

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL III

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelado-Demandante

VS.

LILLIAM MARTÍNEZ
ROLÓN

Apelante-Demandada

KLAN201701390

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Civil. Núm.
E CD2014-1005
(704)

Sobre:

EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Comparece la señora Lillian Martínez Rolón mediante un recurso de apelación en el que solicita que revoquemos una sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, el 25 de mayo de 2017 y notificada el 12 de junio de 2017. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró ha lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por el Banco Popular. Consecuentemente, ordenó a la señora Martínez Rolón a pagar una suma de \$222,018.54 por concepto de principal, intereses al 5.50% anual hasta el saldo de la deuda; \$3,220.04 por concepto de cargos por mora; \$467.46 por concepto de *escrow* y \$24,360.00 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. De no efectuarse el pago total de lo adeudado, se ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado.

Luego de analizar los escritos de ambas partes, así como los documentos que los acompañan, resolvemos confirmar la sentencia apelada.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales, así como el derecho aplicable que sustenta nuestra determinación.

I

La controversia entre las partes tuvo su génesis el 28 de agosto de 2014, cuando el Banco Popular presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra la señora Martínez Rolón. Mediante dicho recurso, el Banco Popular reclamó el pago de las cuantías debidas en virtud de un pagaré que declaró vencido ante el incumplimiento de la señora Martínez Rolón con las obligaciones que el mismo evidenciaba, así como la ejecución de las garantías inmobiliarias.

El 3 de diciembre de 2014, la señora Martínez Rolón contestó la demanda en la que se opuso al cobro de dinero y presentó una reconvencción en la que alegó que el Banco Popular carecía de legitimación activa. Para fundamentar dicha alegación, alegó que el Banco Popular no era el tenedor del pagaré, pues el mismo había sido objeto de un proceso de *securitization* o venta en el mercado secundario.

Tras varios trámites procesales, el Banco Popular solicitó que el Tribunal dictara sentencia sumaria. Más adelante, también solicitó la desestimación de la reconvencción al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2, por entender que la misma no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. La señora Martínez Rolón, por su parte, presentó su oposición a la disposición sumaria del caso bajo el mismo planteamiento de falta de legitimación activa.

El 20 de septiembre de 2016, el Tribunal celebró una vista argumentativa en la que cada parte expuso sus respectivas teorías en torno a las mociones dispositivas presentadas.

El 13 de enero de 2017, el Tribunal emitió una sentencia en la que desestimó con perjuicio la reconvenición de la señora Martínez Rolón. Posteriormente, el 25 de mayo de 2017, notificada el día 12 del mes siguiente, el Tribunal emitió una sentencia sumaria en la que, en síntesis, ordenó a la señora Martínez Rolón a pagar las sumas adeudadas. Al resolver, formuló varias determinaciones de hechos incontrovertidos sobre los que abundaremos más adelante.

Luego de formular las determinaciones fácticas, el Tribunal concluyó, como cuestión de derecho, que no había controversia sustancial sobre hechos esenciales y que procedía dictar sentencia sumaria. También determinó que de los documentos ante su consideración surge que el Banco Popular es el tenedor de buena fe del pagaré en cuestión, el cual está debidamente endosado a su favor, y que la señora Martínez Rolón no logró demostrar que el mismo se hubiera negociado en el mercado secundario. Así, tomando en cuenta que el Banco declaró vencida la totalidad de la deuda ante el incumplimiento de la señora Martínez Rolón, declaró ha lugar la demanda y ordenó el pago de las cuantías que ya especificamos.

Inconforme con el referido dictamen, la señora Martínez Rolón presentó el recurso de apelación que nos ocupa y alega que el Tribunal de Primera Instancia erró:

[...] al dictar sentencia sumaria aun cuando el demandante no había descubierto prueba pertinente que establecía la existencia de controversias.

II

- A -

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario disponible para resolver las controversias en donde

no se requiere la celebración de un juicio en sus méritos. Es un remedio discrecional y excepcional que sólo debe utilizarse “cuando no existen controversias de hechos medulares y lo único que resta es aplicar el derecho”. *Mun. de Añasco v. Admn. de Seguros de Salud*, 188 D.P.R. 307, 326 (2013).

La Regla 36 de Procedimiento Civil permite dictar sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre parte de una reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36. El propósito de esta regla es aligerar la tramitación de los casos en los que solo resta aplicar el derecho, sin celebrar vista, debido a que los documentos no controvertidos que acompañan la solicitud demuestran que no hay una controversia de hechos real y sustancial. Para ello, la parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 212-213 (2010).

Un hecho esencial, material y pertinente es el que puede afectar el resultado de la reclamación. La controversia sobre el hecho material tiene que ser real, sustancial y genuina. Una controversia es real cuando la prueba es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos, podría resolver a favor de la parte promovida. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214.

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. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216-217. Esta determinación debe guiarse por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone.

La parte opositora viene obligada a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes, para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio. Sin embargo, el hecho de no oponerse, no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216.

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria, si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. La promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante, (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido no puede prevalecer bajo ninguna circunstancia y que el Tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 625 (2005). La sentencia sumaria vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa, rápida y económica de los litigios civiles. La misma no está desfavorecida pero de aplicarse debe proceder según lo dispuesto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y en atención a los hechos particulares de cada caso. Si se utiliza de la manera correcta constituye una herramienta importante que permite a los jueces limpiar la casa de frivolidades y descongestionar los calendarios judiciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 219-220.

En síntesis no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.¹

- B -

¹ Recientemente nuestro Tribunal Supremo aclaró la doctrina sobre sentencia sumaria, en particular, lo concerniente al deber del Tribunal de Apelaciones al tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil. Específicamente, en *Meléndez González v. Cuebas, Inc. y otros*, 193 DPR 100, (2015), la suprema curia hizo las siguientes expresiones:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: 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.

Este estándar atempera lo que habíamos establecido hace una década en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a las exigencias de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil. Específicamente, aplicar el requisito de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra, para exigir que el Tribunal de Apelaciones exprese concretamente cuáles hechos materiales están en controversia [...].

La Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 241 de 10 de septiembre de 1996, 19 L.P.R.A. secs. 503 *et seq.*, que a su vez enmendó la Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, 19 L.P.R.A. secs. 401 *et seq.*, define el “instrumento negociable” como “una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo:

(1) Es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;

(2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y

(3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener: (A) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (B) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (C) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor.”

19 L.P.R.A. sec. 504(a)

Más adelante, la citada ley dispone que el tenedor o portador de un instrumento es un “tenedor de buena fe” si:

(1) cuando fue emitido o negociado al tenedor, el instrumento no tenía evidencia aparente de falsificación o alteración ni era de tal forma irregular o incompleto como para que debiera cuestionarse su autenticidad; y

(2) el tenedor tomó el instrumento: (i) por valor, (ii) de buena fe, (iii) sin tener aviso de que el instrumento estuviese en mora o hubiese sido desatendido o de que existiese un incumplimiento no subsanado respecto al pago de otro instrumento emitido como parte de la misma serie, (iv) sin tener aviso de que el instrumento contiene una firma no autorizada o ha sido alterado, (v) sin tener aviso de la existencia de una reclamación contra el instrumento de las descritas en la sec. 606 de este título, y (vi) sin tener aviso de que una parte tenga una defensa o reclamación de resarcimiento de las descritas en la sec. 605(a) de este título.

19 L.P.R.A. sec. 602(a).

La Ley de Transacciones Comerciales regula las defensas que un obligado puede interponer al tenedor de un instrumento que lo presenta a su cobro. Expresamente, dispone que el derecho a exigir el cumplimiento de la obligación de pago contraída por una parte en

un instrumento negociable, presentado al cobro por un tenedor de buena fe, está sujeto únicamente a las defensas de: “(i) la minoría de edad del deudor en la medida que sea una defensa contra un contrato simple, (ii) coacción, falta de capacidad legal o ilegalidad de la transacción que, bajo otra ley, anula la obligación del deudor, (iii) fraude que indujo al deudor a firmar el instrumento sin tener conocimiento ni oportunidad razonable de saber el carácter o los términos esenciales del instrumento, o (iv) la liberación del deudor en un procedimiento de insolvencia”. 19 L.P.R.A. sec. 605(a)(1).

Por otra parte, la hipoteca inmobiliaria como figura jurídica no aparece definida en el Código Civil. Roca Sastre la define como:

un derecho real que [...] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular.

Ramón M. Roca Sastre, II *Derecho hipotecario* 113-114 (8va. ed., Bosch 1995).²

Así, la hipoteca se puede definir como una garantía de naturaleza real que se caracteriza por su carácter accesorio y por su función aseguradora de una deuda en dinero. El derecho real de hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 D.P.R. 384, 388 (1994).

El Código Civil establece varios requisitos para la validez de una hipoteca: que esta se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, que el bien hipotecado le pertenezca a la persona que la ofrece en garantía y que esa persona tenga la libre

² Citado en Luis Rafael Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 481 (Jurídica editores 2002). (Énfasis nuestro.)

disposición de sus bienes. Cód. Civil P.R., Art. 1756, 31 L.P.R.A. sec. 5001. Además, es imperativo que la hipoteca se inscriba en el Registro de la Propiedad para que nazca a la vida jurídica y cumpla su objetivo inmediato de gravar determinado inmueble como garantía de pago de la obligación principal. Cód. Civil P.R., Art. 1774, 31 L.P.R.A. sec. 5042.

El acreedor hipotecario tiene tres vías procesales para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real o inmobiliaria: (1) puede iniciar una acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca dada en garantía, si así lo desea, a tenor de la Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51; (2) puede valerse del procedimiento ejecutivo sumario; o (3) puede recurrir al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, que están regulados por las disposiciones de la nueva Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 6081 y ss., y por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.3, según la naturaleza particular de cada proceso.

III

Como único señalamiento de error, la señora Martínez Rolón asegura que incidió el foro primario al dictar sentencia sumaria en este caso, pues entiende que el Banco Popular tenía la obligación de presentar cierta evidencia que, según asegura, hubiera demostrado que existen controversias de hechos esenciales. Al fundamentar dicha alegación, relata que durante una inspección ocular del expediente hipotecario, observó un documento intitulado *Hud-Request for Release of Documents*. La señora Martínez Rolón interpretó que dicha frase evidencia que el pagaré fue objeto de venta en el mercado secundario, lo que denominó securitization. Partiendo de esa premisa, asegura que el Banco Popular carece de legitimación activa para instar el pleito de ejecución de hipoteca. Además, añade que el Tribunal no debió dictar la sentencia sumaria sin el beneficio

de los documentos originales que constan en el expediente hipotecario y que, según asegura, evidenciarían su alegación sobre las controversias de hechos esenciales. Los hechos que formuló el Tribunal son los siguientes:

1. El 23 de abril de 2008, la señora Martínez suscribió un pagaré hipotecario a favor de Popular Mortgage, Inc., mediante el cual se obligó a pagarle la cantidad de \$243,600.00 de principal más intereses devengados sobre el balance insoluto de la suma principal al 5.50% anual, efectuando pagos por la suma de \$1,383.13 comenzando el 1 de junio de 2008 hasta su completo pago a 2038 y cualquier restante a esa fecha, más 4% de todo pago en atraso, más el 10% del principal (\$24,360.00) para las costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial.
2. Para garantizar el pagaré antes mencionado, la señora Martínez otorgó Escritura de Hipoteca por la suma principal de \$243,600.00 más intereses al 5.50% anual más la cantidad líquida y estipulada por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial según consta en Escritura Número 112 del 23 de abril de 2008, ante el Notario Público Sergio A. Ramírez de Arellano sobre la siguiente propiedad:

Urbana: Solar radicado en la Urbanización Santa Bárbara localizado en el Barrio Rincón de Gurabo, descrita en el plano de inscripción número tres de la manzana D con un área de mil quinientos cuarenta (540) [sic] metros cuadrados. En linde por el norte con el solar cuatro (4), distancia de cuarenta y cuatro metros (44), por el sur, con Rubén Aponte Rosa, distancia de cuarenta y cuatro (44) metros; por el este, con la Estación Experimental, distancia de treinta y cinco (35) metros y por el oeste, en la calle cuatro (4) distancia de treinta y cinco (35) metros. Contiene una casa para una familia.

Finca: Inscrita al folio doscientos noventa y cinco (295) del tomo ciento treinta y cinco (135) de Gurabo, finca cinco mil cien (5100), Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.

3. El Banco Popular es la tenedora [sic] de buena fe del pagaré Hipotecario antes descrito.
4. El día 18 de diciembre de 2012, Popular Mortgage Inc., se fusionó en Banco Popular de Puerto Rico.
5. La hipoteca consta debidamente inscrita en el registro de la propiedad según surge del estudio de título juramentado fechado el 23 de agosto de 2016.
6. La señora Martínez ha incumplido con sus obligaciones y adeudan solidariamente a Banco Popular la suma de \$222,018.42 por concepto de principal, intereses a razón de 5.50% anual, los cuales se acumulan mensualmente hasta el saldo total de la deuda; \$3,220.04 por concepto de cargos por mora, los cuales continúan acumulándose hasta el saldo total de la deuda; \$467.46 por concepto de *escrow*, más la suma de \$24,360.00 por concepto de honorarios de abogados, costas y gastos.
7. La deuda reclamada se encuentra vencida, líquida y exigible.

8. Banco Popular ha realizado gestiones con la señora Martínez para obtener el pago de las sumas antes indicadas, resultando éstas infructuosas.
9. Banco Popular es el tenedor por endoso, por valor recibido y de buena fe del pagaré antes descrito.
10. La señora Martínez no es menor de edad, ni incapacitada, ni se encuentra prestando servicios militares en el ejército de los Estados Unidos de América, ni de ningún país aliado conocido.

Luego de examinar los documentos que constan en el apéndice de la apelación, hemos corroborado que estos demuestran que el Banco Popular es tenedor del pagaré suscrito a su nombre el 23 de agosto de 2008; que el pagaré no contiene ningún endoso por el que se pueda inferir que fue transferido; que en el pagaré, la señora Martínez Rolón se comprometió a pagar un préstamo ascendente a \$243,600.00, más intereses al 5.50%, y que en garantía de pago de dicha obligación, se constituyó un gravamen sobre una propiedad perteneciente a la señora Martínez Rolón, descrita en un acápite anterior. El pagaré fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

De un examen del escrito de apelación, también se puede corroborar que la señora Martínez Rolón no interpuso ninguna de las defensas que la Ley de Transacciones Comerciales concede al deudor en casos como el de autos. Además, tampoco hay controversia sobre el hecho de que la señora Martínez Rolón incumplió las obligaciones contraídas al firmar el pagaré y la escritura de hipoteca, razón por la cual el Banco Popular podía declarar el vencimiento de la totalidad de la deuda, como en efecto lo hizo, e instar una acción de ejecución de hipoteca para cobrar su acreencia.³

³ Cabe mencionar, además, que tampoco existe controversia sobre el hecho de que las partes se acogieron a un proceso de *loss mitigation*, según requerido por la Ley 184-2012, conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal. 32 L.P.R.A. sec. 2881, et seq.

Ante este cuadro fáctico, no albergamos duda de que los argumentos sobre la alegada venta del pagaré en el mercado secundario y la falta de legitimación activa del Banco Popular son especulativas y no levantan ninguna controversia de hechos que impidiera la disposición sumaria del caso. Consecuentemente, concluimos que el error señalado carece de méritos, por lo que confirmamos el dictamen del Tribunal de Primera Instancia.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la sentencia del Tribunal de Primera Instancia.

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