

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y AIBONITO
PANEL IX

FEDERAL NATIONAL
MORTGAGE ASSOCIATION
T/C/C FANNIE MAE

Apelante

v.

IVÁN MALDONADO
SANTIAGO Y CARMEN
MERCEDES CABRERA
ROCHE

Apelados

KLAN201700802

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Caso Núm.

J CD2015-0088
(304)

Sobre:

Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Torres Ramírez. La Juez Nieves Figueroa no interviene.

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2018.

Mediante un recurso de apelación presentado el 6 de junio de 2017, comparece la Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae (en adelante, Fannie Mae o la apelante). Nos solicita que revisemos una *Sentencia* dictada el 8 de marzo de 2017 y notificada a las partes el 20 de marzo de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Ponce. Por medio del dictamen apelado, el foro sentenciador declaró *No Ha Lugar* la *Demanda* de autos y concluyó que la deuda reclamada por la apelante se satisfizo en su totalidad en un pleito anterior, por lo que ordenó la cancelación de la hipoteca que garantizaba el pagaré hipotecario. Por las razones que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 27 de enero de 2015, la apelante incoó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra

del Sr. Iván Maldonado Santiago (en adelante, el señor Maldonado Santiago) y la Sra. Carmen Mercedes Cabrera Roche (en adelante, la señora Cabrera Roche) (en conjunto, los apelados). En su reclamación, la apelante señaló que era el tenedor de buena fe de un pagaré hipotecario otorgado por el señor Maldonado Santiago el 7 de agosto de 2001, originalmente a favor del Banco Financiero de Puerto Rico o a su orden (en adelante, el pagaré). Fannie Mae alegó haber adquirido el pagaré por endoso en el curso ordinario de sus negocios. Asimismo, adujo que el último pago efectuado por el señor Maldonado Santiago fue el correspondiente al pago vencido de 1 de junio de 2014. Por lo tanto, solicitó que se condenara a los apelados a satisfacer solidariamente la suma de \$63,108.06 dólares por concepto de principal, más intereses al 7.500% anual; más cargos por demora, créditos accesorios, costas, gastos y honorarios de abogado equivalentes a \$6,375.00 dólares.¹

Además, Fannie Mae solicitó que se ordenara la venta en pública subasta de la propiedad sobre la cual se constituyó hipoteca en garantía del pagaré. Dicha hipoteca se constituyó mediante escritura número 260, otorgada el 7 de agosto de 2001, ante el notario público Miguel A. Silvestrini Alemañy.

El señor Maldonado Santiago fue emplazado el 19 de febrero de 2015, mas no compareció ni contestó la *Demanda*. Por lo tanto, el 19 de junio de 2015, se le anotó la rebeldía. Por su parte, la señora Cabrera Roche fue emplazada el 6 de abril de 2015 y contestó la *Demanda* el 9 de noviembre de 2015.

Luego de varios trámites procesales, el 11 de enero de 2016, las partes presentaron el *Informe Preliminar entre Abogados* en el cual estipularon, entre otras cosas, los siguientes documentos: (1) copia del pagaré suscrito por el señor Maldonado Santiago; (2) copia

¹ Véase, *Demanda*, Anejo 3 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 125.

de la escritura de hipoteca; (3) copia de la escritura de modificación de hipoteca; (4) certificación registral; e (5) Instancia de 16 de noviembre de 2009. El 21 de enero de 2016, el foro sentenciador aprobó el *Informe Preliminar entre Abogados* en la Conferencia sobre el Estado de los Procedimientos.

Subsecuentemente, el 29 de enero de 2016, Fannie Mae presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* en la cual solicitó que se dictara sentencia en rebeldía en contra del señor Maldonado Santiago y que, además, se dictara sentencia sumaria en contra de la señora Cabrera Roche, por supuestamente no existir controversia sobre hechos materiales. Por su parte, el 18 de marzo de 2016, la señora Cabrera Roche incoó una *Oposición a Sentencia Sumaria del Demandante y Solicitud de Sentencia Sumaria de Codemandante Carmen M. Cabrera Roche (Titular Registral)* en la que solicitó que se denegara la solicitud de sentencia sumaria interpuesta por la apelante y, en vez, se dictara sentencia sumaria a su favor.

Luego de celebrar una vista argumentativa, el foro primario emitió una *Resolución* el 20 de julio de 2016, en la que denegó ambas solicitudes de sentencia sumaria. Además, concluyó que los siguientes hechos materiales estaban en controversia:

1. Si la reclamación objeto del caso de autos fue saldada por el codemandado Maldonado y si dicha parte codemandada le adeuda suma alguna a la Parte Demandante. Lo anterior, en virtud del lenguaje de la Instancia de fecha 16 de noviembre de 2009.
2. Qu[é] efecto si alguno tuvo la modificación de la hipoteca efectuada por el codemandado Maldonado mediante Escritura Número 3 otorgada el 28 de marzo de 2014 ante la Notario Marysol López González en cuanto a su principal que será la suma de \$63,171.12 con intereses al 7.5% comenzando el 1 de abril de 2014 y la nueva fecha de vencimiento será el 1 de marzo de 2054. Lo anterior, a pesar del

lenguaje expreso en la Instancia de fecha 16 de noviembre de 2009.²

Así las cosas, el 15 de septiembre de 2016, se llevó a cabo el juicio en su fondo. La apelante presentó como su única testigo a la Sra. Laura Vélez Ojeda, representante de Firstbank Puerto Rico y directora de los procedimientos de ejecución de hipoteca (en adelante, la señora Vélez Ojeda o la testigo). Luego de examinar y aquilatar la prueba oral y documental presentada en el juicio, el foro sentenciador formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 7 de agosto de 2001 el codemandado Maldonado otorgó un pagaré hipotecario a favor del Banco Financiero de Puerto Rico por la cantidad de \$63,750.00 a razón del 7.5% de interés anual con mensualidades de \$590.97 comenzando el 1 de septiembre de 2001 venciendo el 1 de agosto de 2016.
2. Con fecha de 7 de agosto de 2001 el codemandado Maldonado constituyó hipoteca voluntaria mediante la escritura #260 ante el Notario Público Miguel A. Silvestrini Alemañy, en garantía de un pagaré por ellos suscrito por la suma principal de \$63,750.00 con intereses al 7.5% anual, a favor del Banco Financiero de P.R., pagadero principal e intereses en plazos mensuales de \$590.97 comenzando el 1 de septiembre de 2001 venciendo el 1 de agosto de 2016, y sucesivamente el día 1ro. de cada mes subsiguiente hasta el pago total de principal e intereses, más una suma a ser pagada mensualmente en adición a y conjuntamente con la cantidad estipulada para el pago de principal e intereses, para satisfacer en su oportunidad contribuciones sobre la propiedad hipotecada, prima de seguro contra siniestro, prima de seguro sobre dicho préstamo y servicios y recargos que puedan surgir durante el término del préstamo, sobre la siguiente propiedad:

---“URBANA: Solar número F guión dieciocho (F-18) de la Urbanización Alturas del Alba en el Barrio Villalba Arriba del término municipal de Villalba, Puerto Rico, que se describe en el plano de inscripción de la Urbanización, con el número 98-65-B 246 caso número 96-65-C-770-PPUR con una cabida de doscientos sesenta y un punto sesenta y cuatro metros cuadrados, equivalentes a 0.0665 cuerdas. Colindando por el Norte, en 12.33 metros con el lote F-2; por el Sur, en 12.25 metros,

² Véase, *Resolución*, Anejo VII del Apéndice del recurso de apelación, pág. 275; véase, además, *Sentencia*, Anejo 2 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 101.

con la Calle número 1; por el Este, en 22.14 metros con el lote F-19 y por el Oeste, en 21.00 metros, con el Lote F-17. Esta afecta por una servidumbre de telefónica de 5 pies de ancho a lo largo de su colindancia Sur, con la calle número uno”. [En adelante, la propiedad].

3. Según surge de la Certificación Registral presentada, dicha finca consta inscrita al Folio 111 del Tomo 168 de Villalba, Registro de la Propiedad de Ponce, Sección Primera, Finca Número 6881.
4. Según surge de la Certificación Registral presentada, dicha Hipoteca consta inscrita al Folio 153 del Tomo 144 de Villalba, Registro de la Propiedad de Ponce, Sección Primera, Finca Número 6881.
5. Dicha Hipoteca voluntaria fue modificada mediante Escritura Número 3 otorgada el 28 de marzo de 2014 ante el Notario Público Marysol López González para aumentar la suma de principal a \$63,171.12, bajar los pagos mensuales de principal e interés a \$415.71 comenzando el 1 de abril de 2014 venciendo el 1 de marzo de 2054.
6. Dicha Escritura de Modificación de Hipoteca consta presentada el 1 de mayo de 2014 al Asiento 1626 del diario 1028 del Registro de la Propiedad de Ponce.
7. El 4 de marzo de 2009 Firstbank de Puerto Rico presentó una demanda en cobro de dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria contra el codemandado Maldonado, bajo el J2C1200900119 en el Tribunal de Juana Díaz. En la misma se alegó incumplimiento con los pagos mensuales obligados en el pagaré suscrito el 7 de agosto de 2001 otorgado ante el Notario Miguel A. Silvestrini Alemañy a favor de Banco Financiero de Puerto Rico o a su Orden por la suma de \$63,750.00.
8. El 10 de junio de 2009, notificada en esa misma fecha, el Tribunal emitió Sentencia en Rebeldía en el caso J2C1200900119 condenando al codemandado Maldonado al pago de las siguientes sumas: \$41,913.37 en principal, más los intereses al 7.500% anual desde el 1 de octubre de 2008, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha y hasta el total y completo repago de la deuda, entre otras partidas. [en adelante, sentencia de 2009].
9. **Que el 16 de noviembre de 2009 la Sra. Marie Angie Rivera Rodríguez, como Oficial de Firstbank de Puerto Rico suscribió una Instancia** la cual lee como sigue [en adelante, la Instancia]:
 - a. Que el 4 de marzo de 2009 Firstbank radicó en el Tribunal de Primera Instancia Sala de Juana Díaz Sala Superior un pleito en cobro de dinero y

ejecución de hipoteca en contra de Iván Maldonado Santiago t/c/c/ Juan Maldonado Santiago a la cual le fue asignado el número civil J2C12009-00119.

- b. La hipoteca por la suma principal de 63,750.00 cuya ejecución se solicitaba gravaba la finca número 6881 inscrita al folio 153 del tomo 144 de Villalba que se describe a continuación.

URBANA: Solar # F-18 de la Urbanización Alturas del Alba en el Barrio Villalba Arriba del término municipal de Villalba, Puerto Rico, que se describe en el plano de inscripción de la Urbanización, con el # 98-65 B 246 PPI, caso # 96-65-C-770 PPUR, con una cabida de 241.64 metros cuadrados, equivalentes a 0.0665 cuerdas. Colindando por el NORTE, en 12.33 metros, con el lote # F-21; por el SUR, en 12.25 metros, con la calle # 1; por el ESTE, en 22.14 metros, con el lote #F-19 y por el OESTE, en 21.00 metros, con el Lote F-17. Esta afecta por una servidumbre de telefónica de 5 pies de ancho a lo largo de su colindancia Sur, con la calle #1.

- c. El 24 de marzo de 2009 se presentó al asiento 384 del diario 1009 al Registro de la propiedad a su cargo copia certificada de la demanda del caso J2C12009-00119 para practicar la correspondiente nota marginal sobre aviso de demanda.
- d. El aviso de demanda consta inscrito al folio 111 del tomo 168 de Villalba, Anotación A de la finca 6,881.
- e. Iván Maldonado Santiago t/c/c Juan Maldonado Santiago, **el préstamo hipotecario a satisfacción de Firstbank Puerto Rico y se satisfizo la sentencia en su totalidad por lo que se desistió del pleito.**
- f. El asiento donde se le dio publicidad al aviso de demanda del caso J2C12009-00119 se ha tornado académico debido a que **no se le adeuda dinero alguno a Firstbank Puerto Rico.**
- g. Que, en vista de lo anterior, por la presente Firstbank Puerto Rico respetuosamente solicita de este Honorable Registrador de la Propiedad que cancele en los libros a su cargo, la

anotación preventiva de demanda inscrita al folio 111 del tomo 168 de Villalba, finca 6,881.

10. Con fecha del 14 de octubre de 2010 Fannie Mae presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el codemandado Maldonado, bajo el JCD2010-1241 en el Tribunal de Ponce. En la misma se alegó incumplimiento con los pagos mensuales obligados en el pagaré suscrito el 7 de agosto de 2001 otorgado ante el Notario Miguel A. Silvestrini Alemañy a favor de Banco Financiero de Puerto Rico o a su orden por la suma de \$63,750.00.
11. El 29 de marzo de 2012, notificada el 11 de abril de 2012, el Tribunal de Ponce emitió Sentencia en Rebeldía en el caso JCD2010-1241 condenando al codemandado Santiago al pago de las siguientes sumas: \$37,472.10 en principal, más los intereses al 7.500% anual desde el 1 de noviembre de 2009, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha y hasta el total y completo repago de la deuda, entre otras partidas.
12. La Sra. Carmen M. Cabrera Roche es el Titular Registral de la Propiedad en controversia.³
13. Con fecha del 23 de diciembre de 2008 se dictó Sentencia contra el Sr. Iván Maldonado Santiago en el Caso Civil Número JAC 2003-0640 sobre división de comunidad de bienes seguido por Carmen M. Cabrera Roche, demandante v. Iván Maldonado Santiago, demandado, por la suma de **\$323,091.50** de principal adeudada, por concepto de la participación en la comunidad de bienes existentes. Se impuso además el pago de costas, intereses al 6% desde la fecha de sentencia hasta que sea satisfecha y la cantidad de \$10,000.00 en honorarios de abogado.
14. Según surge de la Certificación Registral⁴ presentada, dicha *Sentencia* consta inscrita al Folio 38 Orden B del Tomo VIII de dicho Registro de la Propiedad de Ponce, Sección Primera, con fecha de 30 de julio de 2009.⁵ (Énfasis nuestro).

A base de las anteriores determinaciones de hecho y de la prueba testifical que desfiló en el juicio en su fondo, el foro sentenciador concluyó que “la deuda reclamada en el caso J2CI200900119, que es la misma que se reclama en el caso de epígrafe, se satisfizo en su totalidad y que no se le adeuda dinero

³ Nota al calce en el original: Hecho Estipulado por las partes en el juicio en su fondo.

⁴ Nota al calce en el original: Exhibit IV por Estipulación.

⁵ Véase, *Sentencia*, Anejo II, Apéndice del recurso de apelación, págs. 102-105.

alguno a Firstbank Puerto Rico”.⁶ Como fundamento para su determinación, el foro primario indicó que la Instancia estableció claramente que la deuda evidenciada en el pagaré no subsiste, por lo que los apelados no tienen obligación de pagarla nuevamente. En consecuencia, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* la *Demanda* de epígrafe; ordenó al Registrador de la Propiedad de la Primera Sección de Ponce a cancelar las anotaciones correspondientes; y le impuso a la apelante el pago las costas, gastos y la cantidad de \$5,000.00 en honorarios de abogado.

Inconforme con dicho curso decisorio, el 4 de abril de 2017, Fannie Mae interpuso una *Moción de Reconsideración* en la que esbozó que el señor Maldonado Santiago, al modificar la hipoteca, ratificó su obligación y reconoció que la deuda aquí en controversia no se había saldado.⁷ Además, la apelante alegó que la verdadera intención de la Instancia fue que se cancelara la anotación preventiva de demanda y no que se cancelara la hipoteca que grava la propiedad.⁸ Así pues, el TPI denegó la *Moción de Reconsideración*, mediante una *Resolución* dictada el 26 de abril de 2017 y notificada el 8 de mayo de 2017.

Insatisfecha con la anterior determinación, el 6 de junio de 2017, Fannie Mae presentó el recurso de apelación de epígrafe en el que formuló los siguientes señalamientos de error, a saber:

Erró el TPI al declarar *No Ha Lugar* la demanda a raíz del lenguaje de la instancia de 16 de noviembre de 2009, indicando que la sentencia en el caso J2CI2009-00119 fue satisfecha en su totalidad y por lo tanto procede la cancelación del pagaré, a pesar de que no se presentó evidencia de pago alguna.

Erró el TPI al declarar al anular [sic] la modificación de hipoteca suscrita el 28 de marzo de 2014 a pesar que no se pasó prueba de que la misma fuera inválida.

⁶ *Id.*, pág. 119.

⁷ Véase, *Moción de Reconsideración*, Anejo 8 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 283.

⁸ *Id.*, pág. 285.

Erró el TPI al anular, implícitamente, la sentencia dictada en el caso JCD2010-1241 a pesar de la misma ser final y firme.

Erró el TPI al imponer honorarios de abogado por \$5,000.00 a pesar que no hubo una determinación que la parte demandante haya actuado de manera frívola o temeraria.

Luego de los trámites apelativos de rigor, incluyendo los relacionados a la transcripción de la prueba oral, el 6 de julio de 2017, la señora Cabrera Roche presentó su *Alegato*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, la transcripción de la prueba oral y los documentos que obran en autos, exponemos el derecho aplicable.

II.

A.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado reiteradamente que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 DPR 464, 486 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 42.2, expresamente dispone que las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia basadas en testimonio oral, no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas y que se debe dar consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. Esta deferencia hacia el foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 135 (2004).

El juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, supra, a la pág. 68. Así, le compete al foro apelado la tarea de aquilatar la prueba testifical que ofrecen las partes y dirimir su credibilidad. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).

Ahora bien, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues la misma debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el foro primario. *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 797, 798 (2002). Así, como foro apelativo, podemos intervenir con la apreciación de la prueba oral que haga el Tribunal de Primera Instancia, cuando el foro primario actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *González Hernández v. González Hernández*, supra; *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 916 (2011); *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

Además, se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y cuando la apreciación de la misma se distancia “de la realidad fáctica o ésta [es] inherentemente imposible o increíble”. *González Hernández v. González Hernández*, supra, a la pág. 777; *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009). Se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el

tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *González Hernández v. González Hernández*, supra.

En síntesis, si no percibimos que el Tribunal de Primera Instancia haya cometido un error manifiesto en la aplicación del derecho, que haya indicios de pasión, prejuicio o parcialidad en la apreciación de la prueba, no nos corresponde sustituir su juicio por nuestras apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, excepto si luego de realizar un balance racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y de los documentos que obran en autos, llegamos a unas conclusiones distintas a las del Tribunal de Primera Instancia. *González Hernández v. González Hernández*, supra. Por esta razón, nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical realizada por el TPI solamente procederá en los casos en los que el análisis integral de dicha evidencia nos cause una insatisfacción o una intranquilidad de conciencia a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *González Hernández v. González Hernández*, supra.

B.

La Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI R. 110, establece los principios por los cuales deberá regirse el juzgador o la juzgadora de hechos al momento de evaluar la evidencia presentada ante sí y de establecer qué hechos han quedado debidamente probados. En lo aquí pertinente, la Regla 110, *supra*, expone los siguientes principios:

- (a) El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.
- (b) La obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.**
- (c) [...]
- (d) La evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley.
- (e) [...]

- (f) **En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario.** [...].
- (g) Cuando pareciere que una parte, teniendo disponible una prueba más firme y satisfactoria, ofrece una más débil y menos satisfactoria, la evidencia ofrecida deberá considerarse con sospecha.
- (h) [...]. (Énfasis nuestro).

En lo que respecta a una acción de cobro de dinero, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha determinado que el demandante tiene que probar que es el acreedor de una deuda válida, que dicha deuda no se ha pagado, y que los demandados son los deudores. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32 (1986).

Habida cuenta de que en la Sentencia apelada se alude a las estipulaciones⁹ que los litigantes incluyeron en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, es menester recordar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que las estipulaciones obligan a las partes y -como regla general- obligan al tribunal. *Coll v. Picó*, 82 DPR 27 (1960); *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431 (2017).

A la luz de la normativa jurídica antes expuesta, procedemos a resolver las controversias ante nuestra consideración.

III.

Por su estrecha relación entre sí, discutiremos conjuntamente los primeros tres (3) señalamientos de error. En síntesis, Fannie Mae alegó ser el tenedor del pagaré que el señor Maldonado Santiago otorgó el 7 de agosto de 2001, a favor del Banco Financiero de Puerto Rico. Asimismo, adujo que la deuda que dispone el pagaré aún no se ha saldado y que los apelados no presentaron prueba que demostrara que, en efecto, pagaron la deuda en su totalidad. De otra parte, en su comparecencia ante nos, la señora Cabrera Roche

⁹ Véase pagina 2 de la Sentencia, Anejo II del Apéndice, pág. 96.

reiteró que la deuda reclamada por la apelante está salda desde el año 2009, tal y como consta en la Instancia correspondiente.

Durante el juicio en su fondo, la apelante presentó como único testigo a la señora Vélez Ojeda, quien declaró ser supervisora del departamento de ejecuciones y quiebra de hipotecas de Firstbank de Puerto Rico (en adelante, Firstbank). A preguntas de la apelante, la testigo manifestó que Firstbank funge como agente de servicio de Fannie Mae, lo cual le da facultad para establecer planes de pago, modificaciones, ejecuciones, entre otras cosas, con clientes de la apelante.¹⁰

En cuanto al préstamo hipotecario otorgado por el señor Maldonado Santiago y evidenciado en el pagaré, la testigo indicó que para el año 2009, el señor Maldonado Santiago se atrasó en los pagos y luego “reinstaló la deuda.”¹¹ Al preguntársele qué significa que el señor Maldonado Santiago hubiese “reinstalado” la deuda, la señora Vélez Ojeda atestó que este puso “el préstamo al día”, aunque después aclaró que no significaba que el préstamo se hubiese cancelado.

Por su parte, cuando la propia apelante, por conducto de su representante legal, le cuestionó por qué si el préstamo no había sido saldado, la Instancia establece que la sentencia se satisfizo en su totalidad y que no se le debe dinero alguno a Firstbank, la testigo respondió: “[d]esconozco, verdad, por qué, por qué lo dice. Entiendo que puede ser, un error en la manera...”.¹² Asimismo, cuando el abogado de la apelante le increpó que a cuánto ascendía la deuda, la señora Vélez Ojeda manifestó: “El total no lo tengo. Tendría que verificar a cuánto exactamente, la cantidad exacta.”¹³

¹⁰ Véase, *Transcripción de Grabación del Juicio en su Fondo*, Anejo 1 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 12-13.

¹¹ *Id.*, pág. 13.

¹² *Id.*, pág. 17.

¹³ *Id.*, pág. 18.

Por otro lado, durante el contrainterrogatorio, el representante legal de la señora Cabrera Roche inquirió a la testigo sobre los trámites posteriores a la sentencia de 2009. Al respecto, surge de la transcripción lo que sigue a continuación:

P: [...]. A preguntas del compañero usted indicó que posterior a obtener sentencia el señor Iván Maldonado puso esa cuenta al día. ¿Recuerda usted con qué cuantía él puso la cuenta al día?

R: No.

P: No. ¿Recuerda usted la manera en que él efectuó ese pago, si fue con cheque o en efectivo?

R: No.¹⁴

Por su parte, al cuestionársele sobre el proceso que debió seguir Firstbank previo a la modificación de la hipoteca que garantizaba el pagaré, la línea de preguntas y respuestas se plasmó como se transcribe a continuación:

P: ¿Hay algún documento que se prepare previamente para cualificar a la persona para hacer la modificación?

R: Sí.

P: Sí. Y en ese documento escriben cuál es el balance principal, los intereses y todo lo que debe. ¿Verdad que sí?

R: Sí.

P: Y cuál va a ser el número nuevo con el que vamos a empezar. ¿Verdad que sí?

R: Sí.

P: Sí. ¿Usted recuerda haber visto ese, el documento en el expediente de don Iván Maldonado cuando se hizo la modificación?

R: No.

P: ¿No lo vio en el expediente?

R: No todos. No he tenido la oportunidad de ver el, el “set off”...

P: ¿De estar en algún lugar, debería estar en el expediente?

¹⁴ *Id.*, págs. 51-52.

R: Debería estar.¹⁵

En el presente caso, está claro que el señor Maldonado Santiago otorgó un pagaré hipotecario el 7 de agosto de 2001, que gravó la propiedad aquí en controversia. Posteriormente, el 4 de marzo de 2009, Firstbank incoó una *Demanda* en su contra, en la cual alegó ser el actual tenedor del pagaré, a la vez que planteó que el señor Maldonado Santiago había incumplido con sus obligaciones de pago. Por ende, Firstbank solicitó que se dictara sentencia en su contra, condenándolo al pago de \$41,913.37 dólares por concepto de principal, más intereses. Así las cosas, el TPI dictó y notificó una *Sentencia* en rebeldía el 10 de junio de 2009, en la que condenó al señor Maldonado Santiago al pago total de las sumas reclamadas en la reclamación ante su consideración.

En consecuencia, el señor Maldonado Santiago satisfizo la deuda y así se hizo constar en la Instancia suscrita el 16 de noviembre de 2009, por la señora Marie Angie Rivera Rodríguez, quien compareció “en calidad de Oficial de Firstbank de Puerto Rico.”¹⁶ La Instancia, de forma contundente e inequívoca, establece que el señor Maldonado Santiago “satisfizo la sentencia en su totalidad por lo que se desistió del pleito.”¹⁷ Más aún, la Instancia reitera que “no se le adeuda dinero alguno a Firstbank Puerto Rico.”¹⁸

Ni de los documentos que obran en el expediente de autos, ni de la transcripción de la prueba oral, surge fundamento que controvierta lo dispuesto en la Instancia. Coincidimos con el foro primario en cuanto a que, en el caso que nos ocupa, se continuó negociando un pagaré que ya estaba saldo, cuando lo que procedía era que se cancelara el mismo. Independientemente, la parte

¹⁵ *Id.*, págs. 61-62.

¹⁶ Véase, *Instancia*, Apéndice del recurso de apelación, págs.186-187.

¹⁷ *Id.*, pág. 187.

¹⁸ *Id.*

apelante no pudo establecer su reclamación con el *quatum* requerido en la Regla 110(f) de Evidencia. Asimismo, no encontramos indicios de prejuicio, parcialidad ni error manifiesto en las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho del foro sentenciador.

En cuanto al cuarto señalamiento de error, no tiene razón la apelante al argumentar que, por no existir en la *Sentencia* una determinación expresa de que este actuó de manera temeraria o frívola, no procede la imposición de honorarios de abogado.

Sabido es que la imposición de honorarios de abogado procede cuando se presenta una acción que hace necesario un pleito que se pudo haber evitado, que lo prolongue innecesariamente, o que produzca la necesidad de que otra parte incurra en gestiones evitables. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718-719 (1987). El propósito detrás de autorizar la imposición de honorarios de abogado es “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito.” *Id.*, pág. 718. Véase, además, *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 211-212 (2013).

Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que “[e]n ausencia de una conclusión expresa a esos efectos, un pronunciamiento en la sentencia condenando al pago de honorarios de abogado, implica que el tribunal sentenciador consideró temeraria a la parte así condenada”. *Montañez Cruz v. Metropolitan Cons. Corp.*, 87 DPR 38, 39-40 (1962); véase, además, *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999). De una lectura íntegra de la *Sentencia* apelada no se puede razonablemente concluir que el foro *a quo* no estimara temeraria la conducta de la apelante. Además, la prueba que sometió la parte apelante, sobre todo el testimonio de la Sra. Laura Vélez Ojeda, nos permite concluir

que la apelante obligó al apelado a incurrir en gastos y gestiones evitables. Por lo tanto, no intervendremos con el dictamen del foro apelado al imponer honorarios de abogado a la apelante por haber actuado de manera temeraria al presentar la causa de acción de epígrafe.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, procedemos a confirmar la *Sentencia* apelada.

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