

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN—CAROLINA
PANEL VIII

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandante-Apelado

V.

MARGARITA BRUNO
CONCEPCIÓN Y
VILMARIE SERRANO
BRUNO

Demandadas-Apelantes

KLAN201700988

APELACIÓN

*Procedente del Tribunal
de Primera Instancia, Sala
Superior de Bayamón*

Caso Núm.

D CD2016-1368

Sobre:

EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas, la Jueza Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.¹

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2017

Comparecen Margarita Bruno Concepción y Vilmarie Serrano Lugo (las apelantes) solicitando la revocación de la Sentencia Sumaria emitida el 11 de mayo de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, (TPI, foro primario o instancia) notificada el 19 de mayo de ese año. Mediante la referida Sentencia Sumaria el TPI declaró Con Lugar la Demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o el apelado) contra las apelantes; condenó a éstas a pagar a BPPR la suma de \$92,149.67 por concepto de principal, hasta el 15 de marzo de 2017, más intereses al 4.00% anuales hasta su completo pago, más cargos por demoras; el 10% para costas, gastos y honorarios de abogado, más los intereses pactados por cada mensualidad vencida, y ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado.

¹ La Jueza Nieves Figueroa no interviene.

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

I

Los hechos procesales esenciales para atender el recurso instado ante este Tribunal de Apelaciones son los siguientes.

El 7 de noviembre de 2002, las apelantes suscribieron por valor recibido un Pagaré al portador por la suma original de \$105,000 a una tasa de interés anual de 5.87% hasta su total y completo pago, venciendo en noviembre de 2032. BPPR es el tenedor por valor pagado, portador y poseedor del pagaré para su cobro, como agente de servicio de Federal National Mortgage Association (FANNIE MAE). En igual fecha, en garantía del Pagaré antes descrito, las apelantes otorgaron Hipoteca mediante la Escritura Número 1097, ante el Notario Pedro J. Caride Cruz, sobre un inmueble con la siguiente descripción;

RÚSTICA: Solar marcado con el número 7 en barrio Maguayo de Dorado. Área: 999.57 metros cuadrados. Lindes: NORTE, con Octavio Reyes, en 33 metros; SUR, parcela a dedicarse a uso público, en 33 metros; ESTE, solar #8, en 30.29 metros; OESTE, solar #6, en 30.29 metros.

FINCA NÚMERO: 6,768, inscrita al Folio 295 del Tomo 141 de Dorado, Sección IV de Bayamón.

El 26 de octubre de 2009 las apelantes suscribieron un documento titulado *Home Affordable Modification Agreement* mediante el cual modificaron la deuda original por \$107,910.95. Dicho acuerdo establece que el mismo no constituye una novación del préstamo original, ni de la garantía.

Así el trámite, el 16 de junio de 2016 BPPR presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca, en contra de las apelantes. BPPR solicitó el cobro de la suma de \$199,672.32 por concepto de principal, hasta el 15 de marzo de 2017, entre otras partidas, y la ejecución de la garantía, por incumplimiento con las obligaciones y condiciones pactadas en la escritura de hipoteca y por haberse declarado vencido el pagaré hipotecario.² BPPR presentó fotocopia del original del pagaré, el

² Recurso Apelación, Apéndice 2.

cual carece de nota alguna de cancelación. Además, BPPR presentó fotocopia del original de la escritura de constitución de hipoteca y acreditó haber mostrado el original del pagaré.

Las apelantes contestaron la demanda el 12 de julio de 2016.³ Allí reconocen haber incurrido en las obligaciones reclamadas por BPPR y afirman que el inmueble objeto de ejecución es su residencia principal. Así las cosas, y en cumplimiento con las disposiciones de la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de Vivienda Principal*, Ley 184-2012, el caso fue referido a mediación compulsoria. Tras discutir las alternativas disponibles en el Programa de Mitigación de Pérdidas, las partes no pudieron llegar a ningún acuerdo en el proceso de mediación.

El 2 de agosto de 2016, BPPR cursó a las apelantes un *Requerimiento de Admisiones al Amparo de la Regla 33 de Procedimiento Civil*, el cual contestaron el 17 de agosto de ese año. En la *Contestación al Requerimiento de Admisiones* las apelantes aceptaron haber suscrito el Pagaré por \$105,000 con intereses al 5.875% anual, la escritura pública de Primera Hipoteca que lo garantiza y admitieron que el 26 de octubre de 2009 otorgaron el *Home Affordable Modification Agreement*.

El BPPR presentó *Moción de Sentencia Sumaria* ante el TPI el 10 de abril de 2017.⁴ Allí sostuvo que las apelantes habían incumplido la obligación garantizada mediante el pagaré hipotecario; que ante la ausencia de controversia sobre la existencia de la deuda y sobre su cuantía, procedía la adjudicación sumaria de su reclamación, toda vez que no existía controversia sobre los hechos esenciales y materiales en los que se fundamentó la demanda. Finalmente, señaló BPPR que como cuestión de derecho procedía dictar sentencia sumaria a su favor. A la *Moción de Sentencia Sumaria* BPPR anejó una declaración jurada prestada el 4 de abril de 2017 por la Sra. Tania Vázquez Maldonado, Supervisora de

³ Recurso Apelación, Apéndice 3.

⁴ Recurso Apelación, Apéndice 4.

Ejecuciones de BPPR.⁵ En dicha declaración jurada, la señora Vázquez Maldonado afirmó que BPPR era el tenedor de buena fe por valor pagado del Pagaré original de \$105,000, según definido en la Demanda; que BPPR había realizado un sinnúmero gestiones de cobro con resultados negativos; que las apelantes incumplieron los términos de sus obligaciones con BPPR por lo que la entidad bancaria declara vencida la totalidad de la deuda ascendente a \$92,149.67, por concepto de principal, más los intereses acumulados.

Las apelantes presentaron *Réplica en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*.⁶ Allí señalaron que existía controversia de hechos sobre el alegado incumplimiento con los pagos, por lo que no procedía resolver el caso por la vía sumaria. En ajustada síntesis las apelantes sostuvieron que estaban al día con los pagos del préstamo hipotecario; que BPPR se negó a recibir dichos pagos sin justificación alguna y que por ello consignaron una suma en la Secretaría del TPI. Finalmente, arguyen las apelantes que el foro primario tiene una controversia sobre hechos materiales para lo cual era necesaria la adjudicación de credibilidad.

El BPPR presentó *Dúplica a Réplica en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* ante el TPI.⁷ Sostuvo BPPR que la *Réplica en Oposición a Sentencia Sumaria* de las apelantes no viene acompañada de declaración jurada o documento alguno, por lo que ésta incumple con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. BPPR reiteró que procedía dictar sentencia sumaria a su favor toda vez que las apelantes incumplieron con su obligación de pago; se declaró vencida la totalidad de la deuda y que el banco no viene obligado a aceptar pagos parciales. Finalmente, en la *Dúplica a Réplica en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, BPPR plantea como cuestión de derecho que la naturaleza y alcance de la obligación quedó delimitada por los términos y condiciones del pagaré y la escritura de hipoteca y que

⁵ Recurso Apelación, Apéndice 4, págs. 61-62

⁶ Recurso Apelación, Apéndice 5.

⁷ Alegato Apelado, págs. 2-4.

allí se convino incluir una **cláusula de aceleración** que finalmente BPPR, como acreedor hipotecario, puso en vigor.⁸

Mediante Sentencia Sumaria emitida el 11 de mayo de 2017, notificada el 19 de mayo de ese año el foro primario declaró Con Lugar la Demanda en Cobro de dinero y Ejecución de Hipoteca condenó a las apelantes a pagar a BPPR la suma de \$92,149.67 por concepto de principal, hasta el 15 de marzo de 2017, más intereses al 4.00% anuales hasta su completo pago, más cargos por demoras; el 10% para costas, gastos y honorarios de abogado, más los intereses pactados por cada mensualidad vencida, y ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado.⁹

El 31 de mayo de 2017 las apelantes presentaron *Moción de Reconsideración* ante el foro de instancia.¹⁰ Sostuvieron que existía controversia sobre hechos esenciales referente al alegado incumplimiento con los pagos y que la controversia no puede resolverse sumariamente pues era necesario escuchar testimonios y adjudicar credibilidad.

Mediante Resolución emitida y notificada el 12 de junio de 2017 el TPI declaró No Ha Lugar la Moción de Reconsideración presentada por la señoras Margarita Bruno Concepción y Vilmarie Serrano Bruno.

Inconformes, las apelantes presentaron el recurso de epígrafe y como único señalamiento de error las apelantes sostienen lo siguiente:

ERRÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA SUMARIAMENTE CUANDO EXISTEN HECHOS MATERIALES EN CONTROVERSIA, TAL COMO LA RAZÓN POR LA CUAL EL DEMANDANTE DEJÓ DE COBRARLE A LAS DEMANDADAS.

Por su parte, BPPR compareció ante nos el 25 de agosto de 2017 mediante *Alegato de la Parte Apelada*. En ajustada síntesis, señala que hay ausencia de controversia sobre hechos materiales por lo que no incidió el foro primario al resolver mediante el mecanismo procesal de sentencia sumaria; que la hipoteca estaba atrasada y el dinero consignado era

⁸ Véase 2do párrafo de la copia del Pagaré, el cual constituye un Anejo de la Demanda y la Cláusula 18 de la Escritura de Hipoteca, págs. 17-18, también anejada a la Demanda.

⁹ Recurso Apelación, Apéndice 1.

¹⁰Apelación, Apéndice 6.

insuficiente para satisfacer la acreencia; que conforme a las obligaciones contraídas, BPPR no está obligado a aceptar pagos parciales y que como cuestión de derecho, ante el incumplimiento de pago procedía activar la cláusula de aceleración pactada.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

II

A. La Sentencia Sumaria

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal 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 puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015), y *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013), que reiteran la jurisprudencia previa sobre el tema.

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 LPRA 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, III *Tratado de Derecho Procesal Civil* 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 tal naturaleza que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010), seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en la pág. 110.

Procede que se dicte sentencia sumaria 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. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en la pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). 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); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

La Regla 36 de Procedimiento Civil exige a la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como a la parte que se opone a esta, el cumplimiento estricto de unos requisitos de forma. Si el promovente de la moción no cumple con tales criterios, 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 la sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si así procediera en Derecho, sin trámite ulterior.** *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, en las págs. 432-433, citado en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, a la pág. 118-119. (Énfasis suplido).

A estos efectos, la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que una vez presentada la moción de sentencia sumaria, la parte promovida tiene veinte (20) días para presentar su oposición. La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra*, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita.

Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

[U]na 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.** Regla 36.3 (b) (2), supra.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000).

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 LPRA Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 200,215 (2010). Además, **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 DPR, 714, 721(1986); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR, en la pág. 215. (Énfasis suplido). Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR, en la pág. 216.

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 DPR 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra, a la pág, 720. Ahora bien, **la controversia sobre hechos**

materiales o esenciales que generan el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 213.

Como foro apelativo intermedio, al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Id. Vera v. Bravo*, 161 DPR 308,335 (2004)

Por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de 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*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*. Finalmente, debemos evaluar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia planteada. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR, en las págs. 116-118.

B. El Contrato de Préstamo, el Cobro de Dinero, la Ejecución de Hipoteca y la cláusula de Aceleración.

En materia de contratos especiales, el Artículo 1631 del Código Civil define el contrato de préstamo como “aquel mediante el cual una parte entrega a otra (...) un dinero o cosa fungible con [la] condición volver otro tanto de la misma especie o calidad”. Art. 1631 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4511. El contrato de préstamo se caracteriza por su efecto traslativo, pues el prestatario recibe el título de la cosa que es objeto de préstamo, o sea, el prestamista entrega la cosa desde que queda consumado el contrato y es el prestatario quien permanece obligado a devolver lo pactado en el término que establecieron las partes.¹¹ Por su parte, no se deberán

¹¹ Vélez Torres, J.M., Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos, Rev. Jur. UIPR, San Juan, Ed., 1990, pág. 451.

intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado. Artículo 1646 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4573; Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 457.

Nuestro Tribunal Supremo se ha expresado sobre el requisito de que una deuda sea líquida y exigible. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001). Cuando se presenta una demanda en cobro de dinero se debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible. Ello se debe, a que únicamente pueden reclamarse por la vía judicial, aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha. Al alegarse que la deuda es líquida y exigible se están exponiendo hechos, a saber: que la cantidad adeudada ha sido aceptada como correcta por el deudor y que está vencida. *Ramos y otros v. Colón y otros, supra*.

De otra parte, la hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriidad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994). El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado. *Id.*

El procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3 *et seq.*, y por los artículos de la Ley Hipotecaria que expresamente el legislador hizo aplicables al procedimiento ordinario. La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). Es decir, un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor, o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto, en estos casos el deudor y el propietario del bien hipotecado son la misma persona, y la acción personal está inmersa en la

acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, teniendo entonces el reclamante derecho a un solo remedio. *Id.*, pág. 880.

A menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación. Art. 1123 del código Civil, 31 LPRA sec. 3173. Como parte de la libertad de contratación, las partes pueden pactar cláusulas penales, las cuales, por su naturaleza, tienen una función coercitiva o de garantía adicional para el acreedor, haciendo más gravoso y oneroso para el deudor el incumplimiento de la obligación. *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo*, 112 DPR 344 (1982). Las **cláusulas de aceleración de deuda** en caso de incumplimiento son cláusulas penales. *Id.*

III

En el caso que nos ocupa, como único señalamiento de error las apelantes argumentan que incidió el foro primario al declarar Con lugar la Moción de Sentencia Sumaria de BPPR. Argumentan que existen controversias sobre hechos materiales tales como: (1) Si la hipoteca estaba o no al día; (2) las razones por las cuales BPPR dejó de cobrarles; (3) el dinero consignado. Sin embargo, la parte apelante no discute, documenta ni elabora las razones por las cuales estarían esos asuntos en disputa.

La prueba documental presentada por BPPR en apoyo a su Demanda y a la *Moción de Sentencia Sumaria* consistió de copia del Pagaré, de la Escritura de Hipoteca, y del documento *Home Affordable Modification Agreement* así como del Requerimiento de Admisiones cursado por BPPR, la Contestación de las apelantes a dicho Requerimiento y la Declaración Jurada prestada el 4 de abril de 2017 por la Sra. Tania Vázquez Maldonado, Supervisora de Ejecuciones de BPPR.

Es preciso destacar que de las alegaciones de la Demanda, la prueba documental y de la Declaración Jurada anejada a la *Moción de Sentencia Sumaria* de BPPR **surge de forma incontrovertida** que las apelantes dejaron de hacer los pagos mensuales de la hipoteca en

diciembre de 2015; que BPPR declaró vencida la totalidad de la deuda y presentó la Demanda en la que reclamó el pago de \$92,149.67 de principal, más intereses.

Las apelantes descansaron en sus aseveraciones e incumplieron con los criterios establecidos en la Regla 36.3 (b)(2) *supra*. Éstas omitieron establecer 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.** Regla 36.3 (b)(2), *supra*. Tampoco presentaron prueba documental ni declaraciones juradas que controvirtieran los hechos establecidos por BPPR con la prueba. Las apelantes no presentaron contradecaraciones juradas , ni documentos que controvirtieran los hechos probados por BPPR. La mera alegación de que es necesaria la adjudicación de credibilidad no derrota la sentencia sumaria como mecanismo procesal. La alegada controversia sobre hechos materiales o esenciales planteada por las apelantes no es real sino especulativa. El incumplimiento de las apelantes con las disposiciones de la Regla 36 es suficiente para adjudicar mediante el mecanismo procesal de sentencia sumaria.

El hecho de que las apelantes hubieran consignando pagos mensuales por una cantidad menor a la adeudada no es impedimento para que se dicte sentencia sumaria a favor de BPPR. Conforme al Art. 1123 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3173, a menos que el contrato expresamente lo autorice, no puede obligarse al acreedor a aceptar pagos parciales. Es importante resaltar que aunque las apelantes nunca sometieron evidencia de la consignación realizada, lo tomamos en consideración ante la aceptación del BPPR de que se realizó la misma aunque parcialmente.

La naturaleza y alcance de la obligación de las apelantes con el BPPR quedó delimitada por los términos y condiciones del Pagaré y la Escritura de Hipoteca. En tales documentos se estableció el monto de la deuda principal asumida, el por ciento de interés sobre dicha partida, la cantidad y los plazos de pago, la obligación y forma de computar cargos por mora y los gastos, costas y honorarios en caso de incumplimiento de la obligación. Además, en el presente caso, la existencia de la cláusula de aceleración en el pagaré y en la Escritura de Hipoteca constituyó una garantía adicional para BPPR como acreedor hipotecario.

Concluimos que en el caso de epígrafe **hay ausencia de controversia sobre hechos materiales** que impidieran al foro primario resolver mediante el mecanismo procesal de sentencia sumaria. La prueba documental incontrovertida demostró que los pagos mensuales de la hipoteca estaban atrasados, que la deuda era líquida y exigible, y que el dinero consignado era insuficiente para satisfacer la acreencia.

Conforme a las obligaciones contraídas, BPPR no estaba obligado a aceptar pagos parciales y ante el incumplimiento de pago de las apelantes, procedía activar la cláusula de aceleración pactada y ordenar su ejecución de la garantía hipotecaria. Concluimos igualmente que como cuestión de derecho tampoco incidió el TPI al declarar Con Lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por BPPR.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la Sentencia Sumaria apelada, en todos sus extremos.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez González Vargas disiente por entender que existe controversia con respecto al pago de las mensualidades atrasadas. Aun en la eventualidad de que la consignación efectuada por los apelantes fuera insuficiente luego de la correspondiente dilucidación de este asunto medular, lo procedente era ofrecer al deudor la oportunidad de completar

el pago, en lugar de dictar sentencia de ejecución de hipoteca, en circunstancias en las que éstos realizaron incluso la consignación de las mensualidades en la Secretaría del Tribunal, lo que demuestra su interés en retener su vivienda. En medio de la aguda crisis económica por la que atraviesa el País, en la que miles de familias están perdiendo sus hogares, amerita interpretarse las normas de derecho aplicables a casos de esta naturaleza con mayor liberalidad y flexibilidad, e inyectando a ellas un mayor grado de sensibilidad, en atención a la crisis humana y social que subyace detrás de ese tipo de controversia legal y financiera.

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