

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - HUMACAO
PANEL X

INÉS SOTO SÁNCHEZ
Apelante

v.

BANCO POPULAR DE PUERTO
RICO y/o POPULAR
FINANCE, INC.; SEGUROS
"X"; SEGUROS "XX";
DORAL MORTGAGE CORP.;
SEGUROS "XXX"; JOHN DOE
y JENNY DOE
Apelados

KLAN201601707

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de
Mayagüez

Civil Núm.:
ISCI201400118

Sobre:
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de marzo de 2017.

Comparece la Sra. Inés Soto Sánchez, en adelante la señora Soto o la apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia Enmendada* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI, mediante la cual se desestimó sumariamente una demanda de daños y perjuicios contra Banco Popular de Puerto Rico, en adelante BPPR o el apelado.

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

-I-

Según surge del expediente, el 30 de enero de 2014, la señora Soto presentó una demanda de daños y perjuicios, entre otros, contra BPPR y Doral Mortgage LLC, en adelante Doral. En síntesis, alegó que BPPR presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en su contra, en la que solicitó la ejecución

de un bien inmueble de su propiedad, cuya venta ella estaba gestionando. Adujo que al momento de otorgarse el préstamo con BPPR, la propiedad estaba gravada con una hipoteca a favor de Doral y que, como parte de la transacción, el apelado retuvo el dinero necesario para saldar la cantidad adeudada a Doral y convino tramitar la cancelación del pagaré a favor de este último. Sostuvo que BPPR fue negligente al extraviar el pagaré y no haber tramitado su cancelación antes de continuar con el trámite de ejecución de la propiedad. Como consecuencia de lo anterior, la señora Soto reclamó una indemnización por los daños que presuntamente sufrió al no poder vender el inmueble antes de que BPPR lo subastara.

Luego de varios trámites, el apelado presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Argumentó que la reclamación de la señora Soto surgía de una acción independiente en cobro de dinero y ejecución de hipoteca previamente presentada, por lo que su reclamación debió oponerse, en dicho contexto procesal, como una reconvencción compulsoria. Alegó que al presentar una acción de manera separada, la señora Soto renunció a la misma, conforme con la Regla 11.1 de Procedimiento Civil, *infra*. Además, indicó que la apelante no tenía derecho a indemnización alguna, porque no existía relación entre no cancelar el pagaré extraviado y la frustración de la venta del inmueble ejecutado a un tercero.

La señora Soto se opuso a la solicitud de sentencia sumaria de BPPR.

Tras varios trámites adicionales,¹ el 30 de agosto de 2016, notificada el día siguiente, el TPI dictó la *Sentencia Enmendada* apelada, en la cual formuló las siguientes determinaciones de hecho:

1. La parte demandante, Sra. Inés Soto Sánchez, otorgó un préstamo con garantía hipotecaria con el BPPR.
2. Parte del importe del préstamo fue retenido por el BPPR para el saldo de una deuda de la demandante con Doral. Sobre la propiedad de la demandante previamente se había constituido una hipoteca en garantía de dicha deuda contraída con Doral.
3. La demandante alega que el pagaré que representaba la deuda contraída por la demandante con Doral y posteriormente saldada por BPPR se extravió en manos del BPPR.
4. El Banco Popular de Puerto Rico presentó una solicitud de Cancelación de Pagaré Extraviado en el Tribunal Superior de Mayagüez para poder cancelar el pagaré que la parte demandante había otorgado a favor de Doral. [...]
5. Debido a los atrasos incurridos por la demandante en el pago de su préstamo con el BPPR, BPPR presentó en su contra el caso civil número ISCI 2012-00932, sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca.
6. En el caso civil número ISCI 2012-00932, entre BPPR y la demandante, ésta contestó la demanda pero no presentó reconvenición alguna.
7. El 11 de enero de 2013 se dictó sentencia en el caso número ISCI 2012-00932. En dicha sentencia se condenó a la aquí demandante al pago de la deuda contraída con BPPR y se autorizó la ejecución de la hipoteca. [...]
8. Durante la pendencia del caso ISCI 2012-00932 la demandante intentó vender a un tercero la propiedad gravada con la hipoteca en garantía de pagaré a favor de BPPR.

¹ Por ejemplo, el TPI dictó una *Sentencia Parcial* el 8 de agosto de 2016, notificada el 12 del mismo mes y año, en virtud de la cual desestimó la causa de acción en cuanto a Doral. Véase Apéndice, págs. 40-42.

9. En el caso número ISCI 2012-00932 el BPPR instó los trámites post sentencia solicitando los remedios post sentencia contra la propiedad de la demandante gravada con la hipoteca en garantía del pagaré otorgado por la demandante a favor del BPPR. Con motivo de ello se celebró una subasta en la cual se logró la venta judicial de la propiedad.
10. El BPPR tramitó los remedios post sentencia caso número ISCI 2012-00932 que concluyeron con la venta en pública subasta de la propiedad, sin haber completado el trámite para la cancelación del pagaré de Doral extraviado.
11. El BPPR podía realizar los trámites post sentencia caso número ISCI 2012-00932 y promover la venta en pública subasta aunque no hubiera completado el trámite para la cancelación del pagaré extraviado de Doral pendiente a cancelación.²

El TPI concluyó que no estaba en controversia que el proceso de cancelación de pagaré extraviado fue válido y el que la obligación de la apelante con Doral fue satisfecha en su totalidad con el importe del préstamo que le otorgó BPPR. Por ello, determinó que la pérdida del pagaré sin haberse cancelado no afectó la posibilidad de que la señora Soto vendiera su propiedad. Asimismo, concluyó que el reclamo de la apelante debió haberse presentado como una reconvención compulsoria en el caso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca; al no haberlo hecho, renunció a la causa de acción. Concluyó que, a la luz de la doctrina de cosa juzgada en su vertiente de impedimento colateral por sentencia, procedía la desestimación con perjuicio del pleito de epígrafe. Finalmente, determinó que la señora Soto incurrió en

² Véase Apéndice, págs. 4-5.

temeridad, por lo que le impuso el pago de \$1,000.00 de honorarios de abogado.

Oportunamente, la señora Soto presentó una *Solicitud de Enmiendas o Determinaciones Iniciales o Adicionales y Solicitud de Reconsideración*, a la que BPPR se opuso.

El 21 de octubre de 2016, el TPI notificó su denegatoria a la solicitud de la apelante.

Insatisfecha con dicha determinación, la señora Soto presentó un *Escrito de Apelación*, en el que alega que el TPI cometió el siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, al dictar Sentencia desestimando la demanda radicada contra el BPPR aludiendo que la parte demandante no presentó reconvencción compulsoria en el caso **civil número ISCI2012-00932, sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra la parte demandante** (...) determinando que había renunciado a su reclamación y aplicaba la doctrina de "res judicata" que impedía una acción independiente; además el Tribunal erróneamente concluyó de que no existía conexión alguna entre el Pagaré extraviado y la alegación de que no se pudo vender la propiedad; también erró el Tribunal al declarar **HA LUGAR** la Sentencia Sumaria radicada por el BPPR [sic].

Luego de examinar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en

su fondo.³ Se trata de un mecanismo que aligera la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que debe hacer el tribunal es aplicar el derecho.⁴

Al respecto, dispone la Regla 36.1 de Procedimiento Civil que un reclamante debe “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”.⁵

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015), el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones para revisar la procedencia de una sentencia sumaria:

Primero, ... 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,

³ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

⁴ *Id.*, pág. 214.

⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

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, ..., y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, ...

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.

B.

La Regla 11.1 de Procedimiento Civil establece que una alegación **contendrá** por vía de reconvención cualquier reclamación que la parte que la formula tenga contra el adversario al momento de notificar dicha alegación, siempre y cuando "...surja del acto, de la omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa y no requiera para su adjudicación la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no puede adquirir jurisdicción".⁶

Es importante destacar, que cuando una reconvención compulsoria no se formula a tiempo se

⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 11.1.

pierde la posibilidad de presentarla posteriormente.⁷ Ello significa que a la misma se le aplica el principio de cosa juzgada, en su vertiente de impedimento colateral, con el efecto de que será concluyente con relación a aquellos asuntos que pudieron haber sido planteados.⁸

Sobre la reconvención compulsoria, el TSPR ha declarado:

Una reconvención es compulsoria: (1) "si existe una relación lógica entre la reclamación presentada en la demanda y la que es objeto de la reconvención"; (2) "*cu[a]ndo los hechos esenciales de ambas reclamaciones están tan vinculados que la economía judicial exige que se ventilen en conjunto*"; (3) "[s]i las cuestiones de hecho y de derecho entre ambas son las mismas"; (4) "si la doctrina de *res judicata* impediría una acción independiente"; y (5) "si ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente". (Énfasis en original)⁹

C.

Sobre la cancelación de una hipoteca constituida para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso cuando estos se han extraviado o han sido destruidos, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (en adelante Ley Hipotecaria), Ley Núm. 210-2015,¹⁰ dispone:

⁷ J. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, Primera Edición, Colombia, 2012, pág. 115.

⁸ *Id.*

⁹ *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 424-425 (2012), citando a R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: derecho procesal civil*, 4ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, 2007, pág. 218.

¹⁰ El artículo correspondiente de la Ley Hipotecaria anterior, Art. 138, 30 LPRA sec. 2462, disponía que la cancelación de hipotecas constituidas para garantizar obligaciones representadas por títulos transferibles por endoso o pagaderos al portador, cuando dichos títulos se hubiesen extraviado o hubieren sido destruidos, solamente podrían cancelarse mediante la presentación de la sentencia firme en que se declarase que habían quedado extinguidas las obligaciones representadas por los referidos títulos. *Popular Mortgage v. Registrador*, 181 DPR 625, 634-635 (2011).

Si todos o algunos de los instrumentos negociables se extraviaron o fueron destruidos, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante la presentación de la sentencia final y firme debidamente certificada en la que se declaren extinguidas las obligaciones representadas por los referidos instrumentos.¹¹

En los casos en que el pagaré se extravía, la ley exige instar una acción judicial contra el último poseedor conocido y cualquier poseedor desconocido del pagaré, para que un tribunal compruebe que la deuda fue satisfecha y que el pagaré se extravió. El TSPR aclaró que el "último **poseedor** conocido y cualquier **poseedor** desconocido" debe entenderse que se refiere al "último **tenedor** conocido y cualquier **tenedor** desconocido" del documento extraviado.¹²

-III-

Aunque formalmente señala la comisión de un error, la apelante alega, en esencia, que la sentencia adolece de 3 defectos, a saber: 1) cuestiona que a base de la Regla 11.1 de Procedimiento Civil el TPI haya concluido que la acción independiente constituya cosa juzgada; 2) que el TPI haya resuelto que no existe relación entre la pérdida del pagaré y la frustración de la venta; 3) que haya declarado Ha Lugar la sentencia sumaria de BPPR.

Discutiremos, en primer lugar, el tercer señalamiento de error.

Hemos revisado *de novo* el expediente y concluimos que no existen controversias de hechos que impidan resolver el presente pleito mediante sentencia sumaria. Las determinaciones de hecho están basadas en

¹¹ 30 LPRA sec. 6172.

¹² *Popular Mortgage v. Registrador*, 181 DPR 625,639 (2011).

prueba admisible presentada por BPPR a la cual no se opuso, conforme a los parámetros de la Regla 36, la señora Soto.

Ahora bien, como concluimos que los hechos materiales no están en controversia, procede revisar de *novo* si el TPI aplicó correctamente el derecho. A nuestro entender, sí lo hizo.

Un análisis integrado del pleito de epígrafe y la demanda original de cobro de dinero y ejecución de hipoteca revela indudablemente que aquella y la alegada venta frustrada de la propiedad estaban tan vinculadas, que consideraciones de economía judicial exigían que se ventilaran conjuntamente.¹³ Para la apelante, la venta frustrada era consecuencia de ejecutar el inmueble sin cancelar la hipoteca. Bajo dicho supuesto, la señora Soto tenía que presentar sus alegaciones como una reconvención compulsoria en el pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instado por el apelado. Al no hacerlo, renunció a su causa de acción de daños y perjuicios.

Finalmente, la presunta relación entre la pérdida del pagaré y la frustración de la venta del inmueble es un argumento baladí. En nuestro ordenamiento jurídico, la existencia de un gravamen hipotecario no impide la enajenación del inmueble gravado. Menos aún, si como ocurrió en este caso, la deuda garantizada por la hipoteca no cancelada, estaba salda. Como si esto fuera poco, la "venta frustrada" no es más que una alegación hueca y descarnada, insuficiente para inclinar a su favor la credibilidad de un juzgador razonable.

¹³ Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al, *supra*.

En fin, luego de revisar *de novo* la solicitud de sentencia sumaria y de examinar el expediente de la forma más favorable a la apelante, concluimos que el resultado racional y justiciero de la adjudicación de la controversia ante nos es confirmar la sentencia apelada.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Notifíquese.

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

La juez Birriel Cardona disiente sin opinión escrita.

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