

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS  
PANEL III

SCOTIABANK DE PUERTO  
RICO

Apelante

v.

ANTONIO BORRÉS  
OTERO; KAREN  
GONZÁLEZ RIVAS Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Apelado

KLAN201700927

*APELACIÓN*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de San  
Juan

Civil. Núm.  
K CD2015-2109 (603)

Sobre:

COBRO DE DINERO Y  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA (VÍA  
ORDINARIA)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

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

Comparece por derecho propio el matrimonio compuesto por Antonio Borrés Otero, Karen González Rivas y la Sociedad Legal de Gananciales que ambos conforman y nos solicitan la revocación de la sentencia sumaria emitida el 11 de abril de 2017, notificada el día 19, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. En el dictamen, el foro *a quo* declaró con lugar la demanda de Scotiabank de Puerto Rico. En consecuencia, condenó a los apelantes al pago de la suma adeudada. De igual forma, ordenó la expedición del mandamiento de ejecución y la venta en pública subasta del inmueble hipotecado.

Luego de evaluar los méritos del recurso, considerar las posturas de ambas partes y revisar *de novo* la prueba que obra en el expediente, resolvemos que procede modificar la sentencia apelada.

Veamos el tracto procesal relevante y la doctrina jurídica pertinente que sostienen nuestra determinación de modificar la sentencia apelada.

## I.

El presente caso inició el 29 de septiembre de 2015, con la presentación de una demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca que Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) instó contra el señor Antonio Borrés Otero, su esposa, la señora Karen González Rivas, y su sociedad legal de gananciales (matrimonio Borrés-González).<sup>1</sup> En síntesis, Scotiabank alegó que el matrimonio Borrés-González incumplió con el pago de un préstamo ascendente a \$212,950.00 más intereses al 4 por ciento y otros cargos.<sup>2</sup> Adujo que el 29 de julio de 2011, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de la deuda, suscribió junto al matrimonio Borrés-González la escritura pública de hipoteca número 280, ante el notario público Mariano S. Najeraurriola,<sup>3</sup> para constituir una garantía inmobiliaria sobre la finca número 42486, inscrita en la Sección Primera de San Juan a nombre de los apelantes.<sup>4</sup>

El matrimonio Borrés-González presentó su alegación responsiva,<sup>5</sup> y admitió que suscribió “una serie de documentos para obtener un préstamo hipotecario del Oriental Bank and Trust”,<sup>6</sup> que no ha “realizado pagos desde febrero de 2015 y que sobre dicho asunto se recibieron diversos avisos”. También acotó que firmó “ante notario un escrito que tenía la intención de ser una escritura de hipoteca voluntaria”. Añadió lo siguiente en la contestación:

No obstante, luego de realizada una búsqueda de dicho documento en nuestro expediente **no hemos encontrado copia de la misma** y por consiguiente desconocemos si la misma fue firmada por todas las partes pertinentes en cumplimiento con los términos de la Ley Hipotecaria y el Código Civil. Tampoco tenemos constancia de los términos de la misma y si la escritura fue presentada o inscrita en el Registro de la Propiedad y es, por consiguiente, ejecutable.

Apéndice, pág. 5, acápite 3. (Énfasis nuestro.)

---

<sup>1</sup> Apéndice, págs. 1-3.

<sup>2</sup> Préstamo 600136287. Pagaré Hipotecario a la Orden (Affidavit 4,952) en el Apéndice, págs. 20, 22-23, 26.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 28-54.

<sup>4</sup> Véase certificación registral en el Apéndice, págs. 56-60.

<sup>5</sup> Apéndice, págs. 4-8.

<sup>6</sup> La parte acreedora original era Oriental Bank and Trust, que endosó el pagaré a favor de Scotiabank.

El 1 de febrero de 2016, el tribunal refirió a las partes al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipoteca, al cual asistieron. El 13 de octubre de 2016 la mediadora determinó que el caso no era adecuado para ese proceso.<sup>7</sup>

Luego de otros trámites, el 17 de noviembre de 2016 Scotiabank presentó una solicitud de sentencia sumaria.<sup>8</sup> Acompañó el escrito con una primera copia certificada del referido instrumento público, cuya página 23 tenía en blanco el espacio destinado a la identificación de la parte acreedora, aunque el folio aparecía inicialado por todas las partes comparecientes y la escritura igualmente firmada por ellas. El matrimonio Borrés-González presentó su oposición.<sup>9</sup> Expuso en ella, entre los asuntos controvertidos, “si en efecto se constituyó una hipoteca a favor de Oriental Bank [and] Trust”.

El 16 de marzo de 2017, el tribunal *a quo* celebró una vista argumentativa,<sup>10</sup> solicitada por Scotiabank.<sup>11</sup> Del expediente se desprende que, durante la audiencia, el banco apelado mostró al matrimonio Borrés-González el pagaré original, y que los cónyuges no tuvieron reparos sobre ese asunto. Además, los apelantes renunciaron al argumento del alegado impedimento de transferir la acreencia sin que mediara la autorización de la Administración de Veteranos.<sup>12</sup> No obstante, el matrimonio Borrés-González argumentó “que la escritura, que se hace formar parte de la demanda, adolece de información que es requerida y, por tanto, podría ser anulable”. Se refería al detalle descrito arriba. La página 23 tenía un espacio en blanco en el que debió identificarse al acreedor. Consecuentemente, el foro apelado concedió términos de veinte días

---

<sup>7</sup> Apéndice, págs. 9-11; 12-13.

<sup>8</sup> Apéndice, págs. 14-63.

<sup>9</sup> Apéndice, págs. 64-73.

<sup>10</sup> Apéndice, págs. 74; 76-80.

<sup>11</sup> Apéndice, pág. 75.

<sup>12</sup> Al principio del instrumento se expresa: “This loan is not assumable without the approval of the Veterans Administration or its authorized agent”.

sucesivos a las partes para que Scotiabank acreditara la falta del defecto señalado y el matrimonio Borrés-González replicara.

El 31 de marzo de 2017 Scotiabank presentó un escrito intitulado *Moción anejando documento y para que se dé por sometido el caso*. Sobre la cuestión que nos ocupa, expresó lo siguiente: “Con la presente moción acompañamos la página #23 de la escritura de hipoteca otorgada entre las partes. De esta surge la comparecencia del funcionario de Oriental Bank and Trust”.<sup>13</sup>

El 11 de abril de 2017, notificada el día 19, el foro de primera instancia dictó la sentencia sumaria apelada.<sup>14</sup> Declaró con lugar la demanda y condenó al matrimonio Borrés-González a pagar \$199,493.91 de principal, más intereses al tipo convenido al 4 por ciento anual, desde el día 1 de enero de 2015, hasta su total y completo pago; más cargos por demora y \$250.00 por concepto de honorarios de abogado.<sup>15</sup>

No conteste con el dictamen, el matrimonio Borrés-González solicitó infructuosamente al tribunal que reconsiderara su determinación y que acogiera como no controvertidos una serie de hechos adicionales.<sup>16</sup> Reclamó el término concedido y reglamentario para presentar su postura y argumentó que, en lo que a ellos tocaba, no podía darse el caso por sometido. Ripostó el matrimonio apelante que la copia de la página 23 presentada por Scotiabank, que contenía la información del acreedor, “no res[olvía] el problema”, ya que la adición no está salvada por los comparecientes. Parecía implicar que el documento público fue alterado “luego que todas las partes la habían firmado”. Apostilló esta parte que Scotiabank no sometió ninguna evidencia de que la subsanación de la escritura fue conforme a derecho.

---

<sup>13</sup> Apéndice, págs. 81-82.

<sup>14</sup> Apéndice, págs. 84-90. El 19 de abril de 2017 también se notificó una orden en que el foro primario enuncia dar por sometido el caso; véase, Apéndice, pág. 83.

<sup>15</sup> El Tribunal de Primera Instancia concedió cierto monto en costas, pero no consta en autos la presentación de un memorando para esos fines dentro del término jurisdiccional que establecen las Reglas de Procedimiento Civil.

<sup>16</sup> Apéndice, págs. 91-101.

Scotiabank presentó su oposición al escrito de los apelantes.<sup>17</sup> Alegó que el matrimonio Borrés-González aceptó su incumplimiento de la obligación dineraria y no arguyó defensa alguna que lo libere. Sobre el aval hipotecario, expresó que la hipoteca estaba constituida en el Registro de la Propiedad y que era el tenedor del pagaré. Añadió que “[r]especto a la escritura de hipoteca se presentó evidencia de que al momento de la autorización final del documento no habían (*sic*) espacios en blanco en la escritura de hipoteca”.

El matrimonio Borrés-González adujo en su oposición que la controversia “se acentuó” cuando Scotiabank presentó la copia de la página 23 corregida, “sin presentar evidencia de cómo y bajo qué condiciones se hicieron esas correcciones”.<sup>18</sup> Por ello, solicitó que se dejara sin efecto la sentencia y se le diera la oportunidad de examinar las circunstancias relacionadas con la constitución de la hipoteca.

El tribunal sentenciador dictó el 25 de mayo de 2017, notificada el día 30, una resolución mediante la cual reiteró su dictamen.<sup>19</sup> Oportunamente, el matrimonio Borrés-González presentó la apelación de epígrafe y señaló como errores los siguientes: (1) determinar que existe una hipoteca voluntaria debidamente constituida; (2) soslayar los argumentos sobre la insuficiencia de la escritura y las alegaciones de que fue alterada; y (3) dictar sentencia sumaria, aun cuando hay hechos materiales en controversia, que recaen sobre la validez de la escritura y el rango de la hipoteca.<sup>20</sup>

En cumplimiento de orden, Scotiabank presentó su alegato, por lo que, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

---

<sup>17</sup> Apéndice, págs. 102-107.

<sup>18</sup> Apéndice, págs. 109-114.

<sup>19</sup> Apéndice, págs. 116-117

<sup>20</sup> A través de los escritos y la minuta de la vista argumentativa que surgen del expediente, el Matrimonio Borrés-González ha alegado que la hipoteca que se pretende ejecutar no cuenta con un primer rango, sino segundo; esto, conforme la certificación registral. No hemos atendido esta contención porque, en primera instancia, debe determinarse si la constitución de la hipoteca fue conforme a derecho, para entonces, auscultar su rango. Además, de ejecutarse la hipoteca del caso de autos, si ostenta un rango inferior, el acreedor de la primera hipoteca no se afecta, puesto que habrá que satisfacer su crédito prioritariamente.

## II.

- A -

La violación o la deficiencia en la atención de las disposiciones de la Ley Notarial de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. §§ 2001 y ss., pueden generar sanciones éticas o profesionales al notario, *por ser disposiciones de cumplimiento estricto*. La Ley Notarial dispone las instancias en las que ese incumplimiento acarrea la nulidad del instrumento público. A estos efectos, el Artículo 34 estatuye que debe decretarse la nulidad total de los instrumentos públicos si contienen alguna disposición a favor del notario; se use como testigos a familiares de las partes en los grados proscritos o a empleados del notario; o falten las firmas de los otorgantes, de los testigos o del notario. 4 L.P.R.A. § 2052.

De igual forma, el estatuto establece en *numerus apertus*<sup>21</sup> las causas de anulabilidad de las escrituras, sin que necesariamente se afecte el negocio jurídico. Acerca de este tema, el profesor Toledo Álamo decía que “lo que no se incluye se excluye”, por tanto, “aquellas omisiones o irregularidades en que incurra el notario al redactar el instrumento, pero que la propia Ley Notarial no sanciona con pena de nulidad, podrán constituir defectos subsanables o errores, pero no causarán la nulidad del instrumento público”. Véase, Domingo Toledo Álamo, *Nulidad de la Escritura Pública por Razón de Forma* 39 Rev. Jurídica U. Inter. P. R. 3 (2004).<sup>22</sup>

En relación con el Artículo 15 del estatuto notarial, que dispone sobre los requisitos generales de contenido de las escrituras públicas, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que el incumplimiento de los requerimientos formales que deben observarse en el otorgamiento y la autorización de escrituras públicas podría acarrear la nulidad o anulación de estas. *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R. 219, 244 (1004). En particular,

<sup>21</sup> La Regla 45 del Reglamento Notarial añade como causa de anulabilidad de los instrumentos públicos la falta de iniciales de los comparecientes o las huellas de los otorgantes, así como la falta de sellos. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 45.

<sup>22</sup> Originalmente publicado en 10 Rev. Jurídica U. Inter. P. R. 15 (1975).

el inciso (d) del referido artículo indica que el notario deberá consignar en el instrumento público la comparecencia de los otorgantes, mediante “[e]l nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes (...)”.

4 L.P.R.A. § 2033. Este requisito se ha catalogado como uno “*de forma y contenido de los instrumentos públicos*”. *In re Godínez Morales*, 161 D.P.R., pág. 245. (Énfasis en el original).

Ciertamente, el requisito de comparecencia dispuesto en el referido Art. 15(d) **está fundamentado en normas de derecho sustantivo y su incumplimiento podría tener repercusiones en la validez del negocio jurídico**. Ese hecho, sin embargo, por sí solo, no puede tener el efecto de excluirlo absolutamente del ámbito de la inspección notarial. Independientemente de los efectos sustantivos que el incumplimiento de este pudiera acarrear, no es posible soslayar el hecho de que **el referido requisito de comparecencia constituye, además, un requerimiento de forma y contenido exigido en toda escritura pública que debe estar bajo el escrutinio de los inspectores de la [Oficina de Inspección de Notarías]**.

*Id.*, págs. 248-249. (Énfasis nuestro.)

En lo que nos compete en esta ocasión, es pertinente aclarar que en todo documento público debe expresarse siempre la intervención de los otorgantes, esto es, si comparecen en su propio nombre o en representación de otro. En el segundo caso, se requiere también que el notario acredite dicho carácter representativo a través de documentos fehacientes. 4 L.P.R.A. §§ 2036-2037.

La profesión de la notaría exige un celoso y meticuloso ejercicio, no solo porque el notario es el custodio de la fe pública, sino debido a que la validez del instrumento público está sujeta a que se cumpla estrictamente con los requisitos y formalidades legales. *In re Rivera Vázquez*, 155 D.P.R. 267, 278 (2001). No obstante lo anterior, **en los negocios *inter vivos*, el estatuto regidor provee para la subsanación de los defectos o las omisiones, tales como la falta de expresión de la identidad y la capacidad de los otorgantes**. En lo atinente al presente caso, el inciso (e) de la Regla 39 del Reglamento Notarial dispone que este error se puede corregir, después de su autorización, mediante un acta de subsanación, que no ameritaría la intervención de las partes otorgantes, siempre y

cuando, la corrección obedezca a datos o hechos que presencié o le constan personalmente al notario y no perjudiquen a un tercero. 4 L.P.R.A. Ap. XXIV, R. 39. De tomarse conocimiento del error antes de la prestación del consentimiento de las partes otorgantes, la adición en el instrumento público puede hacerse y salvarse mediante la firma de los que deben suscribir el documento. De lo contrario, se tiene por no puesta. 4 L.P.R.A. § 2050. Independientemente de uno u otro método, ambos deben contener el defecto, su causa y la declaración que lo subsana. 4 L.P.R.A. § 2047.

**Ante la importancia de preservar la verdad y la fe pública notarial, cuando se requiere la corrección de defectos en los instrumentos públicos, el notario debe seguir estrictamente los procedimientos legales y reglamentarios.** *In re Rivera Vázquez*, 155 D.P.R., pág. 280.

En fin, ningún cuidado estricto es excesivo cuando se trata de la función notarial, toda vez que al notario

se le ha revestido por ley de la autoridad suficiente para dar fe y autenticidad a los negocios jurídicos, actos y otros hechos extrajudiciales que ante él se realicen.

Como custodio de la fe pública, cuando un notario autoriza un documento, presuntamente da fe y asegura que ese documento cumple con todas las formalidades de ley, formal y sustantivamente, que el documento es legal y verdadero, y que se trata de una transacción válida y legítima. Es precisamente esta presunción de legalidad, veracidad y legitimidad lo que le brinda certeza, garantía y eficacia al documento notarial. Por eso, es imprescindible que el notario observe la mayor pureza y honestidad en el descargo de la fe pública notarial.

*In re Belén Trujillo*, 184 D.P.R. 793, 801 (2012). (Citas omitidas).

- B -

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este medio procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de **litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales**, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 911 (1994); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214



(2010); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R. 100, 109 (2015).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la **inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación**. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, t. III, pág. 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., págs. 213-214, seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 109.

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y **que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración**. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R., pág. 848; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., pág. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005); *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 110.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) **analizar los documentos que acompañan el escrito** que solicita la sentencia sumaria, aquellos incluidos con la moción en oposición y los 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 D.P.R. 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R., págs. 913-914. Es por ello, que la doctrina establece que **el promovente tiene que establecer su derecho con claridad**. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 110.

**De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente, ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad.** *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R., pág. 848. La parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., pág. 721; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 D.P.R. 563, 576 (1997); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., pág. 215.

En todo caso, la doctrina establece que **los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción**, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., pág. 720. Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *Vera*

*Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R., págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. págs. 912-913.

La referida Regla 36 de Procedimiento Civil también exige unos requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a esta. Si el promovente de la moción no cumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente si así procediera en Derecho. *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R., págs. 432-433; *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 111.

En resumen, un tribunal no debe dictar sentencia sumaria cuando (1) existen hechos esenciales controvertidos, (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas, (3) **surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material**, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., págs. 722-723. **Los foros de primera instancia deben actuar con prudencia y medida en el uso de la sentencia sumaria y en tales casos deben ejercer su discreción de manera responsable e informada.**

Ahora bien, el tribunal dictará sentencia inmediatamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(e).

De otra parte, el Tribunal Supremo ha establecido el estándar de revisión que debe utilizar este foro intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como foro apelativo, utilizamos los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al

determinar si procede o no dictar sumariamente una sentencia. Lo anterior incluye cotejar que tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición presentada cumplen con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, ya citada. Además, en esta tarea, solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Por ende, la revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que examinamos el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 118. Nuestro más alto foro ha expresado sobre esta tarea revisora que

**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 se puede hacer 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.

*Id.* (Énfasis nuestro).

Finalmente, en el trámite revisor del dictamen sumario, este foro examinará si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a las controversias planteadas que requieren adjudicación. *Id.*, pág. 119.

### III.

Una mirada de *novo* y no prevenida a la solicitud de sentencia sumaria de Scotiabank y a la oposición presentada por el matrimonio Borrés-González inclina nuestro juicio a resolver que **no hay controversia en este caso sobre la existencia de la deuda ni la responsabilidad personal de los apelantes por causa de su incumplimiento.** No podemos afirmar lo mismo respecto a la garantía hipotecaria, pues su constitución depende de que la escritura que le dio vida fuera válida e idónea para producir la inscripción constitutiva del gravamen inmobiliario que es objeto de ejecución en este proceso.

En el presente caso, Scotiabank —sin ser el acreedor original ni la parte compareciente en la Escritura Pública 280, pero sí el tenedor del

pagaré con aval hipotecario— presentó una demanda de cobro y ejecución de hipoteca. Al contestar la demanda, el matrimonio Borrés-González aceptó la obligación personal y la intención de gravar su propiedad mediante la constitución de una hipoteca, pero adujo no tener una copia de la escritura pública número 280, por lo que no aceptó la constitución del gravamen. Esta contención es material o esencial en este caso, ya que podría estar atada al derecho real que dio paso a la ejecución.

No está en controversia que Scotiabank presentó una solicitud de sentencia sumaria a la que unió una primera copia certificada de la escritura pública número 280 con un defecto evidente, consistente en la omisión de la identificación de la parte acreedora compareciente, lo que resultó en que hubiera una página de esa escritura con un espacio en blanco de trece renglones, carente de la información que allí correspondía. Claro está, a base del texto del pagaré, el cual a su vez se describe en el instrumento, es deducible determinar la persona jurídica que compareció ese día como acreedora, pero no así su representante ni la acreditación de este como tal, aun cuando el notario autorizante dio fe del conocimiento personal de todos los comparecientes. Lo anterior detalla varios incumplimientos del notario con el ordenamiento notarial, lo que arroja dudas sobre la validez del instrumento y del acto jurídico allí plasmado, esto es, el reconocimiento de la garantía inmobiliaria de la deuda personal reconocida en el pagaré.

Como reseñamos, el 16 de marzo de 2017 la primera instancia judicial celebró una vista argumentativa y estableció un calendario para la presentación de escritos. Durante la audiencia, el demandante se comprometió a contactar al notario autorizante para que supliera la página 23 de la escritura pública número 280, autorizada en 2011. Entonces, el tribunal concedió un término de veinte días para que, entre otras cosas, Scotiabank certificara de manera fehaciente que la escritura “que surge del registro” no adolece de la omisión de la información del acreedor. El banco presentó una moción el 31 de marzo a la que anejó la página 23 completada, de la cual surge la comparecencia de la funcionaria de Oriental

Bank and Trust, la señora Awilda Alcaide Rodríguez, junto con la mención de una resolución corporativa fechada en 2007.

Por otro lado, conforme a las instrucciones del tribunal, los apelantes tenían hasta el 20 de abril para presentar su postura. No obstante, el tribunal *a quo* declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria de Scotiabank y notificó la sentencia apelada un día antes de cumplirse dicho término. En el dictamen hay ausencia de determinaciones de hechos sobre la cuestión pendiente de solución. Ante el cuestionamiento que los apelantes hacen de la validez de la escritura en la que se reconoció la garantía inmobiliaria que está en ejecución, no hay dudas de que había un hecho esencial en controversia que tenía que resolverse de manera precisa, sobre todo, para validar la orden de ejecución del inmueble que supuestamente garantiza la deuda cuyo cobro se reclama en este caso.

Por lo dicho, salvo la existencia de la deuda y el incumplimiento del pago del préstamo que origina este caso, que son hechos incontrovertidos, **el reclamo de ejecución de la hipoteca que garantiza esa deuda no podía resolverse sumariamente.** Hay controversia real sobre la constitución de esa garantía inmobiliaria. Nos explicamos.

Según expresamos, la parte apelante alega que el foro impugnado incidió al no considerar los señalamientos levantados por ellos sobre la escritura pública número 280. Esto, en referencia a los espacios en blanco de trece renglones en la página 23, correspondiente a la información del acreedor compareciente, y al procedimiento de subsanación seguido por el notario para corregir esa deficiencia. El banco apelado, por su parte, aduce que la certificación registral es prueba *prima facie* de la validez del instrumento y que, efectivamente, el aval hipotecario se constituyó mediante su inscripción. Explica que:

De los autos surge copia [certificada] de la Escritura de Hipoteca tal y como fuera suscrita por los otorgantes y como fuera presentada en el Registro de la Propiedad, incluyendo la página de la comparecencia del acreedor, que también obra en los autos, la cual no fuera sometida inicialmente con la demanda por error e inadvertencia.

(Subrayado nuestro).

Reiteramos que el examen del instrumento refleja claramente que aparecen las iniciales de los comparecientes en todos los folios, así como en su última página las firmas de estos, seguidas de la del notario.<sup>23</sup> Por tanto, no parece ser de aplicación la causa de nulidad del Artículo 34 de la Ley Notarial. Ahora bien, el estatuto y su reglamento exigen el cumplimiento de un sinnúmero de formalidades al momento de otorgar y autorizar una escritura pública. De ordinario, la inobservancia de la mayoría de aquellas es subsanable mediante los medios que el propio ordenamiento establece; a saber: diligencias en el mismo instrumento matriz o actas de subsanación y nota marginal de contra referencia.<sup>24</sup>

Aquí, es evidente que la página 23 de la Escritura Pública 280 fue inicialada por todos los comparecientes, sellada y rubricada por el notario, **antes** de completar un espacio amplio que estaba en blanco,<sup>25</sup> destinado a la identificación de la parte acreedora y la acreditación de su carácter representativo. Curiosamente el notario dio fe del conocimiento personal de esos sujetos, aun cuando aparentemente no habían sido identificados en el texto de la escritura al momento de inicialarse el folio por todos los comparecientes. Posteriormente, ese espacio fue relleno con la siguiente información:

ORIENTAL BANK AND TRUST, a Corporation duly organized under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico and offices in San Juan, Puerto Rico, represented by AWILDA MILAGROS ALCAIDE RODRÍGUEZ, of legal age, married, executive and resident of Caguas, Puerto Rico, as per Certificate of Corporate Resolution, dated November seventh, two thousand seven, subscribed under affidavit number one hundred eleven, before Notary Antonio J. Álvarez Dómenech, to me personally known.

Entendemos que es de particular interés determinar el momento y el modo en que se suplió la falta de identificación de la parte acreedora. Sobre

---

<sup>23</sup> El Artículo 28 de la Ley Notarial dispone que la firma de los otorgantes puede recibirse en momentos diferentes, pero siempre dentro del mismo día natural; en este caso el 29 de julio de 2011.

<sup>24</sup> Véanse los Artículos 29 y 30 de la Ley Notarial y las Reglas que los complementan, en particular, la Regla 39 (e) del Reglamento Notarial, que establece la subsanación de la falta de expresión notarial sobre la identidad o la capacidad de las personas otorgantes, mediante un acta a esos fines.

<sup>25</sup> El Artículo 27 de la Ley Notarial y la Regla 22 establecen que el notario no puede dejar espacios en blanco en la escritura, dentro el recuadro del texto. Específicamente se permiten espacios de diez milímetros o menos; de lo contrario, deberán ser cubiertos con una raya o guion.

todo, porque **no se ha probado el hecho** de si la escritura pública de hipoteca número 280 estaba ya firmada por los comparecientes, o si no lo estaba, en el momento en que se completó la información faltante. La prueba de lo anterior es importante, pues está relacionado con el método de subsanación a seguir en estos casos y con el requerimiento formal de la presencia de las partes otorgantes.

Al evaluar el expediente, Scotiabank presentó una moción en la que anejó la página 23 de la Escritura debidamente completada, pero omitió toda explicación de las circunstancias de la corrección. Es decir, no ofreció explicación ni prueba alguna sobre el hecho de cómo y cuándo se realizó la corrección de la página, pues es evidente que el folio fue inicializado con los espacios en blanco, aunque luego aparecen esos espacios rellenos, con la información requerida, y con exactamente las mismas iniciales de los comparecientes, sin nota explicativa alguna que salve la irregularidad.

Asimismo, el hecho que el matrimonio Borrés-González arguyera que no contaba con una copia certificada del instrumento constitutivo de la hipoteca, arroja dudas sobre el proceso de otorgamiento y autorización, ya que no se puede constatar que la corrección fuera conforme a derecho. No podemos ignorar esta irregularidad.

A la luz de lo resuelto en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, nos corresponde emitir determinaciones sobre los hechos que no están en controversia y los que continúan en disputa. En el caso de autos, acogemos como determinaciones fácticas incontrovertibles las expresadas en el dictamen relacionadas con la obligación personal de la parte apelante. Ya hemos dicho que Scotiabank probó que la deuda reclamada existe y que los apelantes están en incumplimiento.

Como única cuestión a resolver, queda pendiente lo relativo a la integridad y subsanación de la escritura pública número 280. Con relación a la certificación registral sometida por Scotiabank, aun cuando reconocemos la presunción de regularidad que la cobija, es harto sabido que el registro no da ni quieta derechos. En este caso en particular, esa



certificación tampoco nos parece suficiente para despejar la controversia específica que nos ocupa. Es razonable colegir que la escritura número 280 corregida consta en el protocolo del notario autorizante y corresponde a la que se presentó al Registro de la Propiedad el 9 de agosto de 2011. Ahora, la interrogante que aún queda sin una respuesta clara y convincente es: si la evidente falta de integridad de la escritura durante su otorgamiento y la posterior incertidumbre sobre el acto de subsanación del defecto inciden adversamente sobre el negocio jurídico que pretendió garantizar una deuda pecuniaria con una hipoteca inmobiliaria. Si esa escritura no fue corregida correctamente, no podía tener acceso al Registro; sin ese acceso no podía constituirse la hipoteca; sin una hipoteca inscrita, no puede Scotiabank pedir la ejecución del inmueble de los apelantes en pago de la deuda reconocida en el aludido pagaré. Esta controversia debe dirimirse en sus méritos y no por la vía de apremio. Así, el foro apelado podrá determinar los hechos que sostienen la validez o la invalidez de la garantía hipotecaria de la deuda personal que el matrimonio Borrés-González ya ha admitido desde el inicio del pleito.

En favor de la pureza de los procedimientos, la integridad del ejercicio del notariado y la fe pública, el Tribunal de Primera Instancia podrá, en ejercicio de su discreción, citar al Notario Público Mariano S. Najeraurriola para fines aclaratorios del proceso de otorgamiento, autorización y subsanación del instrumento público en cuestión.<sup>26</sup>

En fin, procede modificar la sentencia apelada, únicamente a los efectos de suspender la orden y el mandamiento de venta en pública subasta de la finca número 42486, hasta tanto no se aclaren las contenciones detalladas en torno a la escritura pública número 280.

#### IV.

Por los fundamentos expresados, los cuales hacemos forma parte de este dictamen, modificamos la sentencia apelada. Confirmamos aquella parte del pronunciamiento judicial que declara con lugar la demanda de

---

<sup>26</sup> Registro Único de Abogados 14003.

cobro y condena a los demandados al pago de la obligación personal ascendente a \$199,493.91 en concepto de principal, más intereses a razón de 4 por ciento, desde el 1 de enero de enero de 2015, hasta su total y completo pago, y los cargos y honorarios de abogado convenidos.

Suspendemos la vigencia de la orden y mandamiento de ejecución para la venta en pública subasta de la finca número 42486, objeto de esos procesos, hasta tanto se celebre una vista evidenciaria, con el propósito de aclarar la integridad del otorgamiento o la posterior subsanación de defectos de la escritura pública de hipoteca número 280 de 29 de julio de 2011, así como su validez y eficacia para constituir la garantía hipotecaria objeto de este pleito.

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