

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-UTUADO
PANEL VII

SCOTIABANK OF
PUERTO RICO

Apelado

v.

LUIS TORREGROSA
ROSSI, ET AL

Apelantes

KLAN201601781

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Civil. Núm.:
E CD2011-0546
(701)

Sobre: Ejecución
de Hipoteca por la
vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de mayo de 2017.

Comparece la Sra. Elba Iris Murati Sepúlveda y nos solicita que revisemos la Sentencia emitida el 24 de octubre de 2016, notificada el 3 de noviembre de 2016. Mediante el aludido dictamen, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, acogió la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank o parte apelada) y declaró con lugar la demanda de epígrafe. Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Sentencia apelada.

Veamos los hechos.

I

El 5 de octubre de 2007 RG Premier Bank otorgó un pagaré hipotecario a favor de la Sra. Murati Sepúlveda y el Sr. Luis A. Torregrosa Rossi por la cantidad de \$90,000 de principal más los intereses a razón de 7%. Ese mismo día se otorgó la escritura de hipoteca ante la notario Miriam Vélez de Montañez. Dicha hipoteca

grava el inmueble localizado en la urbanización Turabo Gardens en Caguas. Actualmente el tenedor del pagaré y acreedor hipotecario lo es Scotiabank de Puerto Rico.

Así las cosas, el 28 de abril de 2011, Scotiabank presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del Sr. Luis A. Torregrosa Rossi, la Sra. Murati Sepúlveda y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ellos.¹ En síntesis, Scotiabank sostuvo que desde el 1 de noviembre de 2010 la parte demandada adeudaba las mensualidades del préstamo hipotecario por lo que la institución financiera declaró la deuda vencida, líquida y exigible.

Acaecidas varias incidencias procesales, el 20 de septiembre de 2016, Scotiabank presentó una solicitud de sentencia sumaria en la que sostuvo que no existía controversia de hechos en torno a la obligación pactada y al incumplimiento de la parte apelante. Scotiabank acreditó que la parte apelante adeudaba al 10 de septiembre de 2016 el principal del préstamo hipotecario por la cantidad de \$87,054.37, y \$36,031.56 por los intereses acumulados, entre otros cargos. Asimismo, sostuvo que el caso fue referido a mediación compulsoria en varias ocasiones, sin lograrse un acuerdo. En apoyo a su solicitud, la parte apelada anejó la Certificación Registral de la propiedad, copia del pagaré hipotecario debidamente endosado a favor de Scotiabank, la escritura de primera hipoteca y la declaración jurada del representante del banco donde acreditó los balances adeudados.

La parte apelante no presentó oposición a la solicitud de sentencia sumaria. Así pues, el 24 de octubre de 2016, el foro primario emitió la Sentencia apelada mediante la que acogió la

¹ El 29 de agosto de 2011, notificada el 12 de septiembre de 2011 el Tribunal de Primera Instancia emitió Sentencia en rebeldía en contra de la parte demandada. El Tribunal de Apelaciones modificó el referido dictamen a los únicos efectos de levantarle la rebeldía a la Sra. Murati Sepúlveda. Véase, Sentencia de 25 de mayo de 2012 en el KLAN20110676.

petición de sentencia sumaria y declaró con lugar la demanda de epígrafe.

Insatisfecha, la Sra. Murati Sepúlveda presentó el recurso que nos ocupa y señaló que el Tribunal de Primera Instancia cometió el siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sumariamente sentencia en el caso de autos; en quebranto de derechos de la parte apelante y en violación al debido proceso de ley, y sin jurisdicción.

II

A

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, Regla 36, regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. El propósito de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio plenario. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009).

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, 665 (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, 331-332 (2004). Así pues, este mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la

verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando sólo por disponer las controversias de derecho existentes. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

Conforme con las disposiciones de la Regla 36.1, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, el promovente de la sentencia sumaria tiene la obligación de demostrar con claridad su derecho y a su vez demostrar la inexistencia de una controversia real sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006). Para ello, debe acompañar la moción de sentencia sumaria con documentos tales como deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones y declaraciones juradas, si las hubiere. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 216; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, 913.

Ahora bien, el foro primario presumirá como ciertos los hechos no controvertidos que se hacen constar en los documentos y en las declaraciones juradas admisibles que se acompañan con la moción. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216, 221; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra. Por otro lado, para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. *Id.*

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma

alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994).

En lo pertinente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, establece que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

Quiere esto decir que, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación. Lo anterior coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman

relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. *Zapata v. J.F. Montalvo*, supra. A la luz de lo anterior, la parte promovente en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida puede derrotar una moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte promovente; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados presentados. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

El Tribunal Supremo en el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015), definió el estándar específico a emplearse por esta segunda instancia judicial al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. Los principios de revisión, según enumerados por nuestro más Alto Foro son los siguientes:

Primero, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una 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.

B

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor del mismo. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la

libertad de contratación, “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850 (1991).

En el ámbito de las obligaciones y contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico., 31 LPRA sec. 3471; *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001); *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997).

Es decir, los términos de un contrato se reputan claros “cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación”. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).

Acogemos la expresión del Tribunal Supremo, a la cual hace referencia el Honorable Tribunal de Primera Instancia: “los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó, ya sea de dar, hacer o no hacer mediante contrato,

cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno". *Garcia v. Worldwide Entertainment Co.*, 132 DPR 378 (1992), *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984), *Matricardi v. Peñagaricano, Admor.*, 94 DPR 1 (1947).

En cuanto al concepto de la hipoteca, este no aparece expresamente definido en el Código Civil ni en la Ley Hipotecaria, pese a que la hipoteca es regulada por ambos cuerpos legales. *Liechty v. Descartes Sauri*, 109 DPR 496, 500 (1980). Según el profesor Luis Rafael Rivera Rivera, en su libro *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, la hipoteca puede definirse como:

Un derecho real que [...] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra Ed., Jurídica Editores, San Juan, 2012, pág. 485. (Citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Tomo VII, págs. 113-114.)

La hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriedad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994). Se trata de un contrato efectuado en garantía del cumplimiento de una obligación principal; sin ésta ningún contrato de hipoteca pudiera subsistir al carecer de objeto -que es la garantía principal cuyo cumplimiento asegura-. *Liechty v. Descartes Sauri*, *supra*, págs. 500-502.

Pese a su particular carácter constitutivo y accesorio., y los requisitos antes mencionados, la hipoteca, "requiere para su validez que concurren los elementos esenciales de consentimiento, objeto y causa". *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 736 (2005). Al

vencerse en todo o en parte un crédito hipotecario, o sus intereses, se podrá iniciar el procedimiento para su ejecución y cobro. Art. 201 la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 LPRA sec. 2701).

III

En esencia, la controversia principal del caso que nos ocupa gira en torno a si el Tribunal de Primera Instancia incidió al acoger la solicitud de sentencia sumaria de Scotiabank y declarar *con lugar* la demanda de epígrafe.

En primer lugar, es importante destacar que de conformidad con la normativa detallada en el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, nos corresponde dirimir si la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Scotiabank cumple con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. Surge del expediente apelativo que Scotiabank, en términos generales, desglosó los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales, a su entender, no existía controversia de hechos y a su vez apoyó su solicitud con documentos, tales como la Certificación Registral de la propiedad, copia del pagaré hipotecario debidamente endosado a favor de Scotiabank, la escritura de primera hipoteca y la declaración jurada del representante del banco donde acreditó los balances adeudados. Es importante señalar que la apelante no rebatió los hechos propuestos por Scotiabank en la solicitud de sentencia sumaria, toda vez que no presentó su oposición.

Luego de estudiar el expediente cautelosamente, concurrimos con el tribunal de primera instancia en torno a la procedencia de la sentencia sumaria, toda vez que del mismo se desprende que no existen hechos esenciales en controversia. Como vimos, el

mecanismo de la sentencia sumaria procede cuando, en virtud de la prueba que acompaña la solicitud, la parte promovente puede demostrar que no existen hechos materiales o sustanciales en controversia, es decir, cuando lo único que resta es aplicar el derecho a los eventos ante la consideración del juzgador de hechos.

A su vez, la parte contra quien se promueve la sentencia sumaria tiene la obligación de defenderse de la moción, refutando la prueba presentada por el promovente. Dicha parte deberá contestar en forma organizada, detallada y específica, pues de lo contrario, se dictará sentencia en su contra, si como cuestión de derecho procede.

Como mencionamos, surge del expediente que Scotiabank sustentó la inexistencia de controversias de hechos con la presentación de la copia del pagaré hipotecario al portador, mediante la que acreditó fehacientemente que la parte apelante se obligó a pagar un préstamo hipotecario de \$90,000 a favor de dicha institución. Asimismo, presentó copia de la Escritura Núm. 388 de la que se desprende que la parte apelante constituyó una hipoteca voluntaria para garantizar el pago y cumplimiento de la obligación. Asimismo, se desprende de la certificación registral anejada a la solicitud de sentencia sumaria que la referida hipoteca está inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas, Primera Sección.

Igualmente, surge del expediente que Scotiabank realizó gestiones extrajudiciales para cobrar su acreencia antes de presentar la reclamación de epígrafe. Ante ello, y luego de un minucioso estudio de la solicitud de sentencia sumaria y de los documentos anejados, es preciso señalar que Scotiabank cumplió con su obligación como promovente de la sentencia sumaria, es decir, demostró con claridad la inexistencia de una controversia real

sobre algún hecho material. En ese sentido, Scotiabank acreditó el incumplimiento de la parte apelante con la obligación pactada y que el cumplimiento de la misma estaba garantizado con el inmueble anteriormente descrito.

Asimismo, del expediente apelativo se desprende que ambas partes fueron referidas y participaron del procedimiento de mediación compulsoria. Sin embargo, según surge de la *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca* emitida el 15 de julio de 2016, la mediadora señaló que ambas partes participaron de mediación, pero que no llegaron a un acuerdo. En ese sentido, el foro primario satisfizo el requisito jurisdiccional estatuido en la Ley 184-2012. Véase, *Bco. Santander v. Correa García*, 2016 TSPR 201, 196 DPR ____ (2016).

En consecuencia, determinamos que al no existir controversia alguna sobre la existencia de la obligación y del incumplimiento de la parte apelante, el foro primario no incidió al concluir que procedía acoger la sentencia sumaria presentada por la parte apelada y al declarar con lugar la demanda sobre ejecución de hipoteca.

IV

Por los fundamentos discutidos, se confirma la Sentencia apelada.

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

LIC. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones