

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

BAUTISTA CAYMAN
ASSET COMPANY

Apelada

v.

DR. MARCOS DEVARIE
DÍAZ, ET ALS.

Apelantes

KLAN201800201

Apelación

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de San Juan

Sobre:
Cobro de Dinero,
Ejecución de Hipoteca

Caso Núm.:
K CD2014-0558

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 junio de 2018.

Los apelantes, los esposos Marcos Devarie Díaz y Aixa Morales, junto a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, comparecen ante nos y solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida y notificada el 22 de diciembre de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). Mediante el referido dictamen, el foro primario concedió la solicitud de sentencia sumaria promovida por Bautista Cayman Asset Company y, como resultado, declaró *Con Lugar* la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada contra los apelantes.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

-I-

Los incidentes procesales pertinentes al recurso que atendemos iniciaron el 14 de agosto de 2015, cuando Bautista Cayman Asset Company (parte apelada o BCAC) presentó una *Demanda Enmendada* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los apelantes y la codemandada Criadero Mi Sueño, Corp. En

Número Identificador

SEN2018_____

síntesis, BCAC alegó ser legítimo tenedor de cinco (5) pagarés vencidos, todos garantizados con hipotecas, y cuyos respectivos documentos incluyó en la demanda. Según veremos, la existencia, validez, términos y condiciones de dichas obligaciones no está en controversia. Por ello, basta con resumir dichos pagarés del siguiente modo, según surge de las alegaciones de la demanda:

1. Préstamo Núm. 70011474 (Pagarés I y II)

El 13 septiembre de 2002, los apelantes suscribieron un pagaré a favor de Doral Bank, o a su orden, por la suma principal de \$368,000.00, más el 7.95 % de interés anual (Pagaré I). El mismo está garantizado por la Hipoteca Núm. 211 (Hipoteca I). Esta última se constituyó sobre dos (2) inmuebles propiedad de los apelantes (Finca 1 y 2). Cada inmueble responde por determinado monto del principal. El 31 de marzo de 2011, el principal garantizado por la Hipoteca I fue modificado a \$341,796.00 y el mismo se redistribuyó en determinados montos entre cada finca. En igual fecha, los apelantes se obligaron a pagar la suma principal de \$51,007.93, más el 10 % de interés anual (Pagaré II). Para garantizar la obligación, constituyeron la Hipoteca Núm. 159 sobre las Fincas 1 y 2 (Hipoteca II).

2. Préstamo Comercial Núm. 3002003287 (Pagarés III, IV y IV)

El 27 de diciembre de 2007, Criaderos Mi Sueños, Corp., entidad presidida por el coapelante Marcos Devarie Díaz (señor Devarie), suscribió con Doral Bank un *Contrato de Préstamo* por la cantidad de \$550,000.000. Como garantizadores de la obligación, los apelantes dieron en prenda un pagaré a la orden de Doral Bank por la suma de \$400,000.00, con intereses al 12 % anual (Pagaré III), y garantizado por la Hipoteca Núm. 93 (Hipoteca III), la cual grava una tercera propiedad de los apelantes (Finca 3). Para cubrir

el monto restante, estos también suscribieron un pagaré a la orden de Doral Bank por la suma de \$150,000.00 e intereses al 12 % anual (Pagaré IV). El mismo está garantizado por la Hipoteca Núm. 94 (Hipoteca IV), la cual grava una cuarta finca de los apelantes. (Finca 4).

El 15 de abril de 2011, los apelantes refinanciaron el préstamo y modificaron los términos de las Hipotecas III y IV. También tomaron prestado la suma adicional de \$125,101.75. Como garantía, suscribieron un pagaré a favor de Doral Bank o a su orden por la referida cantidad e intereses al 10 % anual (Pagaré V). Dicho pagaré lo garantiza la Hipoteca Núm. 167 (Hipoteca V) y grava las Fincas 3 y 4.

El 21 de agosto de 2015, los apelantes presentaron su contestación a la demanda. Aunque negaron las imputaciones sobre incumplimiento, estos aceptaron la existencia de las obligaciones antes relacionadas, así como sus términos y garantías acordadas, conforme surgían del lenguaje de los documentos que BCAC acompañó en la demanda. Respecto a cada uno de los préstamos, sus pagarés e hipotecas, los apelantes indicaron que: *“se alega en la afirmativa que los documentos a los que hace referencia hablan por sí solos”*; *“se admite que se suscribieron los documentos a los que hacen referencia dichos párrafos”*.¹

Así las cosas, el 19 de octubre de 2016, BCAC presentó una solicitud de sentencia sumaria.² Arguyó que no existía controversia genuina sobre ninguno de los hechos materiales en su causa de acción. Así, por ejemplo, sostuvo que su capacidad para exigir el pago de dichas obligaciones no estaba en disputa, toda vez que los instrumentos en cuestión aparecían debidamente endosados a su nombre y era, por tanto, su legítimo tenedor. Para evidenciar lo

¹ Véase, *Contestación a la Demanda*, Apéndice de la apelación, págs. 362 y 363.

² Apéndice de la apelación, pág. 370.

anterior, BCAC anejó copia de todos los pagarés, de los que surgía tal endoso.

Asimismo, BCAC indicó que la obligación de los apelantes de cumplir con los términos y condiciones convenidos bajos los Pagarés e Hipotecas I-V era incuestionable. Ello así, pues no tan solo surgía de las notas de pagarés jurados y suscritos por estos, sino porque también lo habían aceptado en su contestación a la demanda. Para evidenciar la existencia de las garantías hipotecarias, BCAC anejó copia de las escrituras de las Hipotecas I-V, así como el correspondiente estudio de título de cada finca afectada. Esto último, con el propósito de demostrar la inscripción de las hipotecas y, por tanto, la existencia de las garantías reales.

Por otro lado, para evidenciar el incumplimiento de los apelantes con dichas obligaciones, así como los balances adeudados, BCAC anejó la declaración jurada del señor Roberto Carlos Seguí Hernández (señor Seguí), Vicepresidente Auxiliar de Capital Crossing de Puerto Rico (Capital). Dicha entidad administra la cartera de préstamos de BCAC. El señor Seguí declaró que Capital administra los préstamos objeto del pleito de autos y que, conforme a ello, tenía acceso a dichas cuentas y tenía conocimiento personal del incumplimiento de los apelantes y de los balances adeudados por estos. Los mismos fueron detallados por el señor Seguí.

Luego de varios incidentes procesales impertinentes a las controversias que nos ocupan, el 16 de marzo de 2017, los apelantes presentaron su oposición a la solicitud de sentencia sumaria.³ Allí, en un escrito totalmente desprovisto de referencias a prueba documental, se limitaron a consignar, que:

[...]

II. Asuntos litigiosos o en controversia

3. En el caso de epígrafe existen las siguientes controversias:

³ *Id.* pág. 541.

a. *Cuantía adeudada por la parte demandada*

[...]

e. *Si la ejecución de la hipoteca no procede debido a que aún no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad, y el derecho real de hipoteca es constitutivo.*

[...]

IV. Hechos sobre los cuales existe controversia sustancial

7. *En el caso de epígrafe existe controversia sustancial sobre los siguientes hechos:*

a. *Existe controversia sustancial sobre las alegaciones contenidas en los párrafos 40-43 del apartado IV de los “hechos que no están en controversia” [promovidos por BCAC]⁴ debido a que la parte demandada no adeuda las cuantías reclamadas por la parte demandante [BCAC], aunque acepta que existen atrasos en el pago de las hipotecas.*

b. *Existe controversia sustancial sobre si las hipotecas están inscritas en el Registro de la Propiedad.*

VI. Hechos sobre los cuales no existe controversia sustancial

8. *En el caso de epígrafe no existe controversia sustancial sobre los siguientes hechos:*

a. *Las alegaciones contenidas en los párrafos 1 y 3 de lo [hechos incontrovertidos propuestos por BCAC].⁵*

b. *La parte compareciente suscribió los pagarés hipotecarios, las escrituras sobre constitución de hipoteca en garantía de dichos pagarés y los contratos de préstamos a los que se refieren los párrafos 4-33 de los [hechos incontrovertidos propuestos por BCAC].⁶*

[...]⁷

Para respaldar su propuesta de hechos controvertidos, los apelantes solo anejaron una declaración jurada brindada por el señor Devarie. De su contenido, solo una oración es de pertinencia:

[4]. La parte demandada no adeuda las cuantías exactas reclamadas por la parte demandante, aunque el aquí declarante acepta que existen atrasos en el pago de las hipotecas [...].⁸

⁴ Dichos párrafos corresponden a la propuesta de hechos incontrovertidos de BCAC, referentes al incumplimiento de las obligaciones y apoyados en la declaración jurada del señor Seguí. Véase, *Solicitud de Sentencia Sumaria*, Id. pág. 381.

⁵ Dichos párrafos abordan lo relativo a los datos personales de las partes. Véase, *Id.* págs. 372-373.

⁶ Estos párrafos relacionan todo lo concerniente a la existencia, términos y condiciones de los Pagarés/Hipotecas I-IV. Véase, *Id.* págs. 373-380.

⁷ *Oposición a solicitud de sentencia sumaria y moción de sentencia sumaria parcial*, Apéndice de la apelación, págs. 541-543.

⁸ *Declaración Jurada*, Apéndice de la apelación, pág. 549.

Posteriormente, el 25 de mayo de 2017, BCAC presentó una *Réplica*. Allí, entre otros asuntos, llamó a la atención del TPI el incumplimiento de los apelantes con las exigencias de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *infra*. A esos efectos, adujo que los apelantes no acompañaron su escrito con prueba documental fehaciente para respaldar sus contenciones, sino que solamente descansaron en las aseveraciones y negaciones de sus alegaciones. Los apelantes nunca respondieron.

Así las cosas, el 22 de diciembre de 2017, el TPI notificó la *Sentencia* apelada y dictó sentencia sumaria contra los apelantes, condenándolos al pago de las sumas reclamadas, los intereses acumulados, así como las costas, gastos y honorarios de abogado conforme fueron pactados en los pagarés. En su defecto, ordenó la venta y ejecución de las correspondientes garantías hipotecarias.

En desacuerdo, los apelantes prestaron una moción de reconsideración.⁹ Allí, a través de un confuso argumento probatorio, argumentó por primera vez que la declaración jurada del señor Seguí, según fue anejada a la solicitud de sentencia sumaria de BCAC, era inadmisibles porque de la misma no se desprendería que el declarante tuviera conocimiento personal de lo suscrito. Además, sobre la utilización de declaraciones juradas como piezas probatorias, añadió que “[s]e debe considerar que estas constituyen prueba de referencia, debido a que se ofrecen para probar la verdad de su contenido”.¹⁰ El 24 de enero de 2018, el TPI denegó la moción de reconsideración.

Inconformes, el 23 de febrero de 2018, los apelantes acudieron ante este Foro mediante el recurso de apelación de referencia. En el mismo formulan los siguientes señalamientos de error:

⁹ Apéndice de la apelación, pág. 613.

¹⁰ *Id.* pág. 614.

1. Erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria, a pesar que la declaración jurada y documentos sometidos por la parte demandante en apoyo de su "Solicitud de Sentencia Sumaria" no cumplen con los requisitos de la Regla 36.5 de Procedimiento Civil y la jurisprudencia interpretativa de dicha Regla.

2. 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.

Perfeccionado el recurso y contando con el beneficio del alegato de la parte apelada, procedemos a disponer del asunto que nos ocupa.

-II-

A. La sentencia sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario.¹¹ Dicho mecanismo está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil.¹² Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. El propósito principal de la sentencia sumaria es favorecer la solución justa, rápida y económica de los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio.¹³ En ese sentido, el mecanismo de la sentencia sumaria es útil para agilizar el proceso judicial y aliviar la

¹¹ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

¹² 32 LPRA Ap. V, R. 36.

¹³ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010).

carga de trabajo de los tribunales.¹⁴

La norma general es que la sentencia sumaria 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.¹⁵ 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.¹⁶ Dicha determinación debe guiarse por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone.

La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba admisible que apoye su contención.¹⁷ Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.¹⁸

Por igual, a la parte 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*

¹⁴ SLG *Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, *supra*, pág. 430.

¹⁵ *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994).

¹⁶ *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, págs. 216-217.

¹⁷ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*; *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

¹⁸ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*.

sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante.¹⁹

Para controvertir la prueba presenta por la parte promovente, la parte promovida tiene que exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria.²⁰ La duda debe ser de naturaleza tal que permita “concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”.²¹ Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra.

La Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil establece los requisitos de forma que la oposición a la moción de sentencia sumaria deberá contener, a saber:

(1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;

(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 sostengan los mismos, así como de cualquier otro documento

¹⁹ *Id.*, pág. 217.

²⁰ *Id.*; *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, págs. 213-214

²¹ *Id.*

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.*²²

El incumplimiento con los requisitos de forma por la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria, podría provocar que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente si procede en derecho.²³ Inclusive el incumplimiento con los requisitos de forma establecidos en la Regla, podría provocar que el tribunal no tome en consideración el intento de la parte opositora de impugnar los hechos.²⁴

El tribunal, por su parte, al dictar sentencia sumaria, debe: **(1)** *analizar los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.*²⁵

Al momento de enfrentarse ante una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud.²⁶ En ese sentido, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: **(1)** *existan hechos materiales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no proceda.*²⁷

²² 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (énfasis nuestro); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 432.

²³ *Id.*

²⁴ *Id.*

²⁵ *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 194 (2000).

²⁶ *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913 (1984).

²⁷ *Id.*

-III-

Según narramos, los planteamientos esbozados en el presente recurso se limitan a que determinemos si, para propósitos de dictar sentencia sumaria contra los apelantes: **(1)** el TPI podía considerar la declaración jurada suscrita por un oficial de banco de BCAC, quien, entre otros extremos, declaró sobre el vencimiento, liquidez y exigibilidad de las obligaciones reclamadas; y **(2)** si BCAC venía obligado a presentar una certificación registral —*como requisito indispensable*— para demostrar la inscripción de las garantías hipotecarias.

De entrada, resulta conveniente traer al plano de discusión el hecho de que los apelantes no cuestionan la existencia, condiciones o validez de los cinco (5) pagarés —todos garantizados mediante hipotecas— por cuyo incumplimiento BCAC, como cesionario y legítimo tenedor de los mismos, inició la presente acción sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Tampoco pueden cuestionarlo, pues, aparte de no formar parte de su apelación, sus propias admisiones, tanto en su contestación a la demanda como en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria, se lo impiden. Inclusive, de la propia declaración jurada del coapelante señor Devarie surge su reconocimiento de haber incumplido con dichas obligaciones, pues afirmó que existían “*atrasos*” en el pago de las mismas.

Por igual, al atender los señalamientos de error esbozados por los apelantes, debemos tener presente su craso incumplimiento con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Según vimos, dicha Regla también impone una serie de requisitos de forma y contenido con los que estos tenían que cumplir. No empece al lenguaje claro de dicha Regla y su amplia jurisprudencia interpretativa, tal cual citada por los apelantes, estos presentaron una *Oposición* amparada únicamente en sus propias alegaciones y completamente

desprovista de prueba documental. La *única* pieza probatoria que optaron por incluir fue —irónicamente— una declaración jurada. En la misma, con el propósito de controvertir las sumas reclamadas, el señor Devarie declaró, sin más, no adeudar las *cuantías* reclamadas por BCAC.

Ante este cuadro fáctico, plagado de admisiones judiciales y en el que resalta el incumplimiento con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, los apelantes nos invitan a revocar la *Sentencia* apelada porque —a su entender— el foro primario no podía considerar la declaración jurada que BCAC anejó a su solicitud de sentencia sumaria. No tienen razón.

De entrada, debe observarse que la posibilidad de que una declaración jurada forme parte de los anejos en apoyo a una solicitud de sentencia sumaria es incuestionable. Para ello, basta con mencionar que así se reconoce en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Inclusive, la Regla 36.5 de Procedimiento Civil atiende exclusivamente lo concerniente a las declaraciones juradas como pieza probatoria en una solicitud de sentencia sumaria.²⁸ Como bien dispone esta última Regla, lo que se exige es que los hechos aducidos por el declarante sean: (1) admisibles en evidencia y (2) que se basen en su conocimiento personal.

Recientemente, nuestro Tribunal Supremo tuvo la oportunidad de discutir a fondo los requisitos de una declaración jurada en el contexto particular de una solicitud de sentencia sumaria.²⁹ Según el Alto Foro, una declaración jurada, para ser suficiente, no solo debe contener hechos sobre los aspectos sustantivos del caso, sino que debe incluir hechos que establezcan que el declarante tiene conocimiento personal del asunto

²⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 36.5.

²⁹ *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, res. el 6 de febrero de 2018, 2018 TSPR 18.

declarado.³⁰ Es decir, no basta con que el declarante aduzca, sin más, que tiene conocimiento personal de lo que declara —sino que se exige que este “*siente las bases*” de su alegado conocimiento personal— tal y como lo exigen nuestras Reglas de Evidencia.³¹

Con ello en mente, un detenido examen del contenido de la declaración jurada brindada por el señor Seguí demuestra que la misma se conformó a las exigencias antes discutidas. En ella, el señor Seguí sentó las bases de su conocimiento personal con relación al vencimiento, liquidez y exigibilidad de las obligaciones por las que BCAC reclamaba. A esos fines, indicó ser el vicepresidente de la entidad que administraba los préstamos BCAC; que por razón de ello tenía acceso y conocimiento personal de los récords de BCAC; y que conocía sobre el incumplimiento de los apelantes con los préstamos objeto del pleito, ***cuyos balances adeudados detalló***. Asimismo, el señor Seguí autenticó las copias de los pagarés que fueron anejados a la solicitud de sentencia sumaria, indicando que los mismos eran copias fieles y exactas de dichos instrumentos. Siendo así, no erró el TPI al considerar el contenido de dicha declaración jurada.

En su segundo señalamiento de error, los apelantes sostienen que el TPI incidió al dictar sentencia sumaria a pesar de que BCAC solo presentó estudios de títulos para demostrar la inscripción de las hipotecas cuya ejecución solicitaba. Según estos, BCAC estaba legalmente obligado a evidenciar lo anterior única y exclusivamente mediante la presentación de una certificación registral expedida por el Registro de la Propiedad. Tampoco les asiste la razón.

Al examinar el reclamo de los apelantes, observamos que estos basan su contención en los documentos exigidos para tramitar una ejecución de hipoteca bajo procedimiento sumario dispuesto en la

³⁰ *Id.* pág. 18.

³¹ *Id.* págs. 19-20.

derogada Ley Hipotecaria de 1979.³² Conforme al Artículo 209 de dicha Ley, se exigía someter una certificación registral como evidencia de la inscripción de la hipoteca y del nombre del titular registral.³³ Sin embargo, ello no era requerido para el procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca bajo dicha Ley, ni lo es al amparo de la nueva Ley Hipotecaria, aplicable al caso de autos.³⁴ De hecho, esta última eliminó el procedimiento sumario a cuyos requisitos los apelantes equivocadamente aluden. Por tanto, BCAC podía demostrar el hecho de la inscripción de las hipotecas de otros modos. Así lo hizo al anejar copia de los respectivos estudios de títulos, de los cuales se desprendían los gravámenes hipotecarios.

Por último, tampoco podemos ignorar el hecho de que los apelantes nunca objetaron o controvertieron correcta y oportunamente la prueba que a los efectos BCAC presentó. En su *Oposición*, estos se limitaron a consignar que “*existe controversia sustancial sobre si las hipotecas están inscritas en el Registro de la Propiedad*”, sin hacer referencia a ninguna prueba y sin siquiera discutir el planteamiento que esbozan —por primera vez— ante este Foro.³⁵ Ante ello, resulta forzoso concluir que tampoco se cometió el segundo error.

-IV-

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. Notifíquese.

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

³² Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*.

³³ 30 LPRA sec. 2709.

³⁴ Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.*

³⁵ Este planteamiento **tampoco** fe traído ante la consideración del TPI en la moción de reconsideración.