

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN - FAJARDO  
PANEL IV

LSREF2 ISLAND  
HOLDINGS, LTD., INC.,  
por conducto de su Agente  
Autorizado, Hudson  
Puerto Rico LLC

Peticionarios

v.

CARLOS IVÁN TORO  
PÉREZ

Recurrido

KLCE201601787

*Certiorari*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Civil núm.:  
K CD2013-2164  
(505)

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

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Sánchez Ramos. La Jueza Rivera Marchand no interviene.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

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

Como se explicará en detalle a continuación, erró el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) al negarse a dictar sentencia sumaria en este caso sobre cobro y ejecución de hipoteca, pues del récord no surge controversia sobre hecho pertinente alguno y, de conformidad con los hechos incontrovertidos establecidos por la parte demandante, dicha parte tiene derecho al remedio solicitado. En particular, concluimos que la ley federal invocada por la parte demandada (“RESPA”, *infra*) no aplica en este contexto, por la naturaleza comercial del préstamo, garantizado por un inmueble que se utiliza como inversión (para generar ingreso de alquiler).

I.

LSREF2 Island Holdings, LTD., Inc., por conducto de su agente autorizado, Hudson Puerto Rico LLC (el “Acreedor”, “Demandante” o “Peticionario”), nos solicita que revoquemos una

decisión del TPI mediante la cual dicho foro denegó su solicitud de sentencia por la vía sumaria.

La acción de referencia (la “Demanda”) se inició en septiembre de 2013, en contra del Sr. Carlos Iván Toro Pérez (el “Deudor” o “Demandado”), por alegadamente éste incumplir con sus obligaciones de pago en conexión con un préstamo hipotecario (el “Préstamo”).

Surge del récord que el Préstamo se suscribió originalmente, en diciembre de 2003, entre FirstBank Puerto Rico (“FirstBank” o el “Banco”) y el Deudor, por la cantidad de \$464,000.00 dólares, por cuya suma, el Deudor le entregó un pagaré hipotecario (el “Pagaré”) a FirstBank, con el fin de garantizar el cumplimiento de dicha obligación. Al respecto, el Deudor otorgó una escritura de “Primera Hipoteca” (la “Hipoteca”), mediante la cual gravó un inmueble inscrito a su favor (el “Inmueble”)<sup>1</sup>, garantizando, así, el cumplimiento de lo establecido en el Pagaré.<sup>2</sup>

En septiembre de 2011, el Deudor otorgó una escritura de “Ampliación y Modificación de Hipoteca”, mediante la cual, entre otras cosas, se aumentó el monto del Préstamo a \$536,643.29 y se modificó la tasa de interés, los pagos mensuales dispuestos en el Pagaré y el término del Préstamo.<sup>3</sup> Dichas enmiendas al Préstamo están recogidas en un documento titulado “Allonge”, que FirstBank y el Deudor firmaron en la misma fecha de la mencionada escritura.

En enero de 2014, luego de que el TPI le anotara la rebeldía al Deudor, éste presentó su *Contestación a la Demanda y Reconvención* (“Contestación a Demanda” y “Reconvención”)<sup>4</sup>. Surge del récord que, en la Reconvención, el Deudor formuló varias alegaciones contra FirstBank, quien actualmente no es parte en

<sup>1</sup> Véase Apéndice XVII, a la pág. 225.

<sup>2</sup> Véase Ap. I, Anejo 3.

<sup>3</sup> Véase, Ap. I, Anejo 2.

<sup>4</sup> El TPI las aceptó y dejó sin efecto la anotación de rebeldía.

este caso, aduciendo, en síntesis, que éste había violado sus deberes de fiducia al no informarle que había vendido los créditos y garantías del Pagaré y del Préstamo al Demandante. A su vez, alegó, contra el Demandante, mala fe, dolo y daños. Oportunamente, el Acreedor solicitó la desestimación de la Reconvención.

El 1 de junio de 2015, el TPI emitió una *Resolución*, mediante la cual desestimó la Reconvención (“Resolución de 2015”). Razonó el TPI que carecía de mérito lo alegado por el Deudor en cuanto a su alegado desconocimiento de que el Demandante era el nuevo acreedor. El TPI descansó en una carta fechada del 28 de marzo de 2013, en la cual se hace constar que FirstBank, en efecto, notificó al Deudor que le vendió, asignó y transfirió, al Demandante, sus créditos sobre el Préstamo. El TPI resaltó que el Deudor “nunca hizo referencia a la carta ni la contravino en ninguno de sus escritos, a pesar de haber tenido amplia oportunidad para ello”. Concluyó, además, que el Deudor se limitó a exponer “meras alegaciones” en su escrito y que no indicó “en qué consistió la supuesta actuación dolosa” del Demandante.

Luego de varios incidentes procesales, en marzo de 2016, el Acreedor presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* (la “Moción”). El Demandante argumentó que, de conformidad con los hechos pertinentes que se establecieron mediante prueba documental, es el legítimo dueño y tenedor del Pagaré, y que el Deudor incumplió con sus obligaciones de pago.

Oportunamente, el Deudor se opuso a la Moción. Nuevamente, alegó mala fe y dolo por parte de FirstBank (acreedor original) y por el Acreedor; argumentó que FirstBank “en ningún momento procedió a informarle al señor Toro Pérez [el Deudor] que debido a la venta de su deuda, los pagos debían ser referidos al

nuevo acreedor”. A tales efectos, señaló que continuó efectuando los pagos a FirstBank. No obstante, no anejó documento alguno en apoyo de sus alegaciones.

El TPI emitió una *Sentencia* (la “Sentencia”), el 7 de abril de 2016, notificada el 11 de abril de 2016, concediendo el remedio solicitado por la vía sumaria. Razonó el TPI que el Deudor no puso en controversia los hechos expuestos por el Demandante, al no presentar documento alguno en apoyo de sus alegaciones. El TPI consignó que, en vista de la desestimación de la Reconvención, mediante la Resolución de 2015, desconocía por qué el Deudor “consideró que su teoría desestimada sería oponible a la Solicitud de Sentencia Sumaria.”

El Deudor presentó una moción de Reconsideración (la “Reconsideración”) en la cual reiteró sus anteriores argumentos y, además, alegó, *por primera vez en el caso*, la alegada aplicabilidad de una ley federal (la “Real Estate Settlement Procedures Act” o “RESPA”) al Préstamo. Planteó que RESPA aplica a préstamos hipotecarios destinados a la construcción y rehabilitación de inmuebles destinados a ser utilizados como vivienda principal y que, en este caso, el Inmueble es utilizado como vivienda principal por los arrendatarios que lo ocupan.

El TPI, mediante una *Resolución* (“Resolución de 2016”), emitida el 7 de julio y notificada el 15 de julio de 2016, dejó sin efecto la Sentencia, denegando así la moción de sentencia sumaria que había solicitado el Acreedor. Consideró el TPI que era necesario un juicio para “evaluar” si medió mala fe en las negociaciones del Deudor con FirstBank o el Acreedor, para “analizar” los planteamientos del Deudor en cuanto a su alegado desconocimiento de la venta de la deuda al Peticionario y, finalmente, para dilucidar lo relacionado con las alegaciones sobre la aplicación de RESPA.

En julio de 2016, el Acreedor solicitó la reconsideración de la Resolución de 2016, lo cual fue denegado mediante Resolución notificada el 24 de agosto de 2016. Inconforme, el Acreedor presentó el recurso de referencia el 23 de septiembre de 2016. Le ordenamos al Deudor mostrar causa por la cual no debíamos revocar lo actuado por el TPI, y el Deudor compareció en octubre de 2016. Resolvemos.

## II.

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, permite a una parte que presenta una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma. El fin de este mecanismo es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 555 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-214 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez, supra*, 178 DPR, a la pág. 213; *Sucn. Maldonado, supra*, 166 DPR, a la pág. 184; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004); *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000).

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. **La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia fáctica material, y debe ser tan detallada y específica como lo sea la moción de la parte promovente, pues de lo contrario, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede en derecho.** Regla 36 (c) de

Procedimiento Civil, *supra*. Cuando la moción de sentencia sumaria está sustentada con declaraciones juradas u otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones y debe proveer evidencia para demostrar la existencia de una controversia en torno a un hecho material. Es decir, cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria; es necesario que la duda permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. *Ramos Pérez, supra*, 178 DPR, a la pág. 214.

Si el foro primario deniega la solicitud de sentencia sumaria, viene obligado a hacer una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, y sobre los hechos que están realmente y de buena fe controvertidos. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4. Es decir, cuando el TPI deniega la moción, la Regla 36.4 obliga a que se identifiquen los hechos que están en controversia, y los que no lo están.

### III.

Del récord surge claramente que el Acreedor demostró, con apoyo en prueba documental pertinente, que no existe controversia de hechos materiales que impidan que se dicte sentencia a su favor y, por tanto, que se le conceda el remedio solicitado.

Por su parte, surge de forma igualmente clara que el Deudor falló totalmente en controvertir los hechos propuestos por el Acreedor, así como en establecer alguno otro que pudiese impedir que se dicte sentencia sumaria en su contra. En particular, el Deudor no apoyó sus alegaciones fácticas en documento o declaración alguna. Por ejemplo, a pesar de que el Deudor insistió, en varias de sus comparecencias escritas, en que el Peticionario, a partir del momento en que obtuvo la cesión de la deuda, incurrió, en conjunto con FirstBank, en un patrón de mala fe y dolo

contractual<sup>5</sup>, no se anejó ni un solo documento en apoyo de estas alegaciones. Así lo había reconocido el TPI en sus dictámenes previos a la Resolución de 2016<sup>6</sup>. Como el Deudor no sustentó sus alegaciones de la forma que lo requiere la Regla 36(c) de Procedimiento Civil, *supra*, erró el TPI al concluir en su Resolución de 2016 que existía controversia alguna sobre supuesto dolo o mala fe, o sobre algún otro asunto pertinente.

Por otra parte, tampoco tiene razón el Deudor, como cuestión de derecho, al argumentar que podría ser aplicable aquí lo dispuesto en RESPA, *infra*. En el 2010, se aprobó el “Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act”, con el fin de, entre otras cosas, promover la estabilidad financiera de los Estados Unidos mediante la fomentación de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero.<sup>7</sup> A tales efectos, se creó la Consumer Financial Protection Bureau (“CFPB”), agencia federal a la que se le delegó la autoridad para reglamentar todo lo concerniente a la protección de los consumidores en el sector financiero. Véase: 12 U.S.C. secs. 5481, 5514 y 5515. Como parte de la autoridad general delegada, la CFPB estaría a cargo de reglamentar, supervisar y hacer cumplir las disposiciones del “Real Estate Settlement Procedures Act”, conocida como RESPA, 12 U.S.C. 2601, *et seq.*

A esos efectos, el CFPB promulgó una reglamentación (el “Reglamento X”), con el propósito de implantar las disposiciones de RESPA. 12 CFR sec. 1024.1 *et seq.* En lo pertinente, el Reglamento X indica que RESPA aplica a ciertos préstamos hipotecarios, definidos de la siguiente manera:

---

<sup>5</sup> Véase Apéndice X, a la pág. 105; Apéndice XVIII, a las págs. 234 y 236-37; Apéndice XX, a la pág. 319.

<sup>6</sup> Véase Apéndice XIII, a la pág. 141 y Apéndice XIX, a la pág. 296.

<sup>7</sup> La exposición de motivos de la ley dispone como sigue: “An Act to promote the financial stability of the United States by improving accountability and transparency in the financial system, to end “too big to fail”, to protect the American taxpayer by ending bailouts, to protect consumers from abusive financial services practices, and for other purposes”. 12 U.S.C. sec. 5301.

(1) Any loan (other than temporary financing, such as a construction loan):

(i) **That is secured by a first or subordinate lien on residential real property**, including a refinancing of any secured loan on residential real property upon which there is either:

(A) Located or, following settlement, will be constructed using proceeds of the loan, a structure or structures designed principally for occupancy of from one to four families (including individual units of condominiums and cooperatives and including any related interests, such as a share in the cooperative or right to occupancy of the unit); or

(B) Located or, following settlement, will be placed using proceeds of the loan, a manufactured home; [...]. 12 CFR sec. 1024.2 (énfasis nuestro)

A su vez, el Reglamento X establece unas *excepciones* a la aplicación de la ley RESPA, a saber:

(b) Exemptions.

(1) A loan on property of 25 acres or more.

(2) **Business purpose loans. An extension of credit primarily for a business, commercial**, or agricultural purpose, as defined by 12 CFR 1026.3(a)(1) of Regulation Z. Persons may rely on Regulation Z in determining whether the exemption applies. [...] 12 CFR sec. 1024.5 (énfasis nuestro)

Se observa, así pues, que RESPA no aplica a préstamos con fines comerciales o de negocio (“credit primarily for a business [or] commercial purpose”). 12 CFR sec. 1024.5, *supra*. En este caso, surge del récord, como hecho incontrovertido, que el Inmueble es utilizado por el Deudor como propiedad de inversión “investment property”<sup>8</sup>; es decir, se trata de un préstamo comercial garantizado por una propiedad que el Deudor alquila a terceros. Por disposición expresa del Reglamento X, este préstamo comercial, o de negocios, está exento de la reglamentación pertinente.

Contrario a lo argumentado por el Deudor, no tiene pertinencia que el Inmueble pueda ser utilizado por terceros como vivienda principal.<sup>9</sup> Lo pertinente, bajo el lenguaje citado, es la naturaleza o propósito del préstamo, el cual surge claramente de los documentos bancarios ofrecidos por el Acreedor.<sup>10</sup> Este

<sup>8</sup> Véase Apéndice XXIV, pág. 439.

<sup>9</sup> Véase Apéndice XX, pág. 314.

<sup>10</sup> Surge de dichos documentos que el Préstamo se tomó para refinanciar una propiedad de “inversión” y, además, obtener efectivo adicional (“Cash-Out



propósito comercial, o de negocios, del Préstamo, no ha sido controvertido por el Deudor, ni a través de sus alegaciones, ni a través de documento alguno. De hecho, el Deudor admite que **no** utiliza el Inmueble como su vivienda principal y que éste ha suscrito varios contratos de arrendamiento en los cuales se describe el Inmueble como un “edificio de apartamentos” que son alquilados por éste.<sup>11</sup> En resumen, el Préstamo es de naturaleza comercial, por lo cual concluimos que RESPA no es aplicable, por virtud de la excepción sobre “business purpose loans” establecida en el Reglamento X, *supra*.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se expide el auto de *Certiorari* solicitado y se revoca la Resolución recurrida, por lo cual se re-establece lo resuelto en la Sentencia notificada el 11 de abril de 2016; se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para trámites ulteriores compatibles con lo aquí resuelto.

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

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

---

Refinance on an investment property to cancel actual mortgage and buy participation of other in property”). Apéndice, pág. 439.

<sup>11</sup> Véase Apéndice XX, págs. 363-381.