

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

LITZA GORBEA COLÓN

Apelada

v.

PHOENIX
AGGREGATES, INC.

Apelante

KLAN201601174

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Guaynabo

Caso Núm.:
D2CD2014-0323

Sobre:
Cobro de Dinero,
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de enero de 2018.

El 19 de agosto de 2016, Phoenix Associates, Inc., (en adelante, Phoenix o la parte Apelante) presentó ante nos, la *Apelación* que nos ocupa. En su recurso, la parte Apelante nos solicita que *se revoque* la *Sentencia Sumaria* emitida el 14 de agosto de 2015, y notificada el 1 de septiembre de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo (en adelante, TPI o foro primario). Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *Con Lugar* la *Demanda* instada por la señora Litza Gorbea Colón, (en adelante, señora Gorbea Colón o la Apelada) sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca mediante el proceso ordinario.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *confirmamos* el dictamen emitido por el foro primario.

-I-

El 17 de octubre de 2014, la señora Gorbea Colón presentó *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por el procedimiento ordinario contra Phoenix. En la misma, la Apelada alegó ser la

tenedora de buena fe de un pagaré –al portador - suscrito el 7 de febrero de 2006, por Phoenix, por la suma principal de \$40,000.00; con intereses al 25%; y la suma adicional de 20% de su principal para gastos, costas y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. A los fines de garantizar dicho pagaré, Phoenix constituyó hipoteca voluntaria mediante la Escritura Número 2, sobre una parcela de terreno ubicada en el Barrio Guaraguao de Guaynabo, de su propiedad. La Apelada añadió en su demanda, que la referida hipoteca fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y que Phoenix incumplió con su obligación, por lo que le adeudaba la suma total de \$126,666.66, por concepto de principal e intereses. Por tal razón, solicitó la ejecución de la hipoteca en cuestión y la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado. Luego de emplazada, el 29 de diciembre de 2014, Phoenix presentó *Contestación a Demanda* en la que admitió las alegaciones de los párrafos 2 y 3 contenidos en ésta. Sin embargo, alegó que estaba imposibilitada de formular alegaciones responsivas en cuanto a las demás alegaciones, pues al momento de haber sido emplazada, no se le entregó copia de la segunda página de la demanda. En vista de ello, alegó que el emplazamiento fue nulo. Posterior a ello, el 13 de marzo de 2015, Phoenix presentó *Contestación Enmendada a Demanda*, esta vez, admitiendo las alegaciones 2, 3 y 4 de la *Demanda* y negando el resto de ellas. Así las cosas, el 22 de mayo de 2015, la señora Gorbea Colón presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, en la que sostuvo que no existía controversia material alguna sobre los hechos esenciales que ameritara la celebración de un juicio en el caso de epígrafe e impidiera el que se dictara sentencia sumaria a su favor.

Examinada la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, el 27 de mayo de 2015, el foro primario concedió a la parte Apelante un

término de treinta (30) días para presentar su oposición; término que vencía el 26 de junio de 2015. Surge del expediente, que no fue hasta el 30 de junio de 2015 que Phoenix compareció ante el TPI mediante *Moción Sobre Vacaciones*. En dicho escrito, la representación legal de la parte Apelante anunció que estaría fuera de Puerto Rico desde ese mismo día, 30 de junio de 2015, hasta el 16 de julio del mismo año. En vista de lo anterior, solicitó al TPI que no señalara vistas durante ese periodo, y le concediera una prórroga de veinte (20) días a ser computados a partir del 16 de julio de 2015, para cumplir con cualquier orden que se emitiera o haya emitido.

Ante el incumplimiento de la parte Apelante en presentar su oposición a su solicitud de sentencia sumaria, el 14 de julio de 2015, la señora Gorbea Colón presentó *Moción Solicitando Se Declare Con Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria Sin Oposición*.

Luego de examinados los escritos ante su consideración, el 14 de agosto de 2015, el TPI dictó *Sentencia Sumaria* declarando *Con Lugar* la demanda de epígrafe. En la misma, el foro primario formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El día 7 de febrero de 2006, la parte demandada suscribió Pagaré Hipotecario por la cantidad de cuarenta mil dólares (\$40,000.00) con intereses al veinticinco por ciento (25%) y una suma adicional equivalente al veinte por ciento (20%) de su principal para gastos, costas y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial.
2. Dicho Pagaré Hipotecario fue autenticado ante el notario público Edgar Andújar Jiménez.
3. El día 7 de febrero de 2006, la parte demandada suscribió Hipoteca Voluntaria, ante el notario público Edgar Andújar Jiménez.
4. Dicha Hipoteca Voluntaria está inscrita al folio treinta y tres (33) del tomo cincuenta y uno (51) de Guaynabo, conforme Estudio de Título.
5. La demandada Phoenix Aggregates, Inc., ha incumplido con su obligación hacia la parte demandante y adeudan

la suma principal de \$40,000.00 que con los intereses acumulados al 6 de octubre de 2014, elevan la deuda a \$126,666.66 más aquellos intereses diarios que se continúen acumulando desde el 6 de octubre de 2014 a razón de 27.39 diarios.

6. La deuda anteriormente relatada se encuentra vencida, líquida y exigible.

7. Se han realizado gestiones con la parte demandada para obtener el pago de las sumas antes indicadas, resultado éstas infructuosas.

8. La parte demandada no ha pagado principal ni intereses conforme se obligó en el pagaré hipotecario. Conforme la contestación a demanda, la parte demandada aceptó las alegaciones 2, 3 y 4 de la demanda, las cuales leen:

Alegación 2 de la demanda: La parte demandada es una corporación con fines de lucro organizada bajo las leyes de Puerto Rico y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico con capacidad para demandar y ser demandada con oficinas en la calle Jazmín D-10 de la Urb. Terrazas de Guaynabo, Guaynabo Puerto Rico 00969.

Alegación 3 de la demanda: Que el día 7 de febrero de 2006 el demandado Phoenix Aggregates, Inc., por valor recibido, suscribió un pagaré por la suma principal de Cuarenta Mil Dólares (\$40,000.00) con intereses al veinticinco por ciento (25%) anual y demás créditos accesorios.

Alegación 4 de la demanda: En aseguramiento del pagaré antes mencionado por la suma de cuarenta mil dólares (\$40,000.00) más intereses y la cantidad líquida y estipulada de ocho mil dólares (\$8,000.00) para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, el demandado Phoenix Associates, Inc. otorgó hipoteca voluntaria, según escritura número 2 del 7 de febrero de 2006 ante el notario Edgar Andújar sobre el siguiente inmueble:

RÚSTICA: Parcela de terreno radicada en el Barrio Guaraguao del término municipal de Guaynabo, compuesta de Tres Cuerdas, equivalentes a una (1) hectárea, diecisiete (17) áreas, noventa y un (91) centiáreas y tres mil seiscientos ochenta diezmilésimas (3,680) de otra, en colindancia por el Norte, con Juliana Cotto; por el Sur,

con Pedro Marrero; por el Este, con Anselmo Oliveras; y por el Oeste con Tomás Ramos.

Tiene acceso por un camino de la finca que conduce a la carretera Acueducto la cual conduce al camino Sonadora y éste a su vez a la carretera Jagüeyes que conduce al pueblo de Aguas Buenas.

Inscrita al folio 66 del tomo 18; finca número 996, del Registro de la Propiedad de Guaynabo.

A tenor con dichas determinaciones, el TPI condenó a Phoenix a satisfacer la suma total de \$126,666.66, por concepto de principal e intereses adeudados, más la cantidad de \$8,000 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado del presente litigio.

El mismo día de dictada la *Sentencia*, Phoenix presentó *Oposición a "Moción Solicitando Sentencia Sumaria" y Moción de Sentencia Sumaria*. Luego, el 17 de agosto de 2015, Phoenix presentó *Moción en Apoyo de Oposición de Sentencia Sumaria* y el 1 de septiembre de 2015, *Moción de Reconsideración de Sentencia Sumaria*. El 2 de septiembre de 2015, presentó *Moción en Apoyo de Reconsideración de Sentencia Sumaria*.

Previo a que el TPI resolviera las mociones ante su consideración, incluyendo la solicitud de reconsideración, Phoenix presentó ante nos *recurso de Apelación (KLAN201501527)*. Sin embargo, el 30 de octubre de 2015, un panel hermano de este foro dictó *Sentencia* mediante la cual *desestimó* dicho recurso por prematuro. En dicho dictamen, se desestimó el recurso por falta de jurisdicción, por haber sido presentado de forma prematura.

Así pues, luego de haber recibido nuestro *Mandato*, el 30 de octubre de 2016 el TPI emitió *Orden* el 30 de marzo de 2016, en la que declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración de Sentencia Sumaria*. La referida *Orden* originalmente se notificó el 1 de abril

de 2016, pero posteriormente se enmendó y notificó el 20 de julio del mismo año.

En desacuerdo con lo dictaminado, el 19 de agosto de 2016, Phoenix presentó ante nos el *recurso de Apelación* que nos ocupa y en el mismo le imputa al foro primario la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria, sin considerar la Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Moción de Sentencia Sumaria de la parte compareciente, por el solo hecho de que fue presentada nueve (9) días después de expirada la prórroga solicitada por vacaciones.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria, a pesar de que la parte demandante apelada no sometió la correspondiente certificación registral, ni copia juramentada de las constancias del Registro, lo cual es indispensable para demostrar el cumplimiento con el requisito de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Un estudio de título es insuficiente en derecho para demostrar el cumplimiento con este requisito.

TERCER ERROR: Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria, a pesar de que la parte demandante apelada no sometió documento alguno que acredite que es el titular del préstamo objeto de la Demanda de epígrafe. La declaración jurada sometida es insuficiente en derecho para demostrar ese hecho procesal.

CUARTO ERROR: Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria, a pesar de que la parte demandante apelada no ha acreditado que tiene legitimación activa para presentar la demanda de epígrafe.

QUINTO ERROR: Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria, a pesar de que existe controversia sustancial sobre hechos esenciales que impiden la resolución del caso de epígrafe mediante el vehículo procesal de sentencia sumaria.

SEXTO ERROR: Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria, a pesar de que el Pagaré Hipotecario y la Escritura de Hipoteca a los que se refiere la Demanda son nulos por contener cláusulas abusivas o leoninas que son contrarias al orden público, al atentar contra el equilibrio en las prestaciones contractuales que sirven de fundamento esencial de la legitimidad de los contratos.

Por su parte, el 20 de octubre de 2016, la señora Gorbea Colón presentó *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*.

Así, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos las controversias que aquí se nos plantean.

-II-

a. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria se considera un mecanismo procesal que propicia la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 109 (2015); véase también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); véase también, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). Este mecanismo procede en los casos que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales. *Íd*; véase también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra. Un *hecho material* se reconoce como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Por lo tanto, lo único que queda por el poder judicial es aplicar el Derecho a los hechos. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; véase también *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010) citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; véase también, *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013). Es menester recalcar que el Tribunal Supremo ha expresado que el mecanismo de sentencia sumaria, “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo” *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, pág. 112, citando a P. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987).

En este contexto, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V R. 36. En lo pertinente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3, establece que la moción de sentencia sumaria deberá contener:

- (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
- (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
- (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, 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;
- (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
- (6) el remedio que debe ser concedido.

Asimismo, el inciso (b) de la precitada Regla dispone que la contestación a la moción de sentencia sumaria debe contener:

- (1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;
- (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
- (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en

evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

[...]

En cuanto a la disposición de la moción de sentencia sumaria, el inciso (e) de esta misma regla establece que se dictará sentencia si:

[...] de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente [...]

Ahora bien, en cuanto al estándar que debemos utilizar al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencias sumarias, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, nuestro Tribunal Supremo reafirmó lo establecido en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, (2004). Sobre ello, nuestro Más Alto Foro reiteró lo siguiente:

Primero, que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe

revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, págs. 118-119.

***b. Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*¹**

El Art. 188 de la derogada Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA sec. 2607, establecía que para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere que se hayan acordado en escritura pública, y que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, en su Art. 201, 30 LPRA sec. 2701, la referida ley advertía sobre la existencia del procedimiento sumario disponible a los acreedores hipotecarios para el cobro de sus acreencias. Igualmente, dicho artículo enunciaba que el acreedor tenía a su disposición la vía judicial ordinaria para el cobro de su crédito. De optar por dicha vía, dicho artículo expresamente disponía la aplicación de determinadas secciones de la ley. En cuanto a ello, dicho artículo enunciaba lo siguiente:

¹ La *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, fue derogada y sustituida por la Ley Núm. 210 – 2015, aprobada el 8 de diciembre de 2015, y que entró en vigor a 90 días de su aprobación. Sin embargo, hacemos referencia a la derogada Ley Núm. 198, supra, por ser la vigente al momento de los hechos del presente caso.

Vencido en todo o en parte, un crédito hipotecario, o sus intereses, el procedimiento para su ejecución y cobro, en cuanto se dirija tan sólo contra los bienes gravados con la hipoteca, se ajustará a las disposiciones de esta ley.

También podrá utilizar el acreedor hipotecario, a su elección, **la vía judicial ordinaria para el cobro de su crédito**, en cuyo caso serán aplicables únicamente los siguientes Artículos: **202, 207** párrafos V y VI, **211, 220, 221, 222, 223, 224, 226** excluyendo la frase relativa al requisito de confirmación, **227, 228, 229, 231, 232, 234**.

Los bienes hipotecados no responden de las costas y honorarios de abogados que se ocasionen por la reclamación judicial del crédito hipotecario a no constar inscrita en el Registro la cantidad convenida para este propósito.

El titular de dos (2) o más créditos hipotecarios vencidos, constituidos por el mismo deudor sobre una o más de sus fincas radicadas en el territorio de una sola Sala del Tribunal de Primera Instancia, podrá acumular la ejecución y cobro de ellos en un solo procedimiento sumario hipotecario. (Énfasis nuestro) 30 LPRA sec. 2701.

En cuanto a esto último, precisamos señalar que, entre las secciones enumeradas y aplicables al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, no se incluía el Art. 209 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2709. Dicha disposición establecía que el acreedor hipotecario ejecutante debía solicitar al Registrador de la Propiedad, y además someter al tribunal, una certificación registral, de fecha posterior a la anotación registral del procedimiento, que contuviera lo siguiente: (a) los titulares actuales de la finca objeto del proceso de ejecución; (b) todas las cargas, gravámenes, derecho reales y anotaciones a que estén afectos los bienes, especificando los nombres de los respectivos titulares, la cuantía de la obligación garantizada, tipo de interés y fecha o fechas de vencimiento, y; (c) que hiciera expresión de estar subsistente y de no constar cancelado el gravamen hipotecario que se intenta ejecutar y de no hallarse tampoco pendiente de

cancelación, según el libro Diario. 30 LPRA sec. 2709. Por ende, puede interpretarse que, la referida disposición solo aplicaba al procedimiento sumario de ejecución de hipoteca.

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, el acreedor puede optar por tratar de obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada en reconocimiento de su crédito mediante requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. *Íd.* Por lo tanto, cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, por lo que las mismas son “mutuamente excluyentes”. *Íd.*

c. Pagaré al Portador

La Ley de Instrumentos Negociables, la Ley Núm. 208 - 1995, 19 LPRA sec. 501 *et seq.*, tuvo el propósito de simplificar y aclarar el derecho que rige las transacciones comerciales; permitir la continua expansión de prácticas comerciales por medio de costumbres, usos y acuerdos entre las partes, entre otros. 19 LPRA sec. 401. Esta pieza legislativa ha definido el *instrumento negociable* como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses, pagadero a la presentación o en fecha específica. 19 LPRA sec. 504. A su vez, la sección 504 (e) de dicha ley define *pagaré* como una promesa en el contexto de la definición de instrumento negociable.

En cuanto a las clases de pagarés contemplados en la Ley Núm. 208, *supra*, se encuentran los pagaderos a la presentación, los pagaderos en fecha específica o pagaderos al portador o a la orden. 19 LPRA secs. 508 – 509. El pagaré será al portador o a la orden si: (1) Especifica que es pagadera al portador o a la orden del

portador o de otra forma indica que la persona en posesión de la promesa u orden tiene el derecho al pago; (2) no designa un tomador; (3) especifica que es pagadera a, o a la orden de, efectivo (cash) o de otra forma indica que no es pagadera a una persona identificada. 19 LPRA sec. 509 El término *portador* se define como la persona en posesión de un instrumento, documento de título, o valor con certificado pagadero al portador o endosado en blanco. 19 LPRA sec. 451(5).

En lo aplicable, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que los títulos al portador, “por no ser nominativos, por no determinarse en su constitución la persona del acreedor, representan un crédito a ser pagado a la persona que tenga el título en su poder, al que lo presenta, sea quien fuere, toda vez que se transmite por la simple entrega, sin necesidad de endoso ni formalidad alguna; la simple entrega representa transmisión.” *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981).

d. Usura

Tomando en consideración que en el pagaré en controversia, compareció como deudora una corporación, resulta pertinente lo dispuesto en el Art. 12.09 de nuestra Ley de Corporaciones General de Puerto Rico, Ley Núm.164-2009, sobre la usura. En particular, el precitado artículo dispone lo siguiente:

Artículo 12.09. — Usura; alegación por la corporación.

No obstante, cualquier limitación o penalidad establecida por ley, cualquier corporación que tome dinero a préstamo podrá contratar, incurrir en obligaciones y tomar dinero a préstamo, bien en el Estado Libre Asociado o en cualquier otro sitio, a cualquier tasa de interés que considere aceptable. **Ningún deudor de esta clase, sea una corporación doméstica o una corporación foránea, podrá invocar estatuto alguno contra la usura en un procedimiento o en una acción legal establecida con el fin de obligar al pago o cumplimiento de cualquier obligación que surja de un préstamo de tal naturaleza, esté o no la obligación representada**

por cualquier bono, pagaré, contrato u otro escrito firmado, asumido o garantizado por tal deudor o cualquier sucesor o cesionario del mismo. En tal virtud, no se castigará como delito el exigir o recibir intereses a cualquier tasa así convenida ni podrá interponerse, por razón de usura, recurso alguno para recobrar cantidad alguna pagada en exceso del interés máximo fijado por ley o para hacer efectiva cualquier otra penalidad civil. (Énfasis nuestro) 14 LPRA sec. 3789.

Conforme lo anterior, queda expresamente establecida la improcedencia de cualquier reclamo de usura que fuere planteada por una corporación.

e. Cláusulas leoninas

Nuestro Código Civil dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.” Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Es por tal razón que, independientemente del tipo de contrato de que se trate y de la importancia que éste merezca para las partes contratantes, es nulo y, por lo tanto, inexistente un contrato que resulte contrario a las leyes, a la moral o al orden público. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 264 (1999). El concepto del “orden público” es un medio para lograr un balance entre la autonomía de la voluntad de las partes y la imprescindible protección del bienestar común. *De Jesús González v. A.C.*, supra, pág. 266. En este contexto, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, los tribunales no pueden auxiliar a litigantes que han incurrido en conducta contraria a la ley, la moral o el orden público. *De Jesús González v. A.C.*, supra, págs. 266-267. Es por tal razón que, “la doctrina ha encontrado en el orden público una base dogmática para declarar nulas las cláusulas que atentan crasamente contra el buen orden del sistema jurídico, como lo es el caso de las cláusulas de los contratos de carácter leonino.” *De Jesús González v. A.C.*, supra, pág. 267. Sobre las cláusulas

leoninas, nuestro Más Alto Foro ha expresado que “[s]e trata de cláusulas que atentan contra el equilibrio en las prestaciones contractuales que constituye una premisa intrínseca de los contratos válidos.” *Íd.*

-III-

Previo a considerar en los méritos el primer, segundo, quinto y sexto error, inicialmente atenderemos el tercer y cuarto error señalados, ya que versan sobre la capacidad de la Apelada para instar la *Demanda* de epígrafe.

En su tercer y cuarto error, Phoenix arguye que el TPI erró al haber dictado sentencia sumaria sin que la Apelada presentara documento alguno que acreditara su titularidad sobre el préstamo en controversia y por ende, su legitimación activa para poder incoar la demanda de epígrafe. Entendemos que dichos argumentos son infundados.

Al examinar los autos originales del caso de epígrafe, surge que la Apelada presentó su *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* acompañada de una *Declaración Jurada* mediante la cual acreditó que la deuda reclamada estaba vencida y que era una líquida y exigible. Además, acompañó dicha solicitud con copia de la Escritura Número Dos (2) mediante la cual se constituyó hipoteca voluntaria y copia del pagaré hipotecario en controversia, suscrito por la propia parte Apelante. Específicamente, de este último, se desprende que dicho instrumento es uno al portador, por lo que el mismo se transfiere por su mera entrega; siendo el portador o tenedor de dicho instrumento quien puede exigir su cobro. *FDIC v. Registrador*, supra. Por consiguiente, siendo la señora Gorbea Colón la tenedora de buena fe del pagaré al portador objeto del presente pleito, resulta forzoso colegir que posee legitimación activa para presentar la presente acción de cobro y ejecución de hipoteca.

Por otro lado, en el primer, segundo y quinto error señalado, en esencia, Phoenix alega que el TPI erró por distintas razones al haber dictado sentencia sumaria. En el primer error señalado, alega que el foro primario erró al dictar sentencia sumaria, sin considerar su oposición “por el solo hecho de que fue presentada nueve (9) días después de expirada la prórroga solicitada por vacaciones.” En cuanto a lo anterior, añade que el TPI procedió a dictar sentencia sumaria sin analizar los documentos acompañados con la solicitud de sentencia sumaria presentada por la señora Gorbea Colón que, “como cuestión de derecho”, eran insuficientes para dictar sentencia sumaria. *No le asiste la razón.*

Al examinar los autos originales del caso de epígrafe surge que, el TPI en ningún momento le concedió la prórroga solicitada a Phoenix, por lo que las alegaciones de ésta última en cuanto a este error, inducen a error a este Tribunal. Tal como revelan los autos originales, luego de presentada la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* por la Apelada, el TPI indicó que atendería dicha solicitud en corte abierta. Así pues, en la *Conferencia Inicial* celebrada el 27 de mayo de 2015, luego de que las partes argumentaran sobre la solicitud de sentencia sumaria, el foro primario le concedió a Phoenix un término de treinta (30) días para replicar a dicha moción. Dicho término vencía el 26 de junio de 2015. No obstante, surge en los autos originales que, el **30 de junio de 2015**, ya vencido el término conferido, el representante legal de la parte Apelante presentó una *Moción sobre Vacaciones*, mediante la cual informó al TPI que estaría disfrutando de sus vacaciones anuales entre el 30 de junio de 2015 y el 16 de julio de 2015. Por tal razón, mediante dicho escrito, el representante legal de Phoenix, además de solicitarle a dicho foro que no señalara vistas en dichas fechas, le concediera una prórroga de veinte (20) días a partir del 16 de julio de 2015, para cumplir “con cualquier orden” que dicho

foro emitiera o “hubiese emitido”. En cuanto a dicho escrito, el 28 de julio de 2015, el TPI dictó una *Orden* expresando lo siguiente: “Enterado. Término vencido.” Luego de ello, no fue hasta el 14 de agosto de 2015, que Phoenix presentó *Oposición a “Moción Solicitando Sentencia Sumaria” y “Moción de Sentencia Sumaria”*. Indisputablemente, los hechos procesales antes reseñados constatan el hecho de que el que el TPI no considerara la *Oposición a “Moción Solicitando Sentencia Sumaria” y “Moción de Sentencia Sumaria”* es únicamente atribuible a la propia parte Apelante, por lo que consideramos que el TPI no erró en su proceder.

Por otro lado, en el segundo error señalado, la parte Apelante arguye que el TPI erró al haber dictado *Sentencia Sumaria* sin que la señora Gorbea Colón sometiera una certificación registral, ni una copia juramentada de las constancias del Registro. En cuanto a lo anterior, añadió que la certificación registral es indispensable para demostrar el cumplimiento con el requisito de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y que un estudio de título es insuficiente en derecho para demostrar ese hecho. *Tampoco le asiste la razón.*

Según indicamos anteriormente, la derogada Ley Núm. 198, *supra*, no requiere la presentación de una certificación registral para promover una acción de ejecución de hipoteca por la **vía ordinaria**, como el caso de autos. Tal como mencionamos anteriormente, dicho requisito solo era aplicable al **procedimiento sumario** de ejecución de hipoteca. Consecuentemente, los argumentos de Phoenix en cuanto a este error señalado, son improcedentes en derecho.

En el quinto error señalado, Phoenix arguye que el TPI erró al haber dictado sentencia sumaria cuanto existen controversias sustanciales sobre hechos esenciales que impedían su resolución por la vía sumaria. A los fines de argumentar, Phoenix cuestiona

los siguientes hechos esenciales: el que la Apelada sea la dueña real del pagaré y su legitimación activa; si la hipoteca objeto de ejecución se inscribió en el Registro de la Propiedad; y, si Future Investment, entidad que prestó el dinero y primer titular del pagaré en controversia, tiene personalidad jurídica.

Según surge del expediente, el 7 de febrero de 2006, Phoenix suscribió un pagaré al portador, del cual al día de hoy, la Apelada es la tenedora de buena fe. La señora Gorbea Colón acompañó su solicitud de sentencia sumaria con copia del pagaré, escritura de hipoteca voluntaria, declaración jurada y estudio de título que acreditaron y probaron la existencia y vigencia de la obligación. La copia del pagaré **al portador**, así como el hecho admitido de que, a los fines de garantizar el cumplimiento de dicha obligación se otorgó hipoteca voluntaria mediante Escritura Número 2 el 7 de febrero de 2006, prueban de forma fehaciente que existe la obligación. Independientemente de quien inicialmente haya sido el acreedor de la obligación, el hecho de que la señora Gorbea Colón sea actualmente la tenedora de buena fe del pagaré al portador en controversia, de ningún modo alteró la responsabilidad contractual que Phoenix asumió, a saber, su compromiso de que repagaría la suma que en su momento el acreedor original le desembolsó.

Como mencionamos anteriormente, para que prospere una solicitud de sentencia sumaria la parte que la presenta debe unir a su moción prueba incontrovertida sobre todos los elementos de su causa de acción. Por su parte, el promovido está obligado a exponer detallada y específicamente los hechos esenciales en controversia que hagan necesaria la celebración de un juicio en los méritos. Así pues, si de las alegaciones y la evidencia presentada surge que no existe controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, el foro primario deberá dictar sentencia sumaria a favor del promovente.

En el presente caso, surge claramente de la prueba que no existe controversia real sobre los hechos esenciales que dan lugar a la causa de acción presentada por la señora Gorbea Colón. Del recurso ante nuestra consideración, surge claramente la obligación de pago de Phoenix frente a la Apelada. La naturaleza y alcance de su obligación quedó delimitada por los términos y condiciones del pagaré y la escritura de hipoteca voluntaria. En tales documentos se consignó la deuda principal que asumió, así como los intereses pactados, la cantidad y frecuencia de los plazos de pago; además, de gastos, costas y honorarios de abogado en caso de incumplimiento de la obligación.

Conforme al derecho aplicable antes señalado, si la parte demandante presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos esenciales de la causa de acción, corresponde a la parte demandada demostrar que existe una controversia real sobre un hecho esencial y pertinente que impide que se dicte sumariamente la sentencia y hace obligatorio que sea dilucidada en un juicio. Por ello, al examinar los documentos que acompañaron la moción dispositiva, así como los que obran en el expediente, no se desprende que exista en este caso una controversia genuina de hechos esenciales y pertinentes. En cambio, surge con meridiana claridad que la Apelada demostró tener una deuda líquida, vencida y exigible a su favor. Por su parte, Phoenix no logró presentar prueba que contravirtiera la alegación de la Apelada de que tiene una acción a su favor para cobrar la deuda reclamada. Así pues, luego de estudiar los escritos de las partes y el expediente ante nuestra consideración a la luz del derecho aplicable, colegimos que el TPI no erró al disponer del caso sumariamente.

Por último, en su sexto señalamiento de error, la parte Apelante sostiene que erró el TPI al dictar sentencia sumaria a pesar de que el Pagaré Hipotecario y la Escritura de Hipoteca, son

nulos por contener cláusulas abusivas o leoninas que son contrarias al orden público. En apoyo de sus argumentos, Phoenix afirma que, al momento de otorgarse el pagaré, se pactaron intereses hipotecarios a razón de un 25% anual y una suma adicional equivalente al 20% de su principal para gastos, costas y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. Sostiene pues que dichos intereses son excesivos y que tanto el pagaré, como la escritura de hipoteca voluntaria son nulos, por contener cláusulas leoninas.

En primer lugar, señalamos que la parte Apelante, por ser una corporación con fines de lucro organizada bajo las leyes de Puerto Rico, está impedida de hacer cualquier reclamo de usura. Véase el Art. 12.09 de nuestra Ley de Corporaciones General de Puerto Rico, *supra*. Por otra parte, rechazamos los argumentos de que tanto el pagaré, como la escritura de hipoteca voluntaria, ambos objetos de la presente controversia, contienen cláusulas abusivas o leoninas que convierten nulo el negocio jurídico. Sobre este particular, Phoenix no abunda, ni fundamenta cuáles cláusulas específicas contenidas en el pagaré y la escritura de hipoteca son las abusivas o leoninas. Sus planteamientos en cuanto a este error, se reducen a meras generalidades, sin basarse en algún tipo de prueba que las sostenga. En vista de lo anterior, resolvemos que tampoco se cometió el sexto error señalado.

-IV-

Por todos los fundamentos que antes expresamos, *confirmamos* la *Sentencia Sumaria* apelada.

Notifíquese.

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