

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-AIBONITO
PANEL VI

LIME RESIDENTIAL LTD

Apelado

v.

CARLOS R. NEGRÓN
PADILLA, T/C/C
CARLOS ROBERTO
NEGRÓN

Apelante

KLAN201600357

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Civil Núm.
D CD2010-0224

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

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

Piñero González, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de agosto de 2017.

Comparece el señor Carlos Roberto Negrón Padilla (señor Negrón Padilla o el apelante) y solicita la revocación de la Sentencia emitida el 9 de febrero de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), notificada el 11 de febrero de ese año. Mediante la referida Sentencia el TPI declara Con Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Banco Popular de Puerto Rico (BPPR); desestima con perjuicio la *Reconvención* presentada por el apelante en contra de BPPR y deniega al apelante la *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión de Ayala Méndez y Popular Insurance, Inc.*

Por los fundamentos que pasamos exponemos a continuación, REVOCAMOS la Sentencia apelada.

I.

El 16 de abril de 2005 el señor Negrón Padilla otorga la Escritura de Núm. 19 (*Compraventa*), ante el Notario, Irving A. Faccio Rivera. Mediante ésta, el apelante adquiere de los miembros de la Sucesión de Don Baltazar Ayala Medina (la Sucesión Ayala Medina o los vendedores) la Finca 9,184 de Corozal, por el precio de \$158,000.00, la cual tiene la siguiente descripción:

RÚSTICA: Porción de terreno radicada en los Barrios Pueblo y Cibuco de Corozal, Puerto Rico, con una cabida superficial de 1.1002 cuerdas, equivalentes a 4324.2875 metros cuadrados. En lindes: por el Norte, en 2 alineaciones distintas que suman 149.99 metros cuadrados, con Juan Quiles, Ángel Caraballo y José Rodríguez, por el Sur, en 5 alineaciones distintas que suman 153.471 metros cuadrados con la finca principal de la cual se segrega; por el Este, en 5 alineaciones distintas que suman 56.183 metros cuadrados con un camino municipal y con la finca principal de la cual se segrega. Enclava una estructura dedicada a vivienda con aproximadamente 2500.00 pies de construcción que consta de 4 cuartos dormitorios, 3 baños, laundry, sala-comedor, cocina y balcón.

Inscrita al Folio 70 del tomo 171 de Corozal, Registro de la Propiedad de Barranquitas, finca número 9184.

En dicha Escritura Núm. 19, se hace constar que por su procedencia la finca está libre de cargas y que por sí se encuentra afecta a hipoteca a favor de R&G Mortgage Corp., por la suma de \$100,000.00, vencidero el 1ro de septiembre de 2012, según consta en la Escritura Núm. 10 otorgada el 10 de septiembre de 1992 ante el notario, Richard Rosado Jiménez, inscrita al Folio 71 del Tomo 171 de Corozal en la inscripción cuarta de la Finca número 9,184. En la Escritura de Compraventa los vendedores representan al señor Negrón Padilla, que el balance de cancelación de la hipoteca que grava el inmueble objeto de compraventa asciende a

\$55,210.56, según el balance de cancelación expedido por el acreedor hipotecario; que la parte vendedora es responsable de cancelar el gravamen hipotecario, por lo que la parte compradora retiene dicha suma con esos fines. En dicha Escritura Núm. 19 el Notario advierte al comprador sobre su derecho a que la hipoteca sea cancelada en el mismo acto del financiamiento de la compraventa, aunque en la mayoría de los casos el pagaré hipotecario no está disponible para ser cancelado y tras dicha advertencia, el comprador, señor Negrón Padilla, renuncia voluntariamente a dicho derecho. Al final de la Escritura Número 19 se establece lo siguiente;

“SALVEDAD: Los comparecientes expresan al Notario autorizante que **Popular Mortgage, Inc.**, ha contratado con una firma independiente y ajena al Notario autorizante para realizar el trámite por el cual se habrá de llevar a cabo la(s) cancelación(es) de la(s) hipoteca(s) antes expresada(s) en el Registro de la propiedad, por lo cual relevan al notario de autorizar dicha(s) cancelación(es). Yo, el Notario, REPITO LA FE. (énfasis suplido)

El 16 de abril de 2005, el señor Negrón Padilla otorga la Escritura Núm. 20 titulada *Escritura de Primera Hipoteca*, en garantía de un pagaré a favor de **Popular Mortgage, Inc.**, o a su orden, por la suma de \$134,300.00, intereses al 6.5% anual, vencidera el 1 de mayo de 2035, ante el notario Irving A. Faccio Rivera, inscrita al Folio 73 del Tomo 298, finca #9,184 de Corozal, inscripción novena y última. El BPPR presenta el 27 de enero de 2010 *Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* en contra del señor Negrón Padilla, en la que BPPR alega incumplimiento con las obligaciones contraídas por el apelante bajo las facilidades de crédito otorgadas por BPPR, al éste dejar de pagar las cantidades adeudadas.

El **2 de julio de 2012** el señor Negrón Padilla presenta **Contestación a Demanda y Reconvención** sobre saneamiento por gravamen oculto. Alega el apelante que BPPR o su agente fueron negligentes al inscribir el inmueble objeto del pleito, la Finca 9184 de Corozal, a favor del señor Negrón Padilla, sin antes haber cancelado una hipoteca pre-existente en garantía de un pagaré a favor de **United Mortgage, Corporation**, o a su orden, por la suma de \$40,000.00, intereses al 14 1/8% anual, vencidera el 1 de mayo de 2009; constituía mediante la Escritura #328, otorgada en San Juan, el 10 de abril de 1984 ante el Notario Efraín Feliciano González, inscrita al Folio 70 del Tomo 171, finca #9,184 de Corozal, inscripción primera. Sostiene el apelante en su **Reconvención** ante el foro primario que dichas actuaciones y omisiones de BPPR le han causado daños.

El 9 de agosto de 2012 BPPR presenta **Moción en Solicitud de Desestimación de la Reconvención y Solicitud de Sentencia Sumaria** a la que el señor Negrón Padilla presenta su correspondiente oposición. El TPI notifica Orden el 29 de noviembre de 2012 en la cual le concede a BPPR veinte (20) días para contestar la *Reconvención* y al día siguiente, BPPR presenta *Réplica a Oposición a Sentencia Sumaria y Reiterando Solicitud de Desestimación de la Reconvención y en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Mediante **Sentencia Parcial** emitida el **30 de noviembre de 2012**, notificada el 5 de diciembre de ese año el **TPI declara Con**

Lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por BPPR.

El 6 de diciembre de 2012 BPPR contesta la *Reconvención* presentada por el señor Negrón Padilla. Arguye que, al momento de la concesión del préstamo por su entidad, no surgía del Registro de la Propiedad la hipoteca de \$40,000.00 que motiva la reclamación del señor Negrón Padilla y que por ello no existía causa de acción en su contra. Para atender la controversia en cuanto a BPPR y su relación con Popular Insurance, a quien comisionó el estudio de título, el apelante cursa un Primer Pliego de Interrogatorio a BPPR, que fue contestado el 21 de marzo de 2013.

El **9 de abril de 2013** el TPI emite **Orden** dirigida a BPPR en la que le concede término de veinte (20) días para que:

“Aclare cómo en la escritura de Primera Hipoteca de fecha de 16 de abril de 2005 sobre finca 9184 solo se hace mención, a la página 20, de un pagaré de \$100,000.00 a favor de R & G Mortgage, mientras que en la Certificación Registral de finca 9184 expedida el 18 de febrero de 2010 a instancia de la Lcda. Carla M. Nevárez Pérez, se refleja una hipoteca a favor de United Mortgage, Corporation por \$40,000.00 inscrita el 21 de mayo de 1984.”

Muestra Causa por la cual no se debe incluir en este pleito a Popular Insurance, que según “Settlement Statement” proveyó el estudio y seguro de título con relación al cierre de la hipoteca por \$134,300 objeto del pleito original. En estudio de título de fecha 4 de marzo de 2005, alegadamente por Popular Insurance, no se refleja hipoteca por \$40,000.00” (Énfasis suplido)

Ante el incumplimiento de BPPR, el TPI le impone sanción económica de \$300.00. El 9 de septiembre de 2013 BPPR presenta *Moción en Cumplimiento de Orden y Pago de Sanción* en la que sostiene que es innecesario traer a Popular Insurance, institución que le proveyó el estudio de título,

como tercero demandado, y que BPPR haría el reclamo internamente y que dichos trámites notificarían al señor Negrón Padilla. El 18 de septiembre de 2013 BPPR dicta Orden a BPPR para que aclare a que se refiere con “dichos trámites” y para que informe al TPI el resultado de las conversaciones. El préstamo hipotecario concedido por BPPR fue vendido durante el trámite del caso a DLJ Mortgage Capital, Inc. El foro primario autoriza la sustitución de parte el 1ro de abril de 2014 y BPPR permanece en el pleito como tercero demandado-reconvenido.

El 12 de junio de 2014 BPPR presenta escrito en cumplimiento de orden en la que indica que fue el señor Negrón Padilla el que representó a BPPR que la propiedad se encontraba libre de cargas y gravámenes y que el estudio de título es simplemente una investigación que solicita BPPR para confirmar el estatus registral del inmueble. El **3 de marzo de 2015** el TPI emite **Orden** en la que permite traer al pleito a la sucesión Ayala Meléndez y dispone que Popular Insurance, Inc., no es parte indispensable. Concluye el foro primario que si se trata de una póliza de seguro de hipoteca (*Lenders Tittle Insurance*), ésta indemniza al asegurado en caso de pérdida de la propiedad registral de la hipoteca o protege al dueño sino al acreedor hipotecario. Por último, dispone que es la parte demandada reconvenida (BPPR), quien tendría que traer al pleito a Popular Insurance, si deseaba mitigar pérdidas de estas probarse en su día. El BPPR somete el 20 de marzo de 2015 certificación de la póliza

de la cual surge que el asegurado es Popular Mortgage Inc., por lo que era una de tipo *Lenders Tittle Insurance*.

Así las cosas, el 20 de abril de 2015 el señor Negrón Padilla presenta **Reconvención Enmendada y Demanda contra Sucesión Ayala Méndez y Popular Insurance Inc.** en la que señala que al tratar de vender la Finca 9184 de Corozal el comprador se percata de que había una hipoteca previa a la de BPPR, otorgada a favor de United Mortgage que no había sido cancelada en el Registro de la Propiedad. DLJ Mortgage cedió el 12 de agosto de 2015 su interés sobre el pagaré a **Lime Residential, LTD**, por lo que se presentó ante el TPI la correspondiente sustitución de parte, la cual declara Con Lugar el foro primario.

El 23 de septiembre de 2015 **BPPR** presenta *Moción en Oposición a Moción para Mostrar Causa y en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Sostiene BPPR que la *Reconvención* presentada por el señor Negrón Padilla es una acción de saneamiento por gravamen oculto exigible a la parte vendedora la cual es parte indispensable; que BPPR era la institución financiera dueña del préstamo garantizado por hipoteca a la que se refiere la Demanda y no la vendedora del inmueble objeto del negocio de compraventa, por lo que no responde por el gravamen oculto alegado en la Reconvención.

En ajustada síntesis, sostiene BPPR que en la *Reconvención* el señor Negrón Padilla no alega que BPPR rebasara sus funciones como institución financiera ni que garantizara la integridad de la cosa; ni que asumiera obligación por su

saneamiento y solicita la desestimación de la Reconvención presentada en su contra por el señor Negrón Padilla.

En la *Moción en Oposición a Moción para Mostrar Causa y en Solicitud de Sentencia Sumaria* BPPR alega que es un hecho incontrovertido que la Finca 9,184 está gravada en primer rango por una Hipoteca otorgada a favor de United Mortgage, Corp. por la suma de \$40,000.00. A su Solicitud de Sentencia Sumaria BPPR aneja Declaración Jurada de la señora Sonia I. Rosado Reyes, Supervisora del Departamento de Ejecución de Hipoteca de BPPR y copia de los documentos otorgados ante Notario Público, los cuales fueron autenticados a satisfacción del TPI. Entre éstos se encuentra, la Escritura Núm. 19 (*Compraventa*) y la Escritura Núm. 20 titulada *Escritura de Primera Hipoteca*, en garantía de pagaré a favor de **Popular Mortgage Inc.**, o a su orden, por la suma de \$134,300.00, intereses al 6.5% anual, vencidera el 1 de mayo de 2035. BPPR alega que Popular Insurance Inc., es una corporación separada de BPPR y aneja el Estudio de Título de la finca 9,184 preparado el 4 de marzo de 2005 por Popular Mortgage el cual no refleja la inscripción de la Hipoteca otorgada a favor de United Mortgage Corp. por la suma de \$40,000.

El 20 de octubre de 2015 el señor Negrón Padilla presenta **Oposición a Sentencia Sumaria** en la que sostiene que descansó en el estudio de título comisionado por BPPP; que pagó por dicho servicio y que el mismo no refleja la existencia de la hipoteca de \$40,000.00 a favor de United Mortgage Corp. El apelante acompaña además, una

comunicación de 4 de marzo de 2010, que le fuera cursada por el licenciado Efraín Hernández Alicea referente a la venta de la finca número 9,184 de Corozal. Mediante dicha comunicación el licenciado Efraín Hernández Alicea le advierte al apelante que según un **estudio de título** realizado el **5 de noviembre de 2009** el inmueble que interesa vender está gravado con una primera hipoteca de \$40,000.00 a la orden de United Mortgage, y que, si no liberaba el inmueble de dicho gravamen, el Dr. Luis J. Ortiz Matos no compraría la finca. (Véase pág. 72 del Apéndice de la Apelación, Exhibit 14). El señor Negrón Padilla aneja, además, copia del referido Estudio de Título que refleja que si bien la finca Núm. 9,184, inscrita al Folio 70 del Tomo 171 de Corozal, se encontraba libre de gravámenes por su procedencia, dicho inmueble por sí, se encuentra gravado por las siguientes hipotecas:

“1. **Hipoteca** en garantía de un pagaré a favor de **United Mortgage Corporation**, o a su orden, por la suma de \$40,000.00, intereses al 14 1/8% anual, vencidera el 1 de mayo de 2009; constituida mediante escritura#328, otorgada en San Juan, el 10 de abril de 1984 ante el notario Efraín Feliciano González, inscrita al Folio 70 del Tomo 171, finca #9,184 de Corozal, inscripción primera.

2. **Hipoteca** en garantía de un pagaré a favor de **Popular Mortgage Inc.**, o a su orden, por la suma de \$134,300.00, intereses al 6.5% anual, vencidera el 1 de mayo de 2035; constituida mediante escritura#20, otorgada en Vega Baja, el 16 de abril de 2005, ante el notario Inving A. Faccio Rivera, inscrita al Folio 73 del Tomo 298, finca #9,184 de Corozal, inscripción novena y última. (Véase pág. 70 del Apéndice de la Apelación)

El 20 de octubre de 2015 el señor Negrón Padilla presenta *Moción Sometiendo Emplazamientos* ante el TPI. El 9 de febrero de 2016 el foro primario emite Sentencia en la que **desestima con perjuicio la Reconvención presentada por**

el señor Negrón Padilla contra BPPR. Concluye el TPI que en cuanto las alegaciones del apelante en la *Reconvención* hay ausencia de hechos materiales en controversia y que como cuestión de Derecho es a la parte vendedora, no a la entidad financiera, a la que corresponde el saneamiento por los gravámenes que afectan el inmueble objeto de la compraventa y que el incumplimiento con dicha obligación de saneamiento podría generar daños que no son atribuibles a BPPR sino a los vendedores, los cuales son parte indispensable en la reclamación.

En síntesis, **concluye el TPI que no existe responsabilidad de BPPR por el Estudio de Título ni por la cancelación del gravamen existente y que la acción presentada por el señor Negrón Padilla está prescrita.** Además, resuelve el foro primario que **procede denegar la solicitud de enmienda a la Reconvención y Demanda presentada por apelante para incluir a la Sucesión Ayala y a Popular Insurance** y lo instruye a evaluar si procede presentar un pleito independiente contra éstos. (Véase Págs. 16-17 de la Sentencia apelada)

Inconforme, el señor Negrón Padilla presenta el recurso de epígrafe y sostiene que el foro primario incurrió en los siguientes errores:

A. PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL AL DISPONER DE LA CONTROVERSIA MEDIANTE SENTENCIA SUMARIA, TODA VEZ QUE EXISTEN CONTROVERSIAS DE HECHO SOBRE LA CUAL AMERITA PASARSE JUICIO.

B. ERRÓ EL TRIBUNAL AL DETERMINAR QUE LA CONTROVERSIA ESTÁ PRESCRITA BAJO LAS CONSIDERACIONES DEL ARTÍCULO 1802 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO Y EN SU DEFECTO, IGNORAR QUE EXISTIÓ UNA RESPONSABILIDAD

CONTRACTUAL DE DOBLE NATURALEZA ENTRE BANCO POPULAR Y EL SEÑOR CARLOS NEGRÓN PADILLA BAJO LA CUAL LE AMPARA UN TÉRMINO PRESCRIPTIVO DE 15 AÑOS. IGUALMENTE ERRO AL NO DECIDIR QUE LA RADICACIÓN DE UNA PETICIÓN DE QUIEBRA POR PARTE DEL SEÑOR CARLOS ROBERTO NEGRÓN PADILLA NO INTERRUMPIÓ EL TÉRMINO PRESCRIPTIVO.

C. TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRO EL TRIBUNAL AL ADJUDICAR RESPONSABILIDAD SOBRE UNA PARTE, LA SUCESIÓN DE BALTAZAR AYALA MEDINA, SIN QUE ÉSTA ESTUVIERA PRESENTE PARA APORTAR PRUEBA SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE BANCO POPULAR O APORTAR PRUEBA SOBRE SU DILIGENCIA QUE LE EXIME DE RESPONSABILIDAD. ADEMÁS, EL TRIBUNAL EXIMIÓ DE RESPONSABILIDAD A BANCO POPULAR CON RESPECTO A SUCESIÓN AYALA SIN HABERLE DADO OPORTUNIDAD DE SER OÍDO.

D.

E. CUARTO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRO EL TRIBUNAL AL DECIDIR QUE A BANCO POPULAR NO LE APLICA LA RESPONSABILIDAD VICARIA POR LAS ACTUACIONES DE POPULAR INSURANCE, QUIEN PREPARÓ UN ESTUDIO DE TÍTULO DEFECTUOSO SOBRE EL CUAL DESCANSÓ EL OTORGAMIENTO DE LA HIPOTECA.

F. QUINTO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRO EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO AUTORIZAR LOS EMPLAZAMIENTOS CONTRA LA SUCESIÓN AYALA Y CONTRA POPULAR INSURANCE PARA QUE PUDIERAN EVALUARSE TODAS LAS CONTROVERSAS EN SU TOTALIDAD.

El 13 de abril de 2016 BPPR presenta *Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción*, la cual declaramos No Ha Lugar mediante Resolución de 9 de mayo de ese año. El 31 de mayo de 2016 BPPR presenta *Alegato en Oposición a Apelación*. En esencia BPPR sostiene que en la Reconvención del apelante ante el TPI este alega que BPPR tenía la obligación de cancelar la hipoteca que grava en primer rango la Finca 9184 de Corozal y que fue negligente al no hacerlo. Añade, además, el BPPR que en la *Oposición a Sentencia Sumaria* del señor Negrón Padilla éste incumple con los requisitos mínimos que impone la Regla 36.5 de

Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.R. 36.5 toda vez que no logra controvertir los hechos esenciales en los que se apoya la Solicitud de Sentencia Sumaria de BPPR. Además, arguye BPPR en su *Alegato en Oposición a Apelación* que en la *Oposición a Sentencia Sumaria* el apelante intenta enmendar la *Reconvención* al señalar que en ésta se reclama el incumplimiento de BPPR con los deberes del acreedor hipotecario antes de otorgar el préstamo, cuando en realidad la *Reconvención* consiste en exigirle a BPPR el saneamiento por gravamen oculto.

El 10 de junio de 2016 Lime Residential presenta *Alegato de la Parte Apelada Lime Residential LTD*. Sostiene *Lime Residential LTD* que no procedía la desestimación de la *Reconvención* incoada por el apelante contra BPPR y que el foro primario debió permitir la *Reconvención Enmendada* presentada por el señor Negrón Padilla para traer al pleito a los miembros de la Sucesión Ayala y a Popular Insurance. Finalmente señala *Lime Residential LTD* que el TPI debió autorizar la expedición de los emplazamientos para poder adjudicar la totalidad de las controversias y reclamos y que la acción no está prescrita. El 17 de junio de 2016 BPPR presenta *Moción In Limine* con el fin de que excluyéramos el *Alegato de la Parte Apelada Lime Residential Ltd*.

Mediante Resolución de 9 de noviembre de 2016 declaramos No Ha Lugar la *Moción In Limine* presentada por BPPR y aceptamos el Alegato en Oposición presentado por *Lime Residential*. Sin prejuzgar los méritos de la Apelación y tras haber requerido la comparecencia de la parte apelada y

de cualquier parte interesada, aceptamos la comparecencia de *Lime Residential* como tenedor del pagaré en cuestión, en vista de que en su día se pudieran ver afectados sus intereses.

Examinados los escritos de las partes, estamos en posición de resolver.

II.

-A-

Se puede dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. Este mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio. *S.L.G Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011). Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, a la pág. 430 (2013).

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso. *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, a las págs. 310-311 (2007). Un hecho material es aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo

aplicable”. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, a la pág. 932 (2010). Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, a la pág. 756 (2012). Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente. *Íd.*

Establece la Regla que la parte promovente debe desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no hay controversia 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, 32 LPRA Ap. V; *Zapata v. J.F. Montalvo, supra*, a la pág. 432. La parte promovida, en su contestación, deberá 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 párrafo pertinente. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. La parte promovida tendrá un término de 20 días desde la notificación de la moción de sentencia sumaria para presentar su contestación a ésta. Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. Si la parte contraria no presenta su contestación en el término provisto se

entenderá que la moción ha quedado sometida para la consideración del tribunal. Regla 36.3(e).

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, a la pág. 27 (2006). Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, a la pág. 130 (2012).

En síntesis, no se debe dictar sentencia sumaria si: “(1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede”. (Citas omitidas.) *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, a la pág. 757.

Existen casos en los cuales no se recomienda el uso de este mecanismo pues hay controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando la credibilidad es un factor esencial y está en disputa. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, a las pág. 850 (2010). No debe perderse de vista que se trata de un remedio discrecional sujeto al sabio discernimiento del tribunal pues, su mal uso conlleva el privar a un litigante de su día en corte, elemento medular del debido proceso de ley. *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. del Rey*, 155 DPR 906, a la pág. 924 (2001).

En torno al análisis que le corresponde realizar a este foro al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González, et al. v M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), nuestro Más Alto Foro expresó que, al estar regidos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, debemos aplicar “los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario”. *Íd.*, pág. 118. Claro está, no nos corresponde considerar prueba que no se presentó ante el TPI ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia, ya que eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio en su fondo. *Íd.* Lo que nos atañe es revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, así como examinar si existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, a tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, exponerlos concretamente, así como los que están incontrovertidos. *Íd.* Dicha determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, haciendo referencia “al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia”. *Íd.* Por último, nos corresponde revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd.*, a la pág. 119.

-B-

La responsabilidad de resarcir los daños causados, mediante dolo, negligencia o morosidad, por el incumplimiento de las obligaciones contractuales está predicada en el artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA §

3018. El Tribunal Supremo ha resuelto que las acciones basadas en esa responsabilidad *ex contractu* sólo proceden cuando el daño sufrido surge como consecuencia exclusiva del incumplimiento de una obligación específicamente pactada, daño que no ocurriría sin la existencia de un contrato. Véase, *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 DPR 712, 727 (1992).

El Artículo 1059 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3023 dispone en cuanto al cómputo de la indemnización por daños contractuales que ésta comprende el valor de la pérdida y la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor. De otra parte, el Artículo 1060 del Código Civil, limita la responsabilidad del deudor a los daños y perjuicios previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de incumplimiento. 31 LPRA sec. 3024.

Ahora bien, destacamos que las acciones *ex contractu* se basan en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito y tienen por objeto que se cumplan las promesas sobre las cuales las partes otorgaron su consentimiento. *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc., supra*. Para que proceda esta acción tiene que haber existido un acuerdo de voluntades que genere una obligación, situación o un estado de derecho producto de un convenio, que haya creado unas expectativas a base de las cuales actuaron las partes. De ordinario, cada parte confía en que la parte cumplirá con lo libremente pactado, conforme al principio de la obligatoriedad de los contratos y a la buena fe.

Una acción u omisión voluntaria, por la cual resulte incumplida una obligación anteriormente constituida, da origen a la acción de daños contractuales. *Gananciales v. Vélez & Asoc., supra*, pág. 522

Así, pues, el Tribunal Supremo ha reconocido que una reclamación por daños extracontractuales como resultado del quebrantamiento de un contrato procede si coinciden los siguientes tres (3) requisitos: (1) el hecho que cause el daño debe constituir una violación del deber general de no causar daño a otro y, también, debe constituir un incumplimiento contractual; (2) el perjudicado de la doble infracción debe ser la misma persona, o sea, el acreedor contractual y (3) la doble infracción debe ser cometida por la misma persona, o sea el deudor contractual. Véase, *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc., supra*, a la pág. 725 (citando a Santos Briz). No obstante lo anterior, el Tribunal aclaró que la coincidencia de acciones “[...] no se trata de exigir dos responsabilidades, sino simplemente elegir entre una u otra de las acciones que tienden al mismo.” *Op. Cit.*, a la pág. 726.

En lo referente al término prescriptivo de las acciones *ex contractu*, a las acciones que emanan de una obligación contractual les aplica el término prescriptivo de quince (15) años establecido en el artículo 1864 del Código Civil, 31 LPRA § 5294, para acciones personales que no tienen otro término. El término prescriptivo aplicable a la acción por daños contractuales es de quince (15) años y quien alegue la naturaleza contractual de la responsabilidad civil del notario

tiene la carga de probar la existencia de tal contrato. *Chévere v. Rodríguez*, 115 DPR 432, 441 (1984).

En lo pertinente a la prescripción de las acciones y su efecto en los procedimientos de quiebra, es preciso destacar que la consecuencia inmediata de la inclusión de una deuda en la lista de acreencias previas a la presentación de una petición de quiebras es la paralización automática, *stay* de cualquier proceso judicial, administrativo o de otra índole que tenga como fin el cobro de las mismas, hasta que otra cosa determine la Corte de Quiebras. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado* 178 DPR 476 (2010).

-C-

El vendedor está obligado entre otras cosas, a entregar la cosa vendida y a prestar la garantía de saneamiento por evicción o por vicios ocultos. Artículo 1350 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3801. Esto quiere decir que el vendedor no cumple con su obligación sólo con entregar la cosa objeto del contrato, sino que también tiene que garantizarle al comprador la posesión pacífica y útil de la misma. Artículo 1363 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3831.

El Artículo 1373 del Código Civil establece:

El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se le destina o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos. Artículo 1373 del Código Civil, 31 LPRC sec.3841.

Finalmente debemos señalar que las acciones de saneamiento no son exclusivas. *Márquez v. Torres Campos*,

111 DPR 854, 866 (1982). En otras palabras, ante ventas defectuosas los compradores tienen una serie de causas a su disposición. Dependiendo de los hechos particulares de cada caso, el comprador puede acudir a la acción rescisoria por error, dolo o lesión, a las que se derivan de la violación de obligaciones contractuales, entre otros. *Íd.*

Ahora bien, el Artículo 1372 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3840, dispone sobre saneamiento en caso de evicción, carga o servidumbre no aparente, lo siguiente:

Si la finca vendida estuviese gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre **no aparente**, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente.

Durante un (1) año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria o solicitar la indemnización. Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre. Artículo 1372 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3840.

Ahora bien, cuando el gravamen consta inscrito en el Registro de la Propiedad, dicho remedio no existe una obligación de saneamiento por gravámenes en un inmueble. Nuestro sistema registral, el cual pretende dar publicidad a terceros sobre las constancias de los inmuebles inscritos. Artículo 23 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2101.

-D-

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil establece que se deben incorporar al pleito todas aquellas personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia. 32 LPRA Ap. V R. 16.1. Esta regla forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una

persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. *Mun. de San Juan v. Bosque Real*, S.E. 158 DPR 743, 756 (2003).

Una parte indispensable “es aquella que tiene tal interés en la cuestión que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos.” *Deliz et als. v. Iguartúa et als.*, 158 DPR 404, 433 (2003). Conforme a ello, nuestro Más Alto Foro ha señalado que la determinación de si una parte debe o no debe ser considerada como indispensable dependerá de los hechos particulares y específicos del asunto. *Deliz et als. v. Iguartúa et als*, supra, pág. 434. Por consiguiente, para que una parte sea considerada como indispensable en un pleito, es necesario que el interés que tenga en la controversia sea de tal magnitud que sea imposible dictar un decreto final sin que éste lesiones o destruya radicalmente sus derechos. Es por ello, que nuestro Más Alto Foro ha expresado que el interés debe ser “real e inmediato.” No puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro.

En cuanto a la omisión de una parte indispensable en un pleito, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, "aunque es motivo para desestimar el pleito, **no constituye impedimento para que, a solicitud de la parte interesada, el tribunal pueda conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando el tribunal pueda adquirir jurisdicción sobre la misma.**" *Deliz et als. v. Iguartúa et als*, supra, pág. 434; véase también,

Meléndez Gutiérrez v. E.L.A., 113 DPR 811, 816 (1983).

(Énfasis suplido)

Inclusive, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, por tratarse de un asunto de vital importancia, este puede ser presentado en apelación por primera vez o aun suscitarse por [el Tribunal Supremo] *sua sponte*. *Íd.* Sabido es que el emplazamiento es el mecanismo procesal mediante el cual se le notifica a un demandado que hay una reclamación judicial en su contra. *Global Gas v. Salaam Realty*, 164 DPR 474, 480 (2005). Es a través de este mecanismo que se satisfacen las exigencias del debido proceso de ley, que requiere que se notifique al demandado toda reclamación en su contra para que tenga la oportunidad de comparecer a juicio, ser oído y presentar prueba a su favor. *Íd.*

III.

Como primer señalamiento de error el apelante sostiene que de la información que surge del estimado de buena fe “*Good Faith Estimate*” existe controversia de hecho sobre el alcance de la responsabilidad de BPPR. Argumenta el señor Negrón Padilla que del *Good Faith Estimate* surge que se realizó un estudio de título; que se obtuvo un seguro de título, “*Lender’s Insurance*”, a requerimiento de BPPR, aunque a costo del apelante y que además, fue BPPR quien escogió a Popular Insurance como entidad a cargo de realizar ambos trámites. Razona el apelante que en esta particular situación de hechos correspondía a BPPR realizar la cancelación del pagaré a favor de United Mortgage Corp. y responder por los daños y perjuicios ocasionados. Señala el

apelante que el conocimiento sobre la existencia de dicha inscripción, surgió al momento en que el apelante incurrió en atrasos y comienza a realizar trámites para para vender el inmueble, para lo cual realiza un estudio de título sobre el inmueble. Arguye el señor Negrón Padilla que es a raíz de que adviene en conocimiento de ello que presenta la Reconvención en contra de BPPR.

De lo anterior se desprende que en el caso que nos ocupa existe controversia sobre el alcance de la obligación entre BPPR y el apelante; sobre si hubo incumplimiento de parte de BPPR y sobre la relación filial de BPPR con Popular Insurance, a quien le comisionó realizar el estudio de título y de quien adquiere la póliza de seguro de título. Además, es preciso determinar si al momento de la concesión del préstamo por Popular Mortgage, surgía o no del Registro de la Propiedad la hipoteca de \$40,000.00 que motiva la reclamación del señor Negrón Padilla. El 6 de diciembre de 2012 BPPR, en su contestación a la *Reconvención* presentada por el señor Negrón Padilla, sostuvo ante el TPI que dicha hipoteca no surgía del Registro y que por ello no hay causa de acción en su contra.

Más aún cuando de los propios autos del TPI surge que desde el 9 de abril de 2013 se le advirtió a BPPR la necesidad de declarar porque en la escritura de hipoteca se menciona solo la existencia de la hipoteca a favor de R & G Mortgage y de la Certificación Registral surge la existencia de una hipoteca de \$40,000.00 a favor de United Mortgage con prioridad de rango. En respuesta ha dicho requerimiento, el

9 de septiembre de 2013 BPPR presenta *Moción en Cumplimiento de Orden y Pago de Sanción* en la que sostiene que haría el correspondiente reclamo a la póliza de título ya que el estudio de título utilizado durante el cierre hipotecario del año 2005 no reflejó la hipoteca de \$40,000.00 a favor de United Mortgage y que además, no es necesario traer a Popular Insurance como tercero demandado ya que BPPR haría el reclamo internamente y que dichos trámites se les notificaría a los demandados. Sobre este hecho esencial en controversia el TPI le solicita a BPPR que aclare a que se refiere con “dichos trámites” y el apelante cursa interrogatorio al Sr. Raúl de la Torre como oficial de Popular Insurance Inc. En el interrogatorio éste afirma que Popular Insurance Inc. prepara estudios de título desde el año 2001; que Popular Insurance no le hace estudios de título a Popular Mortgage y que no tiene contrato como proveedor de ellos, pero que hace como seis o siete años atrás le dieron la mano a Popular Mortgage, por tres o cuatro meses por el volumen de casos. Luego de ello, mediante escrito presentado el 12 de junio de 2014 BPPR alega ante el TPI que la reclamación a la compañía de seguro de título le fue denegada y que BPPR carece de responsabilidad ante el apelante.

Somos de la opinión que en el presente caso el foro primario no debió disponer de forma sumaria de la controversia referente a la **actuación de BPPR, su rol y su responsabilidad frente al apelante al haber contratado a Popular Insurance para la realización del estudio de título que omitió la existencia de la hipoteca a favor de United**

Mortgage Corp. y si para ese momento dicha hipoteca constaba inscrita. Para adjudicar estos hechos materiales en controversia procedía la celebración de una vista evidenciaria de modo que el foro primario, después del desfile de prueba del apelante pudiera adjudicar responsabilidad por la falta de cancelación del gravamen a favor de United Mortgage Corp. La desestimación sumaria de una reclamación es contraria al objetivo de que los casos sean ventilados en sus méritos. Es por eso que nuestro más alto Foro ha reconocido que si existe duda sobre si hay o no prueba suficiente o si hay una controversia de hecho, esta duda debe resolverse en favor de la parte promovida. *Medina v. Merck, Sharp & Dhome Química de PR, Inc.* 135 DPR 716 (1994).

Concluimos que incidió el TPI utilizar el mecanismo procesal de sentencia sumaria para desestimar sumariamente la Reconvención presentada por el apelante contra BPPR y así relevar a BPPR de responsabilidad por la cancelación de la anotación de gravamen a favor de United Mortgage, sin permitir al apelante desfilarse prueba sobre los hechos en controversia.

Procede celebrar vista evidenciaria para dilucidar cuál fue la actuación de BPPR, su rol y su responsabilidad frente al apelante al haber contratado a Popular Insurance para la realización del estudio de título que omitió la existencia de la hipoteca a favor de United Mortgage, Corp.

Incidió además el TPI al determinar que la reclamación del apelante está prescrita bajo las consideraciones del

Artículo 1802 del Código Civil cuando la existencia de daños si alguno, emana de la relación contractual entre BPPR y el apelante, cuyo plazo prescriptivo es de quince años.

Como tercer y quinto señalamiento de error sostiene el apelante que incidió el TPI al adjudicar responsabilidad a los vendedores del inmueble, los miembros de la Sucesión de Don Baltazar Ayala, **sumariamente, sin que dicha parte estuviera presente**, y liberando a BPPR de responsabilidad. Arguye además, el apelante que procedía la expedición de los emplazamientos a los miembros de la Sucesión Ayala y a Popular Insurance.

Es preciso destacar que, aunque el foro primario concluye que se trata de una acción de saneamiento por gravamen oculto exigible al vendedor y no a la entidad financiera, y que por ello los miembros de la Sucesión son parte indispensable, el TPI deniega al apelante la *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión de Ayala Méndez y Popular Insurance, Inc.*; no expide los correspondientes emplazamientos a los miembros de la Sucesión Ayala ni a Popular Insurance, Inc. e invita al apelante a presentar un pleito independiente. Entendemos que incidió el TPI al denegar la *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión de Ayala Méndez y Popular Insurance Inc.*

Puntualizamos en que una vez el apelante presenta la *Reconvención* contra BPPR y dicha parte replica, el foro primario advirtió de la necesidad de incluir partes adicionales y de que BPPR aclarara su relación con Popular Insurance a

quien comisionó el estudio de título. En atención a ello y en vista de que BPPR no incluyó en la acción a Popular Insurance, el apelante presentó *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión Ayala Méndez y Popular Insurance*. El TPI se reservó la determinación sobre si permitía la *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión Ayala Méndez y Popular Insurance* hasta atender la moción dispositiva presentada por BPPR. No obstante en la Sentencia apelada concluye sumariamente que no procede la *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión Ayala Méndez y Popular Insurance* presentada por el apelante.

El deudor hipotecario es un tercero que no forma parte del contrato de seguro de título en la modalidad de seguro de hipoteca entre la compañía aseguradora y el asegurado, por lo que no tiene derecho a solicitarle indemnización por asuntos relacionados y cubiertos por la póliza. El seguro de hipoteca indemniza al asegurado en caso de pérdida de la prioridad registral de la hipoteca. Este seguro no protege al dueño de la propiedad sino al acreedor hipotecario. Véase, *Pérez v. Advisors Mortgage Investors*, 130 DPR 530 (1992).

Más allá de la relación contractual original entre BPPR y el apelante, existen relaciones contractuales que están en controversia y que ameritan ser definidas, para la adjudicación de la reclamación del señor Negrón Padilla y la correcta aplicación del Derecho. En vista de ello y del descubrimiento de prueba realizado, existe la interrogante de si para la fecha en que se adquirió el seguro de título Popular Insurance era un agente de seguros de BPPR y a la vez

realizador de estudios de título; que deberes y responsabilidades tenía, hacia quien y el grado de responsabilidad, si alguna, en que pudo haber incurrido BPPR y/o Popular Insurance como gestor de pólizas de seguro de título y como investigador de títulos. Es necesaria la celebración de vista evidenciaria para adjudicar estos hechos en controversia y para determinar a base de ello si a BPPR le aplica o no responsabilidad vicaria por las actuaciones de Popular Insurance.

Al desestimar sumariamente la reclamación y al no permitir la *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión Ayala Méndez y Popular Insurance* el foro primario dejó sin remedio al apelante y adjudicó controversias de hecho y Derecho sumariamente sin la presencia de dichas partes.

En atención a lo antes expuesto, procede revocar la Sentencia apelada para la celebración de un juicio plenario a los fines de atender la Reconvención presentada por el apelante contra BPPR y la *Reconvención Enmendada y Demanda contra la Sucesión Ayala Méndez y Popular Insurance*.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, REVOCAMOS la Sentencia apelada y ordenamos al Foro primario expedir los emplazamientos a los miembros de la Sucesión Ayala y Méndez y a Popular Insurance. Se devuelve

el caso al foro primario para que continúen los procedimientos de forma compatible con lo aquí resuelto.

Notifiquese a todas las partes.

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