

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA-HUMACAO-FAJARDO  
PANEL XII

FIRST BANK DE PUERTO  
RICO

Apelado

v.

ISAAC NIEVES RÍOS,  
MARÍA RIVERA SÁNCHEZ  
T/C/C MARÍA SOCORRO  
RIVERA SÁNCHEZ T/C/C  
MARÍA S. RIVERA  
SÁNCHEZ y la Sociedad  
Legal de Gananciales  
compuesta por ambos

Apelantes

KLAN201700191

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Humacao

Civil. Núm.:  
HSCI201401275

Sobre: Cobro de  
Dinero y Ejecución  
de Hipoteca por la  
vía ordinaria

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

**Coll Martí, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

El señor Isaac Nieves Ríos, la señora María S. Rivera Sánchez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, parte apelante, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 12 de diciembre de 2016, debidamente notificado a las partes el 20 de diciembre de 2016. Mediante la aludida determinación, el foro primario declaró *Ha Lugar* la demanda de autos sobre ejecución de hipoteca y condenó a la parte apelante al pago de \$551,222.53 de principal; \$146,937.02 por atrasos; y una suma equivalente al 10% de la suma principal del pagaré por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Por los fundamentos expuestos a continuación, revocamos la *Sentencia* apelada.

## I

El 18 de diciembre de 2014, FirstBank Puerto Rico, parte apelada, presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra del señor Isaac Nieves Ríos, la señora María S. Rivera Sánchez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, parte apelante.<sup>1</sup> Alegó, en esencia, que el matrimonio apelante incumplió con el contrato de préstamo hipotecario otorgado con FirstBank, al haber dejado de pagar las mensualidades a partir del 1 de enero de 2012, ello a pesar de las múltiples gestiones de cobro. En atención a lo anterior, FirstBank declaró la totalidad de la deuda líquida, vencida y exigible y solicitó al Tribunal que ordenara a los apelantes satisfacer la suma principal de \$551,222.53; \$146,937.02 en atrasos; y una suma equivalente al 10% de la suma principal del pagaré por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

El 19 de febrero de 2015, la parte apelante presentó su *Contestación a la Demanda*. Aceptó haber dejado de pagar las mensualidades correspondientes al préstamo concedido. Sostuvo que estaba en disposición de buscar alternativas para resolver el problema de falta de pago y que FirstBank pudiera recobrar su acreencia. En ese contexto, señaló que realizó las gestiones para lograr la venta del inmueble hipotecado mediante “short sale”. Arguyó que pese a ello, FirstBank no manejó diligentemente los trámites para concretar el “short sale”, provocando que la venta del inmueble no se viabilizara y que continuaran acumulándose los intereses.

Luego de varias incidencias procesales, el 29 de enero de 2016, FirstBank presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Adujo que el matrimonio apelante incumplió con su obligación de pagar el préstamo hipotecario concedido, por lo que en ausencia de

---

<sup>1</sup> La parte apelante fue emplazada el 24 de enero de 2015.

controversia de hechos materiales, procedía dictar sentencia sumaria en contra de dicha parte y condenarle al pago de las sumas reclamadas.

El 15 de junio de 2016, la parte apelante presentó su *Oposición a la Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Reiteró que FirstBank incumplió con su deber de atender el proceso de mitigación de pérdidas de manera diligente y efectiva, lo que provocó la acumulación indebida de intereses, recargos y honorarios de abogado. A modo de ejemplo, destacó que pese a que consiguió un comprador que ofreció \$620,000 por la propiedad hipotecada, cuantía que excedía el balance de cancelación de la deuda, FirstBank no hizo gestión alguna para viabilizar el “short sale”. Atestiguó que FirstBank se limitó a alegar que denegó su solicitud ante el programa de mitigación de pérdidas “por falta de subrogación de Scotiabank”, ello sin acreditar haber realizado gestiones a tales fines. También alegó incuria por parte de FirstBank por razón de haber esperado más de dos (2) años en presentar la demanda de autos, provocando con ello la acumulación de recargos e intereses.

El 22 de septiembre de 2016, FirstBank presentó su *Réplica a la Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Señaló que la acumulación de intereses, cargos por demora y honorarios de abogado obedeció a la falta de pago por parte de los apelantes. Sostuvo que la entidad bancaria cumplió con su deber de atender el proceso de mitigación de pérdidas de manera diligente. Específicamente, atestó que la oferta propuesta por los apelantes para realizar el “short sale” fue considerada pero que al no estar acorde con la tasación realizada por los inspectores de FirstBank, la misma fue denegada. El 12 de octubre de 2016, la parte apelante presentó su *Dúplica* a la antedicha moción, en la que reprodujo los mismos argumentos esbozados en sus mociones previas al tribunal.

Así las cosas, el 3 de noviembre de 2016, las partes de epígrafe fueron citadas a una vista argumentativa con el propósito de que plantearan sus respectivas posiciones en torno a la procedencia de la solicitud de sentencia sumaria presentada por FirstBank. Luego de evaluar los argumentos de las partes, el 12 de diciembre de 2016, el foro primario declaró *Ha Lugar* la demanda de autos y condenó a la parte apelante al pago de \$551,222.53 de principal; \$146,937.02 por atrasos; y una suma equivalente al 10% de la suma principal del pagaré por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Concluyó que la parte apelante incumplió con los requisitos procesales necesarios para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria y que tampoco controvertió los hechos esenciales del caso ni derrotó los fundamentos en derecho sostenidos por FirstBank. Juzgó que la doctrina de incuria era inaplicable al caso de autos por razón de que FirstBank presentó la demanda dentro del término de quince (15) años dispuesto en nuestro ordenamiento jurídico para presentar reclamaciones por incumplimiento de contrato. Resolvió, además, que FirstBank cumplió con su deber de atender el proceso de mitigación de pérdidas de manera diligente y efectiva. Inconforme con tal determinación, el 3 de enero de 2017, la parte apelante presentó una *Moción Solicitando Determinaciones Hechos Adicionales y Reconsideración*, la cual fue denegada. Aun insatisfecha, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el TPI al declarar Con Lugar la sentencia sumaria solicitada por la demandante-apelada, ignorando hechos materiales importantes que no podían ser pasados por alto y que establecen la crasa negligencia y mala fe de la apelada.

Erró el Tribunal al permitir el enriquecimiento injusto por parte de FirstBank sin importar que haya actuado negligentemente, de mala fe y en contra de sus propios actos, bajo la única y equivocada justificación de que el Código Civil de Puerto Rico establece un término de 15 años para presentar las reclamaciones por incumplimiento de contrato.

Erró el TPI al indicar, sin pronunciamiento de hechos o de derecho en los que apoya su decisión, que “los

demandados no cumplieron con los requisitos procesales o jurisprudenciales necesarios para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria”.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

## II

### A

#### *Determinaciones de Hechos Adicionales*

Nuestro ordenamiento procesal permite que una parte pueda solicitar al Tribunal de Primera Instancia que consigne determinaciones de hechos adicionales mediante moción a ser presentada dentro del término de quince (15) días después de haberse archivado en autos copia de la notificación de la sentencia. Regla 43.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.43.1. Ahora bien, los tribunales no estamos obligados a hacer determinaciones de hechos y derecho adicionales, luego de ser solicitadas por una parte, si es que éstas no proceden. El juez tendrá discreción para determinar si éstas proceden o no. *Blas Toledo v. Hosp. La Guadalupe*, 146 DPR 267, 319 (1998).

Se ha dicho que la precitada regla "tiene por miras, entre otros fines, ayudar a las cortes de apelación proporcionándoles una clara comprensión de la base en que descansa la decisión apelada. Su fin primordial es "poner a esta corte en condiciones de poder determinar si las conclusiones de hechos y de derecho a que llegó el tribunal sentenciador estuvieron justificadas o no." *Firpi v. Pan American World Airways, Inc.* 89 DPR 197, 218-219 (1963).

Similarmente, en *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 880 (2007), nuestro Tribunal Supremo expresó que la razón cardinal para solicitarle al tribunal sentenciador que determine hechos específicos y consigne sus conclusiones de derecho es para que el juez de instancia quede satisfecho de que ha atendido todas las

controversias de forma propia y completa y, además, para permitirle a las partes y al foro apelativo estar completamente informados sobre la base de la decisión.

En toda moción sobre determinaciones de hechos adicionales o de enmienda se deberá exponer con suficiente particularidad y especificidad, los hechos que el promovente estima probados y, fundarse en cuestiones sustanciales relacionadas con determinaciones de hechos pertinentes o conclusiones de derecho materiales. Lo contrario, es pedirle al juzgador actuar a ciegas o convertirlo en adivino. *Andino v. Topeka, Inc.*, 142 DPR 933, 939-940 (1997). Cuando los hechos propuestos en las determinaciones de hechos adicionales están sostenidos por la prueba y no aparece de la prueba que los hechos propuestos fueron rebatidos, éstos deben considerarse como hechos jurídicamente establecidos. *Sucn. Osorio v. Osorio*, 102 DPR 249, 253-254 (1974).

## B

### *Sentencia Sumaria*

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, a la pág. 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, a las 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. *Íd.*

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).

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*, 189 DPR 414 (2013).

Acorde con 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 (3) 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, a la pág. 217.

Recientemente, 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 nuevos 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.

## C

### *Incuria*

No hay regla alguna respecto al período de tiempo o a las circunstancias que justifiquen la aplicación de la doctrina de demora (*laches*). La cuestión debe ser resuelta tomando en consideración todos los hechos y circunstancias del caso en controversia. La demora es una cuestión de hecho que debe ser resuelta por la prueba y cada caso generalmente debe determinarse por sí solo. En otras palabras la cuestión es tal que descansa en la sana discreción de la corte. *J.R.T. v. P.R. Telephone Co., Inc.*, 107 DPR 76, 82 (1978).

Se entiende por incuria la “dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, la cual en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad.” *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30 (2000). En nuestra jurisdicción, a pesar de nuestra tradición civilista, se ha incorporado la doctrina de incuria. La misma opera con particular vigor en aquellos casos relativos a

remedios extraordinarios incorporados a nuestro ordenamiento del derecho angloamericano. Ello, no obstante, tratándose de acciones civiles ordinarias rige el término prescriptivo dispuesto por ley. *J.R.T. v. P.R. Telephone Co., Inc.*, 107 DPR 76 (1978); *Saavedra v. Central Coloso, Inc.*, 85 DPR 421, 423 (1962).

Así pues, la incuria bien puede ser caracterizada, en cierto modo, como un tipo de prescripción extraordinaria. Ahora bien, ésta no opera como un simple término prescriptivo en que el mero transcurso del tiempo es suficiente para impedir el ejercicio de la causa de acción. Su aplicación requiere, además del transcurso del tiempo, que se haya ocasionado un perjuicio al demandado o que se le haya puesto en desventaja por razón del tiempo transcurrido. *Srio. D.A.C.O. v. J. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807, 822 (1988).

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Torres Arzola v. Policía de Puerto Rico*, 117 DPR 204, 209 (1986), estableció que:

[N]o basta el transcurso de un tiempo determinado para que exista lo que se denomina técnicamente incuria o *laches*. Es imprescindible que la conducta negligente del peticionario, al no promover con prontitud y diligencia la expedición del auto, haya causado una demora innecesaria e indebida que de hecho perjudica a las demás personas interesadas. Adviértase que la teoría de *laches* envuelve dos elementos: (1) la dilación injustificada en la presentación del recurso y (2) el perjuicio que ello pueda ocasionar a otras personas, según las circunstancias. Además, hay que considerar el efecto que tendría la concesión o la denegación del auto sobre los intereses privados y sociales en presencia. Cuando la demora no perjudica a nadie o el perjuicio causado es leve, si se le compara con el daño que sufriría el peticionario o el público en caso de no librarse el auto, el lapso de tiempo transcurrido tiene que ser grande para que exista la incuria equitativa. En cambio, aunque la dilación sea relativamente corta, si resulta en detrimento para el interés público o los derechos individuales del acusado, procede denegar el auto a base de la doctrina de *laches*. Sobre todo, es preciso tener en cuenta los méritos y demás circunstancias del caso específico, ya que la doctrina de incuria sigue vinculada a la idea fundamental de la equidad: se acude a la “razón” y a la “conciencia” para encontrar soluciones justas, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales.

Según lo resuelto en *García v. Adm. del Derecho al Trabajo*, 109 DPR 53 (1978), una parte no puede cruzarse de brazos. Como señalamos, la referida doctrina establece que cada caso debe examinarse a la luz de sus particulares hechos y no basta el mero transcurso del tiempo para que exista incuria sino que es necesario evaluar otras circunstancias, tales como la justificación, si alguna, de la demora incurrida, el perjuicio que ésta acarrea y el efecto sobre los intereses privados o públicos involucrados. *Rivera v. Depto. Servicios Sociales*, 132 DPR 240, 247 (1992).

## D

### *Enriquecimiento Injusto*

La doctrina de enriquecimiento injusto es un principio general del derecho fundado en la equidad que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí, siempre y cuando tengan en común un elemento: el que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro. *Rosario Rivera v. Ramos*, 105 DPR 114, 117-118 (1976). Se recurre a esta figura cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente. *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003 (2011).

Para que proceda la aplicación de la figura del enriquecimiento injusto, es necesario que existan los siguientes supuestos: (1) existencia de un enriquecimiento, (2) un correlativo empobrecimiento; (3) una conexión entre dicho empobrecimiento y enriquecimiento; (4) falta de una causa que justifique el enriquecimiento y (5) existencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa. *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 DPR 817 (1988); *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682 (1987).

Sin pretender agotar el catálogo de los múltiples principios que rigen el enriquecimiento injusto, en *Plan Bienestar Salud v. Alcalde Cabo Rojo*, 114 DPR 897, 703 (1983), el Tribunal Supremo estableció las siguientes normas:

1. La doctrina del enriquecimiento injusto es aplicable, dentro de determinadas situaciones, a los órganos administrativos.
2. La aplicación de la doctrina dependerá de las circunstancias específicas de cada caso. El Código Civil no agota las situaciones a las que la doctrina se extiende.
3. La doctrina del enriquecimiento injusto no es invocable, cuando su efecto es vulnerar un principio importante de orden público encarnado en la Constitución o las leyes del país.
4. La doctrina es invocable, entre otras circunstancias, cuando no se han observado ciertas formalidades de ley fácilmente subsanables o susceptibles de haber sido ejecutadas con el asesoramiento debido.

*Ortiz Andújar v. ELA*, supra, a las págs. 822-824.

### III

En su primer planteamiento de error, la parte apelante arguye que el foro de primera instancia erró al dictar sentencia sumaria en su contra y al pasar por alto hechos materiales y esenciales para la justa solución del caso de epígrafe.

Las determinaciones de hechos a las que llegó el Tribunal de Primera Instancia están debidamente apoyadas por la prueba que obra en el expediente de autos. En primer lugar, FirstBank sustentó mediante prueba documental fehaciente la existencia de la deuda. Esta prueba no fue controvertida por la parte apelante. Por el contrario, la parte apelante reconoció la deuda para con FirstBank y aceptó que dejó de pagar el préstamo hipotecario por razones de índole económica, las cuales detalló en su carta de 13 de junio de 2012. En ese sentido, se estableció incontrovertiblemente que FirstBank actuó conforme a su facultad de declarar la deuda líquida, vencida y exigible.

No obstante, el foro sentenciador basó su determinación exclusivamente en ésto y pasó por alto otros hechos esenciales para la justa adjudicación del caso, relacionados a la imposición de intereses, recargos y honorarios de abogado, los que la parte apelante adecuadamente controvertió. En fin, no se cuestiona aquí el cobro de dinero, sino la procedencia de los intereses y las demás penalidades impuestas a la parte apelante. La posición de la parte apelante es, esencialmente, que FirstBank no realizó gestión alguna para viabilizar el “short sale” del inmueble hipotecado, sino que se cruzó de brazos, provocando con ello una indebida acumulación de intereses y penalidades.

Conforme reseñamos, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria, el promovido deberá presentar una moción fundada en declaraciones juradas u otra prueba documental que controvierta los hechos presentados por la parte promovente de la moción y que sustente sus alegaciones. De un examen detenido de los documentos que el foro primario tuvo ante sí, surge prueba suficiente para establecer que la parte apelante derrotó la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada por FirstBank.

Como puede apreciarse, en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria la parte apelante sustentó con prueba documental los siguientes hechos materiales: (1) que el 22 de mayo de 2012, el señor Nieves Ríos acudió a las oficinas de Scotiabank, se reunió con la señora Martínez Ríos a los fines de gestionar el “short sale” de la propiedad y le entregó copia de la tasación del inmueble hipotecado y del contrato de opción de compraventa suscrito por el interesado en adquirirlo; (2) en esa misma fecha, la señora Martínez Ríos se comunicó vía correo electrónico con el señor Ventura de FirstBank y le solicitó que orientara al señor Nieves Ríos respecto al proceso del “short sale”; (3) el 13 de junio de 2012, el señor Nieves Ríos informó a

FirstBank que estaba interesado en gestionar el “short sale” y que había un comprador interesado en adquirir el bien inmueble por el precio de \$620,000; (4) al 30 de julio de 2012, el saldo de la cancelación de la deuda para con FirstBank era de \$577,663.07, mientras que los intereses ascendían a \$23,736.65; (5) el 27 de octubre de 2012, FirstBank denegó la evaluación de mitigación de pérdidas de los apelantes por “falta de subrogación de Scotiabank”, tenedor de la segunda hipoteca; (6) la referida carta de 27 de octubre de 2012 no contiene membrete de FirstBank ni surge quién fue su emisor; (7) el 26 de septiembre de 2014, FirstBank envió a los apelantes una carta de cobro certificada correspondiente a treinta y tres (33) meses de atraso del préstamo hipotecario; (8) dicha carta de 26 de septiembre de 2014 tampoco contiene membrete de FirstBank, no surge quien la envió y no se acompaña evidencia de su envío y/o recibo.

**La mencionada prueba no fue controvertida por FirstBank.**

En ese sentido, tiene razón la parte apelante cuando alega que el foro apelado erró al dictar sentencia sumaria y pasar por alto hechos que no podían ignorarse. Ante ello, a continuación consignamos las determinaciones adecuadamente formuladas por el juez de instancia, del 1 al 6; y consignamos del número 7 al 14 otros hechos materiales que, de acuerdo con los documentos presentados ante el tribunal apelado, y la declaración jurada que acompañó la Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria, son hechos que no fueron controvertidos por la parte apelada, por lo que la acogemos como hechos materiales que no están en disputa.

*Determinaciones de Hechos*

1. El 30 de abril de 2007, los apelantes, el señor Isaac Nieves Ríos y la señora María S. Rivera Sánchez otorgaron un contrato de préstamo con RG Premier Bank of Puerto Rico por la suma principal de \$585,000 e intereses a razón del 6.50%.

2. Para evidenciar el referido préstamo y sus términos, el 30 de abril de 2007, los apelantes suscribieron un pagaré a favor de RG Premier Bank of Puerto Rico por la suma principal de \$585,000, intereses a la tasa anual de 6.50% y con fecha de vencimiento de 1 de mayo de 2037. Dicho pagaré fue autenticado mediante el Afidávit Núm. 5,570 ante el Notario José R. Vélez Marrero.
3. En aseguramiento del pagaré hipotecario antes mencionado, el 30 de abril de 2007, se constituyó una primera hipoteca mediante la Escritura Núm. 249 ante el Notario José R. Vélez Marrero sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

Lot Number 9 of Surfside, as shown of the inscription plan approved by report number 74-URB-003-ORPC, Case Number 73-015-URB, date January 24, 1974, located in Candelero Abajo Ward of the Municipality of Humacao, Puerto Rico, with a Surface area of 1,361.700 square meters, bounding: on the NORTH, in a main distance of 28.00 meters with the tract from which it is segregated; on the SOUTH, in a distance of 8.00 meters with Dover Shell Castle Street and 20.78 meters with the Lot Number 49; on the EAST, in a distance of 51.00 meters, with the Lot Number 10; and on the WEST, in a distance of 39.33 meters, with a pedestrian right of way and in 11.00 meters, with the Dove Shell Castle Street.

La propiedad antes descrita consta inscrita al folio 210 del tomo 250 de Humacao, finca número 9,039, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Humacao.

4. La hipoteca que se pretende ejecutar consta inscrita en el asiento 472 de diario 885.
5. FirstBank Puerto Rico es el tenedor de buena fe del pagaré descrito en el párrafo núm. 2.
6. Los apelantes dejaron de pagar el préstamo hipotecario en cuestión, incumpliendo así con las cláusulas y condiciones del pagaré. Ante ello, FirstBank declaró la deuda líquida, vencida y exigible.
7. El bien inmueble objeto de ejecución fue adquirido por los apelantes mediante dos préstamos hipotecarios otorgados por RG Mortgage. Ante la insolvencia y cierre de RG Mortgage, el préstamo garantizado por la primera hipoteca fue adquirido por FirstBank, mientras que el préstamo garantizado por la segunda hipoteca fue obtenido por Scotiabank.
8. Al 1 de enero de 2012, el balance de cancelación de la deuda era de \$563,354.77, de los que \$551,222.53 eran por concepto de principal; \$5,926.87 correspondían a intereses; \$5,512.23 de penalidad por prepago; \$313.38 de "escrow"; \$184.88 de cargos por demora no pagados; \$10 de correo registrado y \$184.88 por cargos por demora. La referida entidad bancaria también les advirtió que a partir del 31 de enero de 2012, el préstamo habría de acumular intereses adicionales diarios a razón de \$98.04. Lo anterior surge del "Payoff Statement" cursado el 26 de febrero de 2012 por FirstBank a los apelantes.
9. El 22 de mayo de 2012, el señor Nieves Ríos se personó a las oficinas de Scotiabank a los fines de



realizar las gestiones para viabilizar el “short sale” del inmueble hipotecado. Éste fue atendido por la señora María D. Martínez Ortiz.

10. El 22 de mayo de 2012, la señora Martínez Ortiz dirigió un correo electrónico al señor Jaime Ventura, empleado de FirstBank. Mediante éste, le comunicó que el señor Nieves Ríos se había personado a las oficinas de Scotiabank y que éste le había hecho entrega de copia de la tasación del inmueble hipotecado y del contrato de opción de compraventa suscrito por la parte interesada en adquirirlo. Por igual, le indicó que orientó al señor Nieves Ríos a comenzar el proceso del “short sale” ante el Departamento de “Loss Mitigation” de FirstBank. Además, le solicitó al señor Ventura orientar al señor Nieves Ríos respecto al proceso correspondiente para trabajar su caso lo más pronto posible, pues ya la hipoteca con Scotiabank había sido referida al área legal.
11. El 13 de junio de 2012, el señor Nieves Ríos cursó una misiva por virtud de la cual le indicó a FirstBank que por razón de su precaria situación económica se le había hecho imposible pagar la propiedad hipotecada. Asimismo, le informó que estaba interesado en gestionar el “short sale” del inmueble hipotecado y que había un comprador interesado en adquirir la propiedad por el precio de \$620,000.
12. El documento suministrado por FirstBank titulado “Short Sale” con fecha de 30 de julio de 2012, establece que a dicha fecha el saldo de cancelación de la deuda era de \$577,663.07, los intereses acumulados ascendían a \$23,736.65.
13. El 27 de octubre de 2012, se le envió una carta dirigida a los apelantes donde se les informa que luego de la evaluación a través del programa de “Loss Mitigation” no cualificaban para las opciones solicitadas debido a “falta de subrogación de Scotiabank”. Dicha carta no contiene membrete de FirstBank ni identifica a su emisor.
14. El 26 de septiembre de 2014, el Departamento de Cobro de FirstBank envió a los apelantes una carta de cobro certificada correspondiente a treinta y tres (33) meses de atraso. Dicha carta no contiene membrete de FirstBank ni identifica a su emisor. A pesar de que la carta de cobro era certificada, no se acompañó evidencia de su envío ni de su recibo.

Por otro lado, en el segundo planteamiento de error, la parte apelante sostiene que le es de aplicación al caso de autos la doctrina de incuria, la que desembocó en un enriquecimiento injusto por parte de FirstBank. Específicamente, adujo que luego de la evaluación del “short sale” de 30 de julio de 2012, FirstBank no realizó gestión alguna para el cobro de su acreencia, sino que esperó dos años y medio (2½) para entablar la demanda de autos, provocando con ello que la deuda

continuara acumulando intereses y otras penalidades, en perjuicio de los apelantes.

Como vemos, la demanda de autos se entabló dos años y medio (2½) con posterioridad a la fecha del incumplimiento de los apelantes. El foro primario concluyó que ante la existencia de un término prescriptivo de quince (15) años para presentar las reclamaciones por incumplimiento de contrato, no procedía la aplicación de la doctrina de incuria. Tal razonamiento es errado pues, como mencionamos, no existe regla alguna respecto al período de tiempo o a las circunstancias que justifiquen la aplicación de la doctrina de incuria. La aplicación de la misma se ciñe a la existencia de dos (2) elementos, a saber, una dilación injustificada y el perjuicio que ello acarrea.

En el caso de autos, estamos ante una demora de aproximadamente dos (2) años. El 22 de mayo de 2012, la parte apelante dio curso a su solicitud ante el programa de "Loss Mitigation". Acto seguido, el 13 de junio de 2012, le informó a FirstBank que había un comprador dispuesto a pagar la suma de \$620,000 por la propiedad. Por su parte, FirstBank realizó una evaluación del "short sale" con fecha de 30 de julio de 2012, de la cual se desprende que el valor de la propiedad sobrepasaba por \$103,336.93 el balance de cancelación de FirstBank.

Luego de esto FirstBank se cruzó de brazos. El expediente de autos está huérfano de prueba que establezca que FirstBank hubiese tramitado el "short sale" o la subrogación de Scotiabank. Lo único que surge del expediente con posterioridad a ésta fecha respecto a la evaluación de los apelantes para el "Loss Mitigation Program" son las cartas que alegadamente FirstBank le cursó a los apelantes los días 27 de octubre de 2012 y 26 de septiembre de 2014, respectivamente. Mediante la primera, FirstBank denegó la solicitud de "loss mitigation"

de los apelantes por “falta de subrogación de Scotiabank”. En la segunda, le cobró a los apelantes treinta y tres (33) meses de atraso.

No podemos perder de vista que estamos aquí ante un asunto de deficiencias en las notificaciones emitidas por FirstBank a los apelantes. Ambas cartas carecen del membrete de FirstBank. Abona a la falta de adecuación en la notificación, el hecho de que tampoco puede identificarse quién fue el emisor de éstas ni se acreditó el envío y/o recibo de las mismas. Dos (2) años más tarde, el 18 de diciembre de 2014, FirstBank presentó la demanda.

Es de notar que FirstBank, al no realizar gestión alguna a partir del análisis del “short sale” y esperar más de dos (2) años en presentar la demanda, provocó que los intereses y penalidades continuaran en ascenso, en perjuicio de los apelantes. A modo de ejemplo, a la fecha de la presentación de la demanda los intereses acumulados ascendían a \$86,373.24, mientras que al 29 de noviembre de 2016 ascendían a \$146,937.02, a razón de \$98.04 diarios. Además, se impuso a la parte apelante una suma aproximada de \$58,500 por concepto de honorarios de abogado. Ciertamente, la dejadez desplegada por FirstBank ocasionó a la parte apelante un perjuicio indebido, en cuyo caso, es de aplicación al caso de epígrafe la doctrina de incuria. En ese sentido, los intereses acumulados producto de la falta de diligencia de FirstBank no pueden atribuírsele a la parte apelante y procede dejarlos sin efecto. Resolver lo contrario provocaría un enriquecimiento injusto por parte de FirstBank.

Al igual que la incuria, la doctrina del enriquecimiento injusto es un principio fundado en la equidad. Para que la misma sea de aplicación deberán concurrir los siguientes requisitos: 1) la existencia de un enriquecimiento; 2) un correlativo empobrecimiento; 3) una conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; 4) falta de

causa que justifique el enriquecimiento; y 5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento.

De entrada, los primeros tres (3) requisitos están presentes. Ciertamente, se da aquí un enriquecimiento y/o aumento en el patrimonio de FirstBank por concepto de la acumulación indebida de intereses. Como resultado de ello, tiene lugar un correlativo empobrecimiento y/o disminución del patrimonio de los apelantes. El tercer requisito, también está presente, pues existe aquí una correlación o vínculo de conexión entre el patrimonio que experimentó un incremento y el patrimonio que sufrió la pérdida. Por igual, se da aquí la falta de causa, cuarto requisito, pues no existe aquí una causa válida que justifique el enriquecimiento de FirstBank. Todo lo contrario, como hemos señalado anteriormente, la conducta negligente de FirstBank al cruzarse de brazos y no promover diligentemente la solicitud de “loss mitigation”, fue injustificada y en perjuicio de los apelantes. Finalmente, el quinto requisito, también está presente, pues no existe disposición legal alguna que excluya la aplicación de esta doctrina a este campo. Como bien señala la parte apelante, la falta de proactividad de FirstBank no puede desembocar en un enriquecimiento injusto a costa de los apelantes.

En suma, la parte apelante estableció su derecho con claridad y demostró que no existe controversia de hechos materiales. Ante ello, dejamos sin efecto la sentencia sumaria dictada y resolvemos que como resultado de la incuria desplegada por FirstBank en el manejo de la solicitud de “loss mitigation”, no procede el cobro de honorarios de abogado ni la acumulación de intereses, ni cargos por demoras u otros cargos, más allá del 22 de mayo de 2012, fecha en que la parte apelante cursó su solicitud ante el programa de “Loss Mitigation”.

Por último, en su tercer planteamiento de error la parte apelante arguye que el foro primario erró al pronunciar que “los demandados

incumplieron con los requisitos procesales o jurisprudenciales necesarios para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria”. Como ya expusimos, la parte apelante derrotó la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada FirstBank. Tampoco surge aquí que la parte apelante hubiera incumplido con los requisitos recogidos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, **REVOCAMOS** la *Sentencia* apelada. No procede el cobro de intereses, cargos por demoras u otros cargos más allá del 22 de mayo de 2012, ni procede el cobro de honorarios de abogado. Se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos.

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