

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

FIRSTBANK PUERTO
RICO

Apelado

v.

WALDEMAR RIVERA
ALVARADO

Apelante

KLAN201601789

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Caguas

Caso Núm.:
E CD2014-0984

Sobre:
Cobro de Dinero

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

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de mayo de 2017.

Ante nosotros comparece el Sr. Waldemar Rivera Alvarado, la Sra. Lizbel Cristina Velázquez Ramos y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta, (en adelante, los apelantes), quienes presentaron ante nos un recurso de *Apelación* el 5 de diciembre de 2016. Mediante dicho recurso, nos solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida sumariamente por el Honorable Tribunal de Primera Instancia, (en adelante, TPI), Sala de Caguas, el 14 de octubre de 2016 y notificada el 19 del mismo mes y año. Mediante el dictamen se declaró Con Lugar la *Demanda* de ejecución de hipoteca presentada por FirstBank de Puerto Rico, (en adelante, FirstBank o apelado), contra los apelantes.

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

I. Recuento Fáctico y Procesal

El 11 de abril de 2006, los ahora apelantes constituyeron y emitieron un pagaré hipotecario a la orden de FirstBank por la cantidad de \$358,200.00, con intereses al 6⁵/₈ % anuales. Las

partes acordaron garantizar el préstamo con hipoteca sobre una propiedad localizada en Aguas Buenas, Puerto Rico.¹ Dicha hipoteca se modificó el 10 de abril de 2008 para que garantizara la suma de \$368,268.62. En el 2013, los apelantes dejaron de efectuar los pagos correspondientes a la deuda contraída con FirstBank. Siendo así, luego de requerirles el pago a los apelantes, el apelado presentó *Demanda* el 19 de agosto de 2014 en ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Luego de varios trámites procesales, el 20 de enero de 2015, el caso de epígrafe fue referido al Centro de Mediación de Conflictos, (en adelante, Mediación).

El 28 de mayo de 2015, los apelantes presentaron *Contestación a Demanda y Reconvención*. En la misma alegaron, entre otras cosas, que el contrato hipotecario en controversia era nulo por falta de causa. Sostuvieron el argumento puntualizando que existe una desproporción extrema entre la suma de dinero adeudada y el valor real de la propiedad. Añaden además, que FirstBank actuó de mala fe al guardar silencio sobre la disminución del valor de los inmuebles en Puerto Rico. Por ello, solicitó indemnizaciones por daños y angustias mentales sufridas como resultado del incumplimiento de FirstBank con algunas normas federales que le son de aplicación, según aduce, por ser una institución bancaria.

Estando en Mediación, se presentó una oferta en la que FirstBank accedió a reducir el porcentaje de interés, extender el término del préstamo y dejar de cobrar intereses adicionales sobre los atrasos. La oferta fue rechazada por los apelantes. El 4 de junio de 2015, Mediación presentó ante el TPI *Notificación al Tribunal en casos de Ejecución de Hipoteca*. En la misma, se notificó que luego

¹ Los apelantes adquirieron la propiedad por \$40,000 y la utilizaron como garantía de pago en varios préstamos con diferentes instituciones bancarias. Previo al préstamo garantizado en controversia, los apelantes habían obtenido un préstamo por \$175,000 en el 2001; un segundo y tercer préstamo en el 2002 por \$20,000 y \$228,000; y un cuarto préstamo en el 2004 por \$269,500.

de que ambas partes asistieran a varias sesiones, FirstBank había brindado a los apelantes la orientación requerida por legislación, pero no se había logrado un acuerdo entre las partes.

El 14 de julio de 2015, FirstBank presentó *Moción Solicitando la Desestimación de la Reconvención*, en la que alegó que la crisis económica que afecta el País no es una circunstancia imprevisible que justifique la intervención del TPI para modificar el acuerdo entre las partes. Como contestación a dicha solicitud, los apelantes presentaron *Réplica a Moción de Desestimación de la Reconvención*, exponiendo que su reconvención no estaba basada en que era de aplicación la doctrina de *rebus sic stantibus* por la economía, sino por razón de que la disminución en el valor del inmueble que garantiza su obligación es de forma tal, que ha terminado con la causa del contrato.

Luego de que se reenviara el caso a Mediación por segunda ocasión, le fue notificado al TPI el 16 de octubre de 2015, que el proceso no se había completado. El 2 de febrero de 2016, el TPI les notificó a las partes que los asuntos traídos en la reconvención presentada por los apelantes serían atendidos una vez concluyera el descubrimiento de prueba.

El TPI dio por concluido el descubrimiento de prueba el 29 de septiembre de 2016. Por entender que no existían hechos materiales en controversia, FirstBank presentó ante el TPI *Moción de Sentencia Sumaria de la Demanda en favor de FirstBank Puerto Rico la parte Demandante* el 30 de septiembre de 2016. Como contestación a la misma, los apelantes presentaron *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* el 3 de octubre de 2016.

Luego de evaluadas las mociones atendiendo la solicitud de sentencia sumaria, el TPI dictó *Sentencia* el 14 de octubre de 2016, notificada el 19 del mismo mes y año. En la misma, concluyó que la disminución en el valor de la propiedad de los apelantes no

establece la requerida desproporción o desequilibrio entre las prestaciones de ambas partes, por lo que desestimó la reconvención presentada por los apelantes y declaró Ha Lugar la demanda presentada por FirstBank. Posteriormente, los apelantes presentaron una Moción de Reconsideración ante el foro primario, la cual fue contestada por FirstBank y eventualmente denegada mediante *Orden* notificada el 18 de noviembre de 2016.

Inconformes con tal determinación, acuden ante nosotros los apelantes y sostienen que el TPI cometió los siguientes errores:

A – El TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al resolver que la situación de hechos demostrada y admitida por las partes no justificaba la intervención moderadora del TPI bajo el Artículo 1210 del Código Civil y la jurisprudencia aplicable a la doctrina de la cláusula de “rebus sic stantibus”. Además, el TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al no aplicar el Art. 2 (b) de la Ley 184, la sec. 5 del Federal Trade Commission Act 15 U.S.C. § 45 y el Título XIV enmendado de la Ley Truth in Lending Act (15 U.S.C. 1631) que le requiere a FirstBank el cumplimiento de cualquier regulación pautada por la Reserva Federal, como lo es la “Supervisory Letter SR 07-16” mencionada en nuestra Contestación a Demanda y Reconvención. Véase 15 U.S.C. § 1639 (a), 15 U.S.C. § 1639 (b) (Dodd-Frank § 1402).

B – Erró el TPI al no tomar conocimiento judicial de las representaciones y admisiones que hizo el Presidente de FirstBank en las págs. 45, 48, 49, 50, 75, 76, 148, 149 y 205 de la Forma 10K que obra en autos desde el 3 de octubre de 2016 y que fuera radicada ante la SEC el 16 de marzo de 2015 así como al no tomar conocimiento judicial de los EXHIBIT B y C que anejamos con dicha moción del 3 de octubre de 2016.

Examinemos las normas generales de las figuras jurídicas que permean la controversia presentada en el caso que nos ocupa.

II. Exposición de Derecho

a) Sentencia Sumaria

Nuestros tribunales han reconocido la utilidad del mecanismo de la sentencia sumaria cuando, a la luz de los hechos y el derecho es innecesario la celebración de un juicio para resolver

las controversias entre las partes. Es imprescindible que la parte promovente de que se dicte sentencia de forma sumaria, establezca de forma concisa y evidenciada, que no existe controversia material que requiera la celebración de un juicio y el litigio puede ser resuelto mediante la aplicación del derecho. Por otro lado, quien se oponga a dicha solicitud, tiene que controvertir la evidencia presentada por el promovente con declaraciones juradas o documentos. Es decir, la parte promovida no puede simplemente descansar en sus alegaciones cuando la moción de sentencia sumaria está sustentada con prueba. El Tribunal podrá dictar sentencia sumaria si la parte promovida no responde de forma detallada y específica a una solicitud formulada debidamente. Ahora bien, el Tribunal no estará limitado a examinar la evidencia presentada junto a las mociones, sino que viene obligado a examinar todo documento incluido en el expediente del caso y así examinar si verdaderamente no existe controversia alguna sobre algún hecho material que impida dictar sentencia de forma sumaria. Véase *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369 (2009), *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR ____ (2016), 2016 TSPR 121 y Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 36.3(c).

El Tribunal Supremo ha definido un “hecho material” como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Ha señalado el Tribunal, que el hecho material debe ser real, por lo que cualquier duda que pueda surgir no es suficiente para derrotar la procedencia de una moción de sentencia sumaria. Véase *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7 (2014).

Nuestro más alto foro ha sido enfático en establecer que el mecanismo de sentencia sumaria tiene un gran valor en nuestro ordenamiento civil, y que correctamente utilizado, evita juicios

inútiles y consumo de tiempo y dinero; tanto para las partes, como para el tribunal. Ha añadido el Tribunal que sin importar cuán complejo sea un pleito, si de una bien fundamentada Moción de Sentencia Sumaria surge que no existe controversia real en cuanto a los hechos materiales del caso, puede dictarse sentencia sumariamente. Véase *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015). Así pues, la sentencia solicitada se dictará sumariamente si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surge que no existe una controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material. Por lo que sólo restaría por resolver una controversia de derecho. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co*, supra.

Se ha llegado a la conclusión de que no procede dictar sentencia sumaria cuando existen hechos materiales y esenciales controvertidos, hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas, surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o como cuestión de derecho no procede. Véase *Piovanetti v. S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 775 (2010).

Por tanto, sólo procede dictar sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos, o sea, que no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la evidencia, y que el tribunal cuenta con la verdad sobre todos los hechos necesarios para resolver la controversia ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010).

Ha quedado claro que este Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el TPI cuando está frente a sentencias que fueron emitidas sumariamente. Es decir, estamos regidos por la

Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y debemos aplicar los criterios de la mencionada regla, así como la jurisprudencia aplicable. La única limitación que ha sido señalada en nuestra intervención es en cuanto a no poder tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el TPI, ni adjudicar los hechos materiales en controversia, puesto que ello le compete al foro primario, luego de celebrado un juicio en su fondo; lo que requeriría enviar de vuelta el caso al TPI. Dicho así, nuestra revisión es una *de novo* y en ese ejercicio, debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria en el foro primario. Véase *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

b) Conocimiento Judicial

Es principio fundamental de derecho que el conocimiento judicial es un medio de prueba. Dicho conocimiento, trata de establecer un hecho como cierto sin la necesidad formal de presentar evidencia. E.L. Chiesa, Tratado de Derecho Probatorio, Publicaciones J.T.S., 1998, Tomo II, Sección 13.1, pág. 1129.

La Regla 201 de las Reglas de Evidencia establece que el Tribunal podrá tomar conocimiento judicial solamente de aquel hecho adjudicativo que no esté sujeto a controversia razonable porque: es de conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del Tribunal, o es susceptible de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada. 32 LPRA, Ap. VI, R. 201.

c) Rebus Sic Stantibus

La doctrina rebus sic stantibus, se refiere a un remedio de excepción para situaciones extraordinarias que requiere un prudente y escrupuloso discernimiento judicial de moderación. Su aplicación requiere de un cambio de circunstancias ajeno a la actuación y voluntad de las partes que haga excesivamente

oneroso para una de éstas la ejecución de lo pactado o convierte el contrato en objetivamente injusto. La aplicación de dicha doctrina requiere la imprevisibilidad del cambio, que se produzca una dificultad extraordinaria de la prestación, que el riesgo no haya sido el motivo determinante del contrato, que no exista acción dolosa en ninguna de las partes, que el contrato sea de tracto sucesivo o está referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, que la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato y presente carácter de cierta permanencia, y que surja una petición de alguna parte interesada. Véase, *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008) y *Oriental Bank v. Perapi*, supra.

En *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra, el Tribunal Supremo tuvo oportunidad para expresarse sobre la aplicación de la cláusula de *rebus sic stantibus* en el caso de *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra. En el mismo, se atendió una controversia que giraba en torno a un contrato de arrendamiento con una cláusula de opción de compraventa de un solar en San Juan, suscrito el 4 de junio de 1968. En el contrato, Commonwealth and International Mortgage Corporation, quien luego cedió el contrato a Banco Popular de Puerto Rico, (en adelante, BPPR), pactó con la Sra. Rita Talavera que, al concluir el término de duración del contrato, que consistía de 25 años, el arrendatario tendría derecho a ejercer su opción de compraventa. El pago por el contrato de opción fue de \$10,000 y el precio de compraventa pactado fue de \$22,500. La Sra. Talavera falleció en el 1985, pero el BPPR continuó con los pagos correspondientes hasta cumplido el término de 25 años. Una vez cumplido el término pactado, BPPR demandó a la sucesión de la Sra. Talavera, (en adelante, la Sucesión), para ejercer su derecho a opción. La Sucesión contestó que la cláusula era nula por ausencia de causa al existir una desproporción entre las contraprestaciones,

y solicitaron la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, ya que para un lego era imprevisible el incremento de valor de la propiedad objeto del contrato en un periodo de 25 años. En el momento en que BPPR demandó a la Sucesión para exigir su derecho a opción, el precio pactado en el 1968 representaba entre el 4% y el 7% del valor real del inmueble.

El Tribunal Supremo se expresó en cuanto a que la obligatoriedad e irrevocabilidad de los contratos es de suma importancia para la estabilidad de las negociaciones y las relaciones económicas. Reconoció que hay situaciones en que el desequilibrio entre las prestaciones producido por cambios extraordinarios e imprevisibles en el estado de hechos posterior a la celebración de un contrato llega a dimensiones de mala fe. En estos casos se hiere el principio de la voluntariedad y se hace el cumplimiento excesivamente oneroso para una de las partes, por lo que en esas circunstancias excepcionales puede ser meritorio la aplicación de la cláusula de *rebus sic stantibus*.

El Tribunal Supremo dio especial énfasis a la cantidad de años que había transcurrido desde la otorgación del negocio jurídico; el hecho de que no había evidencia de que la Sra. Talavera, quien vivía fuera de Puerto Rico, conociera de los cambios urbanos; no había prueba de previsibilidad del gran aumento en el valor de la propiedad; existía una carta que evidenciaba que la Sra. Talavera desconocía los términos del contrato; y que tenía dificultades económicas. Concluyó el Tribunal Supremo que la Sra. Talavera estaba en un total estado de indefensión creada por la desproporción intolerable del contrato.

Aun en tales circunstancias, el Tribunal Supremo decidió no aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* y prefirió aplicar la doctrina de equidad según la norma general, debido a que la letra del contrato así lo permitía.

En otra controversia frente al Tribunal Supremo, en *Oriental Bank v. Perapi*, supra, Eurobank, quien luego cedió el contrato a Oriental Bank, (en adelante, Oriental), pactó con Perapi, S.E., (en adelante, Perapi), un contrato de préstamo el 12 de enero de 2007. En el mencionado caso, el Tribunal Supremo describe la cláusula de *rebus sic stantibus* como un remedio excepcional que sea realmente imprevisible. Citando al Tribunal Supremo de España, el Tribunal Supremo nuestro, reconoció que se ha enfatizado el carácter previsible de la crisis económica cuando se trata de empresas que se dedican a los negocios de bienes raíces o construcción. Añadió nuestro más alto foro que para aplicar la cláusula, el contrato debió haberse celebrado previo al comienzo de la crisis económica. Culminó señalando que sería devastador contemplar la aplicación de la excepcional doctrina a contratos de préstamos comerciales con garantías hipotecarias, como en el caso que tenían ante sí, ya que significaría sentenciar a muerte el sistema financiero de Puerto Rico y presenciar un caos económico.

El Tribunal se negó a aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* por entender, que contrario al caso de *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra, en este caso se trataba de un contrato típico y ante un deudor conocedor de la industria de construcción y bienes raíces.

d) La hipoteca como garantía

Bien es sabido que la hipoteca es 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. Su

dependencia a la obligación principal es de tal grado que si la primera es nula o inexistente, la hipoteca también será nula o inexistente. *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013).

e) Mediación

El 17 de agosto de 2012 fue aprobada la Ley número 184 del 2012, conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Proceso de Ejecución de Hipoteca de Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881 et seq., (en adelante, Ley de Mediación). La misma establece un mecanismo compulsorio de mediación entre los acreedores hipotecarios y los deudores, cuando luego de incumplimientos en los pagos correspondientes, se enfrentan a procesos de ejecución de hipotecas de las residencias principales de dichos deudores. El propósito de la Ley de Mediación es viabilizar un acuerdo entre las partes que le permita al deudor hipotecario efectuar los pagos requeridos de manera que no pierda su vivienda principal. Es por esto, que en el proceso ante Mediación el acreedor hipotecario está obligado a presentarle al deudor hipotecario las alternativas disponibles para evitar la ejecución de hipoteca por medio de la venta de la residencia.

La mediación compulsoria, según surge de la Ley de Mediación, es un requisito jurisdiccional en procesos ante los Tribunales de Puerto Rico. Siendo así, sin el referido a Mediación, el Tribunal no podrá dictar sentencia u ordenar que se celebre la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. Véase 32 LPRA sec. 2882.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

El caso de epígrafe nos sitúa frente a una nueva argumentación para la aplicación de la cláusula de *rebus sic stantibus*. Los apelantes reiteradamente sostienen la aplicación de dicha cláusula alegando que la crisis económica actual ha afectado el valor de su propiedad en una magnitud similar a los hechos

señalados por el Tribunal Supremo en los casos anteriormente reseñados. No es por razón de falta de capacidad de pago que los apelantes están solicitando la aplicación de la cláusula, sino más bien porque alegan que aun teniendo capacidad de pago, la disminución en el valor de la residencia que garantiza su deuda, ha sido tan drástica, que ha desaparecido la base del negocio y ha fallado la causa del contrato. A diferencia de la jurisprudencia existente, no estamos frente a una controversia entre una institución bancaria y ciudadanos ignorantes del negocio de las hipotecas sobre residencias. Notamos también, que en la introducción de la *Apelación*, los apelantes reconocen su incumplimiento al contrato con FirstBank y lo catalogan como un incumplimiento de hecho que está fuera de su control. No nos persuaden.

En este caso, los apelantes han reconocido en innumerables ocasiones que su incumplimiento con los pagos correspondientes se debe a que consideran que la suma reclamada por el apelado es desproporcional e irrazonable en comparación con el valor real actual de la residencia. Siendo así, entendemos que queda en el total control de los apelantes hacer los pagos correspondientes, o como lo han decidido, no efectuarlos por creer que es desproporcionado aún teniendo capacidad de pago.

No obstante, somos de la opinión que la disminución en el precio de las residencias en Puerto Rico, como resultado de la crisis económica por la que atraviesa el País, no puede considerarse una circunstancia imprevisible en el caso que nos ocupa, por lo que no puede servir como fundamento para que los tribunales procedan a modificar los términos del contrato mediante la cláusula *rebus sic stantibus*.

Los apelantes y FirstBank suscribieron el contrato ante nuestra consideración después de comenzada la crisis económica

en 2006 y lo modificaron para aumentarlo en el 2008. Ha quedado establecido que esta doctrina aplica en circunstancias en que el desequilibrio entre las prestaciones, producido por cambios extraordinarios e imprevisibles, hacen el cumplimiento de la obligación excesivamente oneroso para una de las partes contratantes. Nuestro más alto foro ha descrito la naturaleza de la crisis económica como una de carácter cíclico y fluctuante. Es por esto, que no pueden ser catalogadas como cambios imprevisibles; mucho menos cuando los apelantes son conocedores del mercado de las residencias en Puerto Rico. Se acentúa aún más el grado de previsibilidad cuando conocemos que se pactó y modificó (para aumentarla) la obligación conociendo ya la existencia de tal crisis y la posibilidad de que se agravara. Aplicar la norma, tal y como sugieren los apelantes, implica que los tribunales vendríamos obligados a intervenir y modificar los contratos hipotecarios de miles de puertorriqueños, que teniendo capacidad económica para cumplir con su obligación, deciden dejar de hacer los pagos correspondientes por la reducción en el valor de sus residencias.

Ante la clara ausencia del factor de la imprevisibilidad no se justifica que intervengamos y revisemos los términos del contrato suscrito por las partes bajo esta doctrina. Así pues, entendemos improcedente la defensa *rebus sic stantibus* a los hechos que nos ocupan, por lo que no podía servir como fundamento para impedir que el TPI dictara sentencia sumaria en la reclamación que nos ocupa, ni la revocación de la *Sentencia* apelada por esa razón.

Oponiéndose a las justificaciones traídas por los apelantes, FirstBank arguye que, si el valor real de la residencia disminuye, quien realmente queda en desventaja es el acreedor hipotecario, quien tras desembolsar la totalidad del dinero, queda con una garantía con un valor mucho menor al que tenía al momento de pactar el contrato. Resulta pertinente aclarar que el dinero

recibido, no fue utilizado para comprar la residencia, cuyo valor se argumenta ha disminuido, ya que la misma era propiedad de los apelantes desde hacía años.

Por otro lado, debemos expresarnos sobre las alegaciones hechas por los apelantes en las que argumentan que FirstBank incurrió en mala fe en el contrato del 11 de abril de 2006, refiriéndose al contrato de préstamo hipotecario en controversia.² Los apelantes hacen tal señalamiento sin presentar evidencia alguna que lo sostenga. En cambio, citan jurisprudencia dirigida a condenar el dolo contractual. Brevemente debemos señalar que el dolo contractual tiene dos aplicaciones; por un lado, causa la nulidad de los contratos por haber vicios en el consentimiento en el origen del contrato cuando se obtiene a través de maquinaciones insidiosas, y por otro lado, tiene una aplicación enfocada en el curso del cumplimiento de las obligaciones. Para esta segunda aplicación, tenemos que hacer referencia los artículos 1054 y 1055 de nuestro Código Civil, 32 LPRA secs. 3018 y 3019. El primer artículo está enfocado en cualquier hecho no lícito que pueda, causando perjuicio, alterar el cumplimiento fiel, estricto y normal de las obligaciones. El segundo artículo, por su parte, consiste en el propósito consciente, intencionado, de eludir el cumplimiento normal de las obligaciones.³ No vemos evidencia alguna que sostenga el argumento de los apelantes con respecto a dolo contractual por parte de FirstBank.

Los apelantes sostienen que debieron ser atendidas por el TPI las expresiones del Sr. Aurelio Alemán, Presidente de FirstBank. En dichas manifestaciones, alegan los apelantes que admitió que la reducción en los precios de las casas ha afectado de forma negativa la capacidad de pago de los deudores hipotecarios.

² Véase, página 14 de la Apelación.

³ Véase *Márquez v. Torres Campos*, 111 DPR 854 (1982).

No vemos la pertinencia de tales manifestaciones, luego de que los mismos apelantes admitieran tener capacidad de pago. No estamos ante una situación de personas que están pagando su residencia adquirida con el dinero obtenido del banco. Estamos ante personas que adquirieron una cantidad de dinero en préstamo y garantizaron su repago con la residencia que ya poseían.

Mediante su solicitud de sentencia sumaria, FirstBank demostró ser acreedor hipotecario de una deuda líquida, vencida y exigible. Por su parte, los apelantes, en lugar de controvertir los hechos evidenciados por el acreedor demandante, se limitaron a argumentar el incumplimiento del proceso de Mediación, sin controvertir con evidencia admisible lo presentado por FirstBank, y a discutir la aplicabilidad de la cláusula *rebus sic stantibus*. Los apelantes, no presentaron de modo alguno la existencia de controversia en cuanto a algún hecho material de la causa de acción presentada por FirstBank. Como surge de la reglamentación aplicable y su jurisprudencia interpretativa, meras alegaciones no bastan para controvertir los hechos demostrados mediante evidencia, por la parte proponente de la moción de sentencia sumaria. Por tanto, como cuestión de derecho, procedía dictar sentencia sumaria a favor de FirstBank.

IV.

Por los fundamentos expresados anteriormente, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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