero para ultimar la entrega del inmueble, y así evitar el procedimiento de ejecución.

Igualmente, resaltamos que no es correcto responsabilizar a los apelantes por dilaciones que no le son imputables. Las tardanzas del DH en proveer los documentos requeridos está fuera del control de los apelantes, quienes han demostrado su diligencia. Además, BPPR como institución financiera que realiza una gran parte de sus negocios en la isla, seguramente puede prever

dilaciones en la obtención de los documentos que solicita y que, a su vez, están en poder del Estado.

Dicho lo anterior, debido a que existen hechos materiales pertinentes en controversia, no procede disponer del caso mediante sentencia sumaria. Además, el TPI deberá auscultar si la conducta de los apelados constituye una infracción a la doctrina de actos propios que, a su vez, obligue a los apelados a aceptar la entrega voluntaria del inmueble.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve al TPI para la continuación de los procedimientos de manera consistente con lo aquí expresado.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones