

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO Y AGUADILLA
PANEL X

COOPERATIVA DE
AHORRO Y CRÉDITO
DE CAGUAS

Apelada

v.

RADAMES ROSARIO
VEGA

Apelante

KLAN2017001204

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia
Sala Superior de Arecibo

Caso Núm.:
C CD2015-0312 (402)

Sobre:
Cobro de dinero y
ejecución de hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir, y el Juez Adames Soto.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 15 de diciembre de 2017.

I. Dictamen del que se recurre

Compareció ante nosotros Radamés Rosario (señor Rosario, o el apelante), para pedirnos revisar la denegatoria de una solicitud de reconsideración mediante la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (foro primario, o foro apelado), se reafirmó en la Sentencia Sumaria dictada en el caso de autos, acogiendo la acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Caguas (Cooperativa, demandante, o apelada). Arguye el apelante que en este caso existen controversias que impiden la disposición por la vía sumaria.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento (4 LPRA Ap. XXII-B) y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

III. Trasfondo procesal y fáctico

En mayo de 2015, la Cooperativa presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del señor Rosario. Sostuvo que el demandado contrajo un préstamo hipotecario con Master Mortgage Corporation (MMC); y, en garantía, gravó un inmueble de su propiedad, sito en el Barrio Florida Afuera de Barceloneta. Según aclaró la Cooperativa, adquirió la referida acreencia en virtud de una de las cláusulas del contrato de hipoteca acordado entre MMC y el señor Rosario. La demandante expuso también, que la deuda estaba vencida, ascendía a \$66,649.97¹, era líquida y exigible; y, a pesar de las gestiones de cobro realizadas, el demandado no había cumplido con su obligación de pago.

La demanda en cuestión se acompañó de copia de varios documentos acreditativos de la existencia de la obligación cuyo recobro se procuraba. Uno de esos documentos es el Estudio de Título del inmueble hipotecado, fechado a 24 de febrero de 2015, del cual surge que sobre éste recaen dos hipotecas; una, por la suma de \$10,500.00, garantizado con pagaré a favor de PORTADOR; y la segunda por \$88,000.00 garantizado con un pagaré a favor de MMC.

También se adjuntó con la demanda copia de la escritura de hipoteca dada en garantía a MMC, fechada a 31 de marzo de 2006. De este documento, cabe hacer alusión a las siguientes cláusulas:

----15. **Notificaciones.** Toda notificación dada por el Deudor o el Prestador con relación a esta Hipoteca será por escrito. Cualquier notificación hecha al Deudor con relación a esta Hipoteca se estimará haber sido dada al Deudor cuando se envíe por correo de primera clase o cuando de hecho se entregue a la dirección notificada por el Deudor si se envía por cualquier otro medio... Ninguna notificación con relación a esta Hipoteca se considerará hecha al Prestador hasta que sea recibida por éste. Si cualquier notificación requerida en esta Hipoteca es también requerida por la Ley Aplicable, el requerimiento de la Ley Aplicable satisfará el requisito el requisito correspondiente bajo esta Hipoteca.

----16. **Venta del Pagaré;** Cambio de Administrador del Préstamo; Aviso de Quejas. El Pagaré o un interés parcial en el Pagaré (conjuntamente con esta Hipoteca) puede ser vendido una o más veces sin aviso previo al Deudor. Una venta podría resultar en un cambio de la entidad (conocida como "Administrador del Préstamo") que cobra los Pagos Periódicos vencidos bajo el

¹ La cual aumenta a razón de \$11.58 diarios, según los intereses pactados.

Pagaré y esta Hipoteca y realiza otras obligaciones de administración bajo el Pagaré, esta Hipoteca y la Ley Aplicable. También podrá haber uno o más cambios del Administrador del Préstamo no relacionados a la venta del Pagaré. Si hay un cambio de Administrador del Préstamo, el Deudor será notificado por escrito del cambio, cual aviso proveerá el nombre y la dirección del nuevo Administrador del Préstamo, la dirección a la que se deben remitir los pagos y cualquier otra información requerida por RESPA con relación al aviso de traspaso de administración del préstamo. Si se vende el Pagaré y otra entidad que no es su comprador asume la administración del Préstamo, dicho comprador no será responsable por el cumplimiento de aquellas obligaciones de administración que no haya asumido, a menos que acuerde otra cosa.

(Cursivas en el original).

Del Pagaré hipotecario de la misma fecha; esto es, 32 de marzo de 2006, surge la obligación de pagar a MMC. No obstante, el inciso 10 del documento contiene la siguiente aclaración:

10. PAGARÉ GARANTIZADO UNIFORME

Este Pagaré es un instrumento uniforme con algunas alteraciones en algunas jurisdicciones. Además de las protecciones dadas al Tenedor del Pagaré bajo este Pagaré, una Hipoteca, Escritura de Fideicomiso, o Escritura de Garantía Colateral (la "Hipoteca"), de esta misma fecha, protege al Tenedor del Pagaré de posibles pérdidas que puedan resultar si no cumpla con las promesas que hago en este Pagaré. Esa Hipoteca describe cómo y bajo qué condiciones puedo ser requerido a pagar inmediatamente el total de todas las sumas que adeude bajo este Pagaré... (Cursivas en el original).

Por otra parte, el inciso 6 del Pagaré aludido, incluye las consecuencias para el deudor de incurrir en incumplimiento. En lo aquí pertinente, resultan relevantes los siguientes sub-incisos:

(C) Aviso de incumplimiento

Si incurro en incumplimiento, el Tenedor del Pagaré podrá enviarme aviso escrito diciéndome que si no pago la cantidad vencida para cierta fecha, podrá requerirme saldo inmediato de la suma total del Principal que no ha sido pagado, más todos los intereses que adeude sobre esta suma. Esa fecha tiene que ser por lo menos treinta (30) días después de la fecha en que me sea enviado el aviso por correo, o entregado por cualquier otro medio.

(D) No Renuncia por el Tenedor del Pagaré

Aun cuando a la fecha en que incurro en incumplimiento el Tenedor del Pagaré no me requiera que pague la totalidad inmediatamente, según expresado anteriormente, el Tenedor del Pagaré tendrá derecho a hacerlo si vuelvo a incurrir en incumplimiento en una fecha posterior.

También en relación con un posible incumplimiento, el inciso 9 del referido Pagaré, dispone de una renuncia al aviso de incumplimiento. Específicamente, dispone lo siguiente:

9. RENUNCIAS

Yo y toda persona obligada bajo este Pagaré renunciarnos a la Presentación y al Aviso de Incumplimiento. "Presentación" significa

el derecho a requerir que el Tenedor del Pagaré reclame pago de sumas vencidas. “Aviso de Incumplimiento” significa el derecho a requerir que el Tenedor del Pagaré notifique a otras personas obligadas a pagar el Pagaré, que no se han pagado las sumas adeudadas.

Otro documento que se incluyó como anejo en la demanda fue un Acta Aclaratoria. A esa escritura comparecieron, de una parte, el señor Rosario; y, de la otra, la Cooperativa. Mediante dicho documento, ambas partes acordaron modificar la fecha de vencimiento del pagaré hipotecario originalmente dado en garantía a MMC. Para ello, hicieron alusión a la deuda contraída, y a la propiedad hipotecada, modificando únicamente la fecha de vencimiento del pagaré, para que ésta se extendiese al 1 de octubre de 2021, pues originalmente vencía el 1 de abril del mismo año. Según se consignó expresamente, dicha modificación no implicaba una novación de la obligación contraída originalmente en el 2006 mediante Escritura Pública². La notario que suscribió la referida escritura pública, consignó que la Cooperativa le entregó el Pagaré Hipotecario en cuestión, y que en éste ella efectuó la nota correspondiente³.

El señor Rosario contestó la demanda, levantando como defensas que la deuda no era líquida ni exigible, y que hacía falta una parte indispensable. Sobre lo primero sostuvo que, salvo lo alegado en la demanda, **no había recibido el detalle de la cuenta, por lo que disputaba las cuantías reclamadas**. En cuanto a lo segundo, afirmó que hacía falta unir como parte en el pleito al dueño del pagaré, y que por información o creencia la demandante no era tenedora del documento, sino sólo un “*servicer*” para otra entidad.

El demandado también alegó incumplimiento por parte de la demandante con leyes federales que obligan a hacer esfuerzos razonables para prevenir la ejecución de hipotecas, como explorar estrategias de cobro, o modificar los términos de la hipoteca. Finalmente reclamó el beneficio de la mediación compulsoria, por estar de por medio una propiedad que constituye su residencia principal.

² Véase inciso Undécimo, pág. 3 del Acta Aclaratoria, pág. 59 del Apéndice del recurso.

³ Véase inciso Décimo, pág. 3 del Acta Aclaratoria, pág. 59 del Apéndice del recurso.

Tras celebrarse el trámite de mediación, sin acuerdo alguno entre las partes, la demandante solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor. El demandado se opuso. Ninguna de las dos mociones cumplió con los requisitos exigidos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *infra*, para solicitar y oponerse a este remedio. En esencia, ambas partes repitieron las alegaciones según expuestas en la demanda y en la contestación a ésta, respectivamente, sin hacer alusión a las páginas y párrafos de los documentos que presuntamente acreditaban lo aseverado.

Más adelante, la demandante sometió una segunda moción solicitando sentencia sumaria a su favor. El señor Rosario se opuso. Nuevamente, ni la solicitud ni su oposición cumplieron con las exigencias reglamentarias, de forma y jurisprudenciales en torno a este remedio.

El 4 de mayo de 2017, el foro primario notificó la Sentencia Sumaria que aquí se cuestiona. En sí, acogió todas las alegaciones de la demanda. No hizo señalamiento alguno respecto a los planteamientos hechos por el demandado; esto es, que la deuda no era líquida, pues no se había notificado previamente las sumas adeudadas, que hacía falta parte indispensable y que la Cooperativa no era tenedora de buena fe del pagaré, y que presuntamente se incumplió con reglamentaciones federales que le protegían dentro de un proceso como el de autos. Tales planteamientos fueron levantados en su solicitud de reconsideración, la cual fue denegada.

Inconforme con lo anterior, el señor Rosario compareció ante este foro apelativo. Imputó como único error que se acogiera la solicitud de sentencia sumaria, y se denegara la reconsideración. Repitió los planteamientos ya reseñados. Aseguró que, al amparo de la Sección 203.600 del Código Federal de Regulaciones (24 CFR Sec. 203.600), todo acreedor hipotecario viene obligado a adaptar sus técnicas de cobro a las particularidades de cada deudor, requiriéndosele una entrevista “cara a cara” (o al menos un esfuerzo para celebrar dicha reunión), con el fin de discutir el impago mínimo 30 días antes de iniciar un proceso de ejecución de hipoteca.

El apelante también se apoyó en las disposiciones de la Reglamentación X, del “*Real Estate Settlement Procedures Act*” (RESPA), *infra*. Específicamente, se fundó en aquellas que establecen que todo “*servicer*” debe realizar un contacto en persona o enviar una notificación escrita, informando al deudor de su impago y de los procesos para cuestionar la deuda imputada, así como del estatus de cualquier “*loss mitigation application*” que éste pudiera haber sometido.

El término para oponerse al presente recurso venció sin la comparecencia de la parte apelada⁴.

IV. Derecho aplicable

Uno de los mecanismos para viabilizar el objetivo de proveer a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”, es la sentencia sumaria. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Véase también Regla 1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V., R. 1). No obstante, ésta procede sólo cuando resulta claro que “el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Mejías v. Carrasquillo, supra*; Regla 36 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V., R. 36).

En virtud de lo anterior, quien solicite que se dicte sentencia sumaria a su favor **deberá establecer su derecho con claridad**; y, sobre todo, **demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material**⁵. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Un hecho material es aquél que puede afectar el resultado de la reclamación conforme al derecho sustantivo aplicable. *Íd.*; *Mejías v. Carrasquillo, supra*, pág. 300.

Procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las

⁴ Mediante Resolución de 16 de octubre de 2017 del Tribunal Supremo, número EM-2017-08 se extendió, hasta el 1 de diciembre de 2017, “todo término que haya vencido o que venza entre el 19 de septiembre y el 30 de noviembre de 2017, inclusive...”.

⁵ Bajo las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 se varió el lenguaje y lo que antes se le decía ser el hecho material, pasó a ser el hecho esencial y pertinente. Sin embargo, la jurisprudencia anterior es igualmente aplicable en este renglón.

declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013)⁶. Véase también *Ortíz v. Holsum de P. R., Inc.*, 190 DPR 511, 525 (2014). La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá, igualmente, “ceñirse a ciertas exigencias...[y] recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *Íd.*, pág. 432.

Cónsono con lo anterior, **el tribunal no tendrá que considerar los hechos que no estén debidamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen.** Tampoco tiene la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos. *Íd.*, pág. 433. Si quien se opone se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, “el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación”. *Íd.*

Como Tribunal de Apelaciones nos encontramos en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia o no de una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). A tal efecto, nuestra revisión es una “de novo”, y el análisis a realizar debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. Así, de entender que procede revocar una sentencia sumaria debemos indicar cuáles hechos esenciales y pertinentes están en controversia e igualmente decir cuales están incontrovertidos. Si, por el contrario, encontramos que

⁶ Este caso fue la primera expresión del Tribunal Supremo al interpretar el lenguaje de la Regla 36 de Procedimiento Civil, según enmendada en el 2009.

los hechos materiales (esenciales y pertinentes) realmente están incontrovertidos, nuestra revisión se limitará a revisar *de novo* si procedía en derecho su concesión. Es decir, si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho o no. *Íd.*, págs. 118-119.

En la tarea de analizar la procedencia o no de una sentencia sumaria, hay que tomar en consideración que **no se puede concluir que un hecho está incontrovertido sólo porque así se alegó**. La parte que sostiene que no existe controversia debe presentar algún documento en apoyo a su contención. Véase *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, supra*.

V. Aplicación del Derecho a los hechos

El señor Rosario nos solicitó la revocación de la sentencia apelada por entender que, en este caso, era improcedente disponer de la controversia por la vía sumaria. Luego de revisar el expediente ante nuestra consideración a la luz del Derecho aplicable; y, por estar en igual posición que el foro primario para ponderar en los méritos si procede o no dictar una sentencia sumaria, concluimos que le asiste la razón al apelante. En virtud de ello, revocamos la determinación apelada. Nos explicamos.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa, aclaran que la sentencia sumaria es un remedio que pueden conceder los tribunales a fin de lograr una solución justa, rápida y económica de los procedimientos. Ello, sujeto al cumplimiento de varios requisitos, algunos de forma, y otros de fondo. En este caso, no están presentes ni los unos ni los otros.

Surge del expediente ante nuestra consideración, que ninguna de las dos solicitudes de sentencia sumaria hechas por la Cooperativa cumplió con los requisitos estatuidos por la referida Regla 36, *supra*. En ambas solicitudes, la parte demandante insistió en que era tenedora de un pagaré, cuyo pago tenía derecho a reclamar. Si bien acompañó su solicitud de ciertos documentos; entre ellos el pagaré en cuestión y el contrato de préstamo que dio lugar a que se generara dicho documento en garantía, no adjuntó nada que acreditase: 1) En virtud de qué adquirió el pagaré cuyo

pago reclamó; 2) El detalle de la cuenta que acredite el monto adeudado a la fecha en que se instó la reclamación; y 3) La notificación hecha al deudor.

No cabe duda respecto que, al amparo de la Ley de Transacciones Comerciales (19 LPRA 401 et. seq.), los pagarés son instrumentos negociables, y al tenedor de estos documentos les cobija una presunción legal de que éstos son válidos y fueron otorgados por causas justas y onerosas. Al amparo de esta presunción, no puede exigirse al portador de un pagaré que alegue y presente prueba para establecer que es dueño o tenedor de buena fe, o cuál fue la causa onerosa específica que permitió su adquisición, pues la sola posesión equivale al título y le da al portador legitimación para presentarlo al cobro, porque “advino a la vida del derecho como documento negociable con valor”⁷.

No obstante lo anterior, aquí nos encontramos ante el caso particular de un pagaré hipotecario, el cual fue otorgado en garantía a un contrato de préstamo otorgado entre el señor Rosario, y MMC; esto es, entre el demandado y una persona jurídica distinta a la demandante. Es cierto que, por ser el pagaré un instrumento negociable, MMC podía disponer del mismo como entendiese conveniente; y, de hecho, así lo pactaron expresamente las partes. Ahora bien, de partida, si bien lo alegó, la Cooperativa no acreditó que, en efecto, hubiese adquirido la deuda en controversia. De la propia cláusula contractual de la que busca apoyarse la demandante para concluir que el contrato avala los cambios en el acreedor, surge también que la deuda podía ser vendida o simplemente cambiar de administrador.

En este caso, el demandado insistió en que desconoce la capacidad en la que la Cooperativa adquirió la acreencia cuyo pago reclamó, y sostuvo que, era su creencia, que la actuación de la demandante era en calidad de “*servicer*”. Ante una alegación de esta índole, y al amparo del Derecho aplicable, la solicitud de sentencia sumaria de la Cooperativa debió, como

⁷ Véanse *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 502 (1980); *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 104 (1971); *Navedo Torres v. Registrador*, 87 DPR 794, 798 (1963).

mínimo, haber rebatido la controversia levantada por el señor Rosario presentando evidencia acreditativa de su condición de acreedor. No lo hizo, ni siquiera como parte de la declaración jurada que sometió en apoyo a su moción de sentencia sumaria.

Por otro lado, del pagaré que se quiere cobrar surge que éste vence en 2021. Nos encontramos entonces con una deuda cuyo cobro se pretende acelerar, lo cual, si bien es permitido por nuestro ordenamiento, en este caso está sujeto al cumplimiento del requisito de notificación. Ello, por así haberlo pactado expresamente las partes⁸. A tal efecto, entendemos necesario repetir la cláusula del pagaré en cuestión, que así lo dispone:

*Si incurro en incumplimiento, el Tenedor del Pagaré podrá enviarme aviso escrito diciéndome que si no pago la cantidad vencida para cierta fecha, podrá requerirme saldo inmediato de la suma total del Principal que no ha sido pagado, más todos los intereses que adeude sobre esta suma. **Esa fecha tiene que ser por lo menos treinta (30) días después de la fecha en que me sea enviado el aviso por correo, o entregado por cualquier otro medio.** (Cursivas en el original, negritas suplidas).*

En este caso, la Cooperativa no sometió evidencia alguna que acredite haber cursado al señor Rosario el aviso que, según estipulado en el pagaré, es requisito para poder acelerar su cobro. De hecho, ni siquiera de su declaración jurada surge que hubiese cumplido con dicho requisito.

Finalmente, el señor Rosario cuestionó la cantidad que la demandante alegó estaba vencida. Si bien el monto presuntamente adeudado fue parte de la declaración jurada que, en apoyo a la solicitud de sentencia sumaria sometió la Cooperativa, por tratarse de un hecho en torno al cual el demandado levantó controversia, unido a los demás hechos en torno a los cuales no se rebatió el que estén controvertidos, la declaración jurada por sí misma resulta insuficiente para concluir que dicha suma, en efecto, sea líquida y exigible.

Por lo antes indicado, concluimos que en este caso no se configuraron los requisitos reglamentarios y jurisprudenciales -de forma ni fondo-,

⁸ En virtud de este acuerdo contractual, así como el hecho de desconocer en calidad de qué la Cooperativa adquirió la acreencia que pretende cobrar, resulta irrelevante abundar sobre las disposiciones federales en cuanto a cuándo un acreedor hipotecario debe o está exento de notificar por escrito a su deudor.

exigidos por nuestro ordenamiento jurídico para poder disponer de un caso por la vía sumaria. En virtud de ello, revocamos el dictamen apelado.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos REVOCAMOS la Sentencia sumaria apelada. Regresamos el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos.

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

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