

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

DLJ MORTGAGE
CAPITAL, INC.

Apelados

v.

DILKA M. MALDONADO
RODRÍGUEZ Y JOSÉ M.
SALAS RAMÍREZ y la
Sociedad Legal de Bienes
Gananciales compuesta
por ambos

Apelantes

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Caguas

KLAN201701263

Sobre:
Ejecución de Hipoteca
Vía Ordinaria

Caso Núm.:
E CD2012-0071 (802)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Los esposos —*Dilka Maldonado Rodríguez y José Miguel Salas Ramírez, en su carácter personal y en representación de la sociedad legal de bienes gananciales que ambos componen*— apelan una Sentencia que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI) el 7 de junio de 2017.¹ Allí, se ordenó la ejecución de determinada hipoteca.

Examinado el recurso que nos ocupa, **CONFIRMAMOS** el dictamen apelado. Veamos.

-I-

El presente caso tuvo su origen con una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca que el Banco Popular de Puerto Rico

¹ Esta fue notificada el 29 de junio de 2017.

(Banco Popular) presentó el 24 de enero de 2012 contra de los esposos apelantes. Para ese entonces, el Banco Popular era el portador del pagaré hipotecario, el cual originalmente perteneció a RG Premier Bank. Dicho pagaré eventualmente pasó a manos de la apelada DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ Mortgage).

Según se alegó en la demanda, el 14 de octubre de 2004 RG Premier Bank confirió a los esposos apelantes un préstamo por la suma de \$215,000 —más intereses al 5.875% anual y otros gastos— que fue garantizado con una hipoteca sobre determinada propiedad. Ante el incumplimiento de los apelantes con el pago de las mensualidades que se comprometieron a satisfacer en el contrato de préstamo, se declaró vencida la totalidad de la deuda; ello, luego de haber brindado varias oportunidades a los esposos para que cumplieran con su obligación contractual. Así, se les reclamó el pago de la suma principal —que ascendía a \$193,273.65— más los intereses acordados, la cantidad estipulada para costas, gastos y honorarios de abogados y otras partidas.

Los apelantes contestaron la demanda y reconvinieron. El Banco Popular replicó y, entre sus defensas, argumentó que no fue parte en la venta de la propiedad en cuestión y negó responsabilidad por los alegados vicios ocultos. A solicitud de los apelantes, el tribunal consolidó el caso con el de *Ruiz Ruiz v. Villa Vista, Inc.*, que se dilucidaba en otra sala.² No obstante y previo a la consolidación, el BPPR había presentado una solicitud de sentencia sumaria, en la que afirmó ser el tenedor del pagaré —cuya copia adjuntó— y que ante el incumplimiento de los esposos con las mensualidades establecidas contractualmente, la deuda advino líquida, vencida y

² El caso fue identificado con el con el alfanumérico E AC2008-0198. En este, los aquí apelantes instaron un pleito en contra de varios demandados, entre estos, RG Mortgage (de quien el Banco Popular adquirió el pagaré en cuestión). En esencia, reclamaron daños y perjuicios por alegados vicios de construcción.

exigible, por lo tanto, reclamó su pago. Los esposos se opusieron sin presentar prueba a su favor.

Consecuentemente, DLJ Mortgage sustituyó al Banco Popular en el pleito tras haber adquirido el pagaré en cuestión. Así, reiteró la solicitud de sentencia sumaria que estaba pendiente por resolver.

En atención a la moción de sentencia sumaria, el 7 de junio de 2017 el TPI dictó Sentencia. Allí determinó incontrovertidos los siguientes hechos:

La parte demandada, Dilka Limarie Maldonado Rodríguez y José Miguel Sala Ramírez (en adelante “los deudores”), suscribieron y emitieron un pagaré hipotecario a favor de Doral Bank, el día 14 de octubre de 2004, por la suma de \$215,000.00 de principal, más intereses a razón del 5.875% anual, más gastos y honorarios de abogados pactados en un 10% del principal del pagaré. El pagaré fue autenticado mediante el affidavit #9,300 ante el Notario Público, Humberto Lorenzo de Gastañondo.

En garantía del antedicho pagaré, los deudores otorgaron y constituyeron una hipoteca mediante la escritura número 607, el día 14 de octubre de 2004, ante el Notario Público, Humberto Lorenzo de Gastañondo. La hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas, sección II.

La hipoteca a ejecutarse por la vía ordinaria recae sobre la propiedad que se describe como:

---**URBANA:** Solar Número diecisiete (17) de la Urbanización HEAVENLY VIEW del Barrio Celada, en el término municipal de Gurabo, Puerto Rico, con una cabida de setecientos cinco puntos, seis mil quinientos cuarenta y uno metros cuadrados (705.6541MC). En lindes por el Norte, con el lote número dieciséis (16); por el Sur, con el lote número dieciocho (18); por el Este, con la carretera estatal número ciento ochenta y uno (181); por el Oeste, con la calle número uno (1). Enclava una residencia de dos niveles de hormigón armado y bloques, de uso residencial. Consta de cuatro habitaciones, dos baños y medio (1/2), family room, sala, comedor, cocina, marquesina y closet. Es segregación de la finca 17,294 inscrita al folio 205 del tomo 450 de Agora.-----

---Consta inscrita al folio 145 del tomo 451 del término municipal de Gurabo. Finca número 17,355 del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Caguas II.-----

DLJ Mortgage Capital, Inc. es el sucesor en derecho y/o tenedor por valor recibido y de buena fe del pagaré antes descrito.

Surge de la declaración jurada anejada a la solicitud de Sentencia Sumaria que la parte demandada ha incurrido en el incumplimiento de sus obligaciones, por lo que la parte demandante ha declarado vencida la totalidad del préstamo, la cual asciende al 24 de enero de 2012, la parte demandada

adeuda a la parte demandante las siguientes cantidades: **\$193,273.65** de principal; al **5.875%** de intereses, los cuales continúan acumulándose hasta el saldo total de la deuda; más cargos por demora, honorarios de abogado pactados, costas y gastos de pleito.³

Así, el TPI determinó que “*no existe controversia real sobre ningún hecho material del caso, en el sentido de que la parte demandada suscribió las obligaciones y adeuda las cantidades reclamadas y no ha pagado las mismas.*”⁴ Concluyó que, en efecto, los esposos incumplieron con los términos y condiciones del contrato habido entre las partes, por lo que la deuda advino líquida, vencida y exigible. En vista de ello, declaró *Con Lugar* la demanda y condenó a los apelantes a cumplir con el pago de las sumas adeudadas, según los términos establecidos y, les impuso el pago de \$21,500.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogados, conforme lo habían pactado.

Inconformes, los esposos acuden ante nos mediante el recurso de título. Plantean que:

PRIMER ERROR: Erró el TPI, como cuestión de derecho, al declarar Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria y ordenar la ejecución de la hipoteca cuando dicha acción tiene el efecto de prejuzgar las controversias pendientes de adjudicación en el caso al cual este estuvo consolidado hasta la Sentencia [del] caso Ruiz Ruiz v. Villas Vista, Inc., Civil Núm. EAC2008-0198 (802) sobre daños y perjuicios, vicios de construcción y ruina funcional[,] todo ello en violación al derecho al debido proceso de ley de la parte apelante.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI, como cuestión de derecho, al declarar Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria y ordenar la ejecución de la hipoteca cuando en el caso existen controversias de hecho y de derecho pendientes de adjudicar, todo ello en violación al derecho al debido proceso de ley de la parte apelante.

-II-

A. Sentencia sumaria.

Los contornos de la sentencia sumaria —*como figura procesal*— permite a un tribunal resolver un pleito en su totalidad,

³ Sentencia de 7 de junio de 2017, Ap. de la apelación, págs. 16-17.

⁴ *Id.*, en la pág. 18.

o causas de acción o controversias separables de otras y, sin realizar una vista en su fondo, ha sido discutida ampliamente por la jurisprudencia.⁵ Por tal razón —y en consideración de los asuntos planteados en esta Apelación— no es necesario discutirla al detalle.

No obstante, es importante destacar que este mecanismo no procede ante la existencia de controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como: *intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad*.⁶ Al determinar si existe controversia de hechos que impida dictar sentencia sumaria, los Tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos *legítimos y sustanciales* que deben ser resueltas en un juicio plenario.⁷ Un hecho material o sustancial “*es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable*”.⁸

B. Los contratos

Los contratos son negocios bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento.⁹ Un “*contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio*”.¹⁰ Para ello, es necesario que concurren los siguientes requisitos: **(1) el consentimiento de los contratantes;** **(2) un objeto**

⁵ Véanse, *Gladys Bobé, et als, v. UBS Financial Services*, 197 DPR ___ (2017), 2017 TSPR 67, res. el 2 de mayo de 2017; *Rodríguez Méndez, et als v Laser Eye*, 195 DPR 769 (2016); *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 193 DPR 100 (2015); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005); *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000); *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 193 (2000).

⁶ *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994).

⁷ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 216-217 (2010).

⁸ *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326-327 (2013).

⁹ *Amador v. Cong. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000).

¹⁰ Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371.

cierto que sea materia del contrato, y **(3)** que se establezca la causa de la obligación.¹¹

En nuestro ordenamiento rige el principio de la libertad de contratación.¹² Este principio recoge la autonomía contractual de la que gozan las partes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público.¹³ De tal manera, que los contratos serán obligatorios, indistintamente de la forma en que se hayan celebrado, ya sea por escrito o verbal, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.¹⁴

El principio de *pacta sunt servanda*, recogido en el artículo 1044 del Código Civil, establece que: “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”.¹⁵ Esto implica que, una vez otorgado el consentimiento entre las partes, estas se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas aquellas consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.¹⁶ De ahí, que “los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y estos no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno”.¹⁷

C. Presunción de corrección de las sentencias

Por otra parte, los tribunales apelativos reconocen la difícil tarea y retos que recaen sobre los tribunales de instancia en sus esfuerzos por acelerar los procedimientos y administrar efectivamente un número creciente de casos, tanto en términos

¹¹ Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

¹² *Oriental Financical v. Nieves*, 172 DPR 462, 470 (2007).

¹³ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

¹⁴ Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451; *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243, 250 (1997).

¹⁵ 31 LPRA sec. 2994; *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014).

¹⁶ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

¹⁷ *Oriental Financical v. Nieves*, *supra*, pág. 471.

cuantitativos como en su complejidad. Como norma general, nos encargamos de examinar cómo los tribunales inferiores aplican el derecho a los hechos particulares de cada caso, y si dicha aplicación fue o no correcta. Al realizar tan delicada función, no debemos intervenir con el ejercicio de su discreción, salvo se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.¹⁸

Procedemos a analizar los hechos del presente caso a la luz del derecho expuesto.

-III-

Los apelantes fundamentan su apelación en dos (2) supuestos. Aducen que el TPI no debió resolver el caso por la vía sumaria, ya que existían hechos y derechos pendientes de adjudicar. A su vez, plantean que tampoco debió ordenar la ejecución de la hipoteca, porque al hacerlo prejuzgó controversias pendientes de adjudicación en el caso con el cual este fue consolidado. Por estar estrechamente relacionados entre sí, los discutiremos en conjunto.

Por su parte, la apelada sostiene la corrección de lo resuelto. Indica que nada le impedía al TPI decretar la ejecución de la hipoteca por la vía sumaria, toda vez que se demostró que se trataba de una deuda líquida, vencida y exigible.

La controversia de este caso es sencilla. Nos corresponde resolver si procedía la ejecución de la hipoteca. Luego de evaluar los planteamientos de las partes ante la totalidad del expediente y la

¹⁸ Véase, *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.*, 175 DPR 799, 810 (2009); *Zorniak v. Cessna*, 132 DPR 170, 182 (1992); *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645, 657 (1986); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729 (1986).

doctrina prevaleciente, resolvemos que no les asiste la razón a los apelantes. Veamos.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria está predicado para aquellos casos en los cuales no existen hechos materiales en controversia y que, por ende, solo reste aplicar el derecho. En el presente caso, le correspondía a la apelada —como demandante— demostrar que existía un préstamo con garantía hipotecaria, que los apelantes lo incumplieron, que dicha deuda advino líquida, vencida y exigible, y que era quien tenía derecho a reclamar su pago. Así lo hizo. La prueba que obra en el expediente y que incluyó junto a su solicitud de sentencia sumaria lo avala.

Quedó de esta forma demostrado que los esposos se obligaron —en virtud de un contrato cuya validez se presume y no ha sido derrotada— a satisfacer los pagos del financiamiento provisto para la adquisición de la propiedad en cuestión; que dejaron de realizar los pagos a pesar de varios requerimientos del tenedor del pagaré; y que este último, quien tenía derecho al recobro, declaró vencida la totalidad del préstamo. Como resultado, los apelantes quedaron a deber \$193,273.65 de principal, al 5.875% de intereses, y otros gastos, entre estos, el 10% del principal en concepto de costas, gastos y honorarios de abogados.

Cabe resaltar que los esposos nunca negaron la existencia de la deuda. Fuera de toda duda, surgía la obligación de pago de los apelantes y el derecho de la apelada a cobrar la deuda. Dicho de otro modo, no existían hechos materiales en controversia que le impidieran al TPI decretar la ejecución de la hipoteca por la vía sumaria, tal como hizo. Actuó correctamente al hacerlo.

Los apelantes no refutaron la prueba provista por la apelada. Les correspondía demostrar que existían hechos materiales en controversia que imposibilitaban la resolución sumaria del caso, pero no lo hicieron. Estos bien pudieron consignar las

mensualidades en el tribunal mientras se dilucidaba la validez de los contratos envueltos en el otro caso. Sin embargo, tampoco lo hicieron. Sus pretensiones resultan especulativas. Dicho esto, y demostrada la existencia de una deuda líquida, vencida y exigible sobre la cual la apelada tenía derecho de cobro, actuó correctamente el TPI al ordenar la ejecución de la hipoteca. No se cometieron los errores alegados.

-IV-

Por los fundamentos antes expresados, **CONFIRMAMOS** 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