

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN y CAROLINA
Panel VI

DLJ MORTGAGE CAPITAL,
INC.

Apelado

v.

MIGUEL ALBERTO REYES
DÁVILA t/c/c MIGUEL REYES
DÁVILA y su esposa HAYDEÉ
ARCE DE HOYOS t/c/c
HAYDEÉ ARCE DE REYES y
la Sociedad Legal de Bienes
Gananciales compuesta por
ambos

Apelantes

KLAN201800276

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Caso Núm.
D CD2013-1709

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cortés González, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Colón

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de julio de 2018.

Comparecen mediante recurso de apelación, Miguel Alberto Reyes Dávila t/c/c Miguel Reyes Dávila, y Haydee Arce de Hoyos t/c/c Haydee Arce de Reyes, y la sociedad legal de bienes gananciales por ambos compuesta (los apelantes) y nos solicitan la revocación de la *Sentencia* dictada el 4 de diciembre de 2017, notificada el 3 de enero de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). En el dictamen apelado, el TPI, por la vía sumaria, declaró con lugar la *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ) en contra de los apelantes.

Luego del foro primario rechazar la solicitud de reconsideración presentada por los apelantes, estos acudieron ante nos mediante el recurso de epígrafe. Al momento de adjudicar el recurso, contamos con el beneficio del alegato en oposición interpuesto por DLJ.

I.

Los hechos que dan origen al caso que nos ocupa se remontan a la presentación de la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, incoada el 20 de junio de 2013 por Oriental Bank¹ en contra los apelantes.

El 14 de octubre de 2013, los apelantes presentaron su *Contestación a Demanda y Reconvención*. En dicha Reconvención, alegaron, en síntesis, que tanto el plan de pago como la modificación de su deuda hipotecaria habían sufrido varios retrasos y cambios debido a la compraventa del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) por Oriental Bank. Apéndice del recurso, págs. 8-11.

Mientras, el 28 de enero de 2014, DLJ solicitó sustituir a la parte demandante Oriental Bank, por haber adquirido de esta una cesión de derechos e intereses en la causa de acción de epígrafe. Posteriormente, el 15 de mayo de 2014, DLJ interpuso una *Moción Solicitando Se Dicte Sentencia Sumaria*, en la cual reiteró las alegaciones contenidas en la *Demanda*, y añadió que según surgía de los documentos anejados a su solicitud, no existía una controversia sustancial sobre algún hecho esencial que impidiera resolver sumariamente. En particular, propuso como hecho material no controvertido, que era el dueño y tenedor por endoso del Pagaré Hipotecario. Apéndice del recurso, pág. 14. La moción de sentencia sumaria hace referencia a tres anejos: Pagaré Hipotecario (Anejo 1); Escritura de Hipoteca (Anejo 2); Estudio de Título (Anejo 3). No obstante, en el apéndice del recurso de apelación sólo consta anejado el aludido Estudio de Título. Apéndice del recurso, págs. 12-17.

Por su parte, el 13 de junio de 2014, los apelantes presentaron su escrito de *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria*. Adujeron que tanto la solicitud de sentencia sumaria como el Estudio de Título

¹ Oriental Bank adquirió al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) quien era el acreedor hipotecario original.

que la acompañaba, contenían errores e inconsistencias que debían ser explicadas por DLJ. Los apelantes no incluyeron en su recurso de apelación copia de la referida oposición a sentencia sumaria, empero DLJ anejó copia de la misma en el apéndice de su alegato en oposición. Apéndice de DLJ, págs. 15-37.

Así las cosas, el 17 de marzo de 2015, notificada el 18 de marzo de 2015, el TPI emitió una Sentencia, mediante la cual declaró Con Lugar la *Demanda*. Este primer dictamen fue objeto de un primer recurso de apelación instado por los apelantes, el cual fue resuelto por otro Panel de Jueces de este Tribunal de Apelaciones. Nos referimos al recurso de apelación KLAN201500883, mediante el cual, este Tribunal de Apelaciones revocó la sentencia del TPI y devolvió este caso para la continuación de los procedimientos.²

En ese dictamen anterior, esta segunda instancia judicial resolvió que no procedía dictar sentencia sumaria, porque según el Estudio de Título sometido por DLJ, existía controversia sobre el hecho material de a favor de quién estaba inscrito el derecho hipotecario –si el banco original o alguno de sus sucesores– incluso DLJ.³ Resolvió además, que a pesar de que en su Sentencia el TPI había indicado que la sentencia sumaria había quedado sometida sin oposición, lo cierto es que los apelantes sí habían presentado oportunamente un escrito de oposición.⁴ Por último, este foro apelativo dispuso en ese primer recurso de apelación, que tampoco procedía dictar sentencia sumaria, porque el TPI no había resuelto la Reconvención que los apelantes habían presentado en unión a su contestación a la demanda. Véase, *DLJ Mortgage v. Reyes Dávila et al*, res. el 28 de septiembre de 2015, KLAN201500883, págs. 7-8.

² Véase, *DLJ Mortgage v. Reyes Dávila et al*, res. el 28 de septiembre de 2015, KLAN201500883.

³ En el referido Estudio de Título la hipoteca aparece inscrita a favor del Banco Popular. Apéndice del recurso, pág. 17.

⁴ Este proceder del TPI, según el dictamen anterior de este foro apelativo, dio la impresión de que la Sentencia entonces apelada, se trataba de un proyecto de sentencia sometido por DLJ.

A raíz del anterior dictamen apelativo, y luego de devolverse el caso al TPI, el 6 de septiembre de 2016 DLJ presentó una *Moción De Desestimación De La Reconvención Y Sentencia Sumaria*,⁵ a la cual unió documentos complementarios⁶ en apoyo a sus alegaciones de que, en esencia, los apelantes habían incumplido los términos del préstamo hipotecario, cuyo pagaré original DLJ poseía de buena fe y legítimamente, y que por lo tanto, procedía conceder el remedio sumario a su favor. Asimismo, al tenor de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, DLJ pidió la desestimación de la Reconvención de los apelantes porque estos no habían presentado un reclamo válido que ameritara la concesión de un remedio. A esos efectos, DLJ añadió que a pesar de haberle solicitado a los apelantes que evidenciaran que la modificación del préstamo estaba en proceso, estos no contestaron.⁷ Igualmente DLJ arguyó que hizo varias ofertas dirigidas a modificar la deuda, las cuales remitió a la representación legal de los apelantes en al menos cuatro ocasiones,⁸ sin embargo los apelantes no respondieron.

A su vez, DLJ alegó en la referida solicitud de sentencia sumaria (6 de septiembre de 2016) que los apelantes no presentaron evidencia de haber pagado el préstamo hipotecario cuyo cobro se reclama en la causa de epígrafe; esa era la única defensa disponible para los apelantes. Asimismo, DLJ alegó que no existía controversia sobre la existencia del Pagaré Hipotecario originalmente suscrito por los apelantes a favor de BBVA, y que el mismo ahora estaba en posesión de DLJ como tenedor legítimo de buena fe por endoso.⁹ DLJ también alegó que no existía controversia acerca de que los apelantes habían dejado de pagar el préstamo desde el 1 de junio de 2012 y que se les

⁵ Apéndice de DLJ, págs. 38-103.

⁶ Correos Electrónicos de DLJ dirigidos a los apelantes (Anejo 1); Certificación Registral (Anejo 2); Misiva y Correos Electrónicos de DLJ dirigidos a los apelantes (Anejo 3); Escritura de Hipoteca (Anejo 4); Pagaré Hipotecario (Anejo 5); Declaración Jurada/*Sworn Statement* (Anejo 6). *Id.*, págs. 49-103.

⁷ *Id.*, pág. 49.

⁸ Las ofertas fueron enviadas el 21 de diciembre de 2015, 5 de abril de 2016, 19 de mayo de 2016 y 30 de junio de 2016. *Id.*, págs. 51-53.

⁹ *Id.*, págs. 93-103.

requirió su pago pero incumplieron, por lo cual, la deuda estaba vencida y era líquida y exigible.¹⁰ Asimismo, propuso que tampoco había controversia acerca de que ante la falta de pago de los apelantes, el acreedor hipotecario, DLJ, podía declarar la totalidad de la deuda vencida y exigir su pago (cláusula de aceleración).¹¹

En lo aquí pertinente, precisa destacar que DLJ acompañó su solicitud de sentencia sumaria con copias de la Escritura de Hipoteca, del Pagaré Hipotecario endosado a su favor, de una Certificación Registral y de una Declaración Jurada (*Sworn Statement*) de su agente de cobro (*mortgage servicing agent*). El Pagaré Hipotecario aparece endosado a favor de DLJ en la última página esquina superior derecha.¹² Mientras que en la Declaración Jurada surge que según los registros de negocios de DLJ este era tenedor de buena fe del pagaré hipotecario; los apelantes habían incumplido sus pagos desde 1 de junio de 2012; la deuda estaba vencida y era líquida y exigible.¹³ Así, DLJ coligió que al no existir controversia sobre hechos sustanciales sólo procedía resolver como cuestión de derecho, la procedencia de la sentencia sumaria.

Por su parte, los apelantes no se expresaron sobre la referida solicitud de sentencia sumaria de DLJ (6 de septiembre de 2016) y aun cuando el TPI les dio plazo para que se expresaran, estos solicitaron prórroga el 27 de octubre de 2016 mas no comparecieron. Incluso, DLJ presentó dos mociones adicionales reiterando su solicitud de sentencia sumaria,¹⁴ pero los apelantes tampoco se expresaron ni se opusieron.

En consideración de todo lo anteriormente esbozado, y luego de analizar la solicitud de sentencia sumaria de DLJ y los documentos anejados, así como, las demás alegaciones de las partes, incluso las expuestas en la Reconvención de los apelantes, el TPI dictó sentencia

¹⁰ *Id.*, págs. 93-103.

¹¹ *Id.*, pág. 85.

¹² *Id.*, pág. 98.

¹³ *Id.*, págs. 99-101.

¹⁴ *Segunda Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*, 19 de mayo de 2017; *Tercera Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*, 11 de agosto de 2017. *Id.*, págs. 114-119.

sumaria a favor de DLJ el 4 de diciembre de 2017. El foro primario declaró con lugar la demanda de DLJ y desestimó la Reconvención de los apelantes. En la *Sentencia* aquí apelada, el TPI consignó las siguientes determinaciones de hechos no controvertidos:

1. El día 25 de mayo de 2006, por valor recibido, la parte demandada suscribió un PAGARÉ por la suma principal de CIENTO CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DÓLARES (\$142,200.00) con intereses al seis y siete octavos por ciento (6 7/8%) anual, pactando el pago de una suma igual a la de la obligación principal para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, más una suma equivalente al 5% de cualquier pago que esté en mora por más de quince (15) días desde la fecha de su vencimiento. La parte demandante DLJ Mortgage Capital, Inc. es la legítima tenedora por endoso del Pagaré anteriormente descrito.

2. Para garantizar el pago del anterior pagaré, tanto en cuanto a su principal, como en cuanto a sus intereses, la suma estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado y las sumas necesarias para cubrir intereses, además de los garantizados por Ley, así como aquellos anticipos que pueda haber hecho la Demandante, ambas iguales al 10% del principal de la obligación, la parte deudora constituyó hipoteca voluntaria sobre la siguiente propiedad en dicho pagaré, según consta de la escritura #25 otorgada el día 22 de mayo de 2006, ante el Notario Ángel Alicea Montañez, la cual consta inscrita al folio 148 del tomo 588 de Toa Baja, Registro de la Propiedad Sección II de Bayamón, inscripción 4ta.

3. La propiedad, motivo de ejecución, se describe a continuación según consta descrita en el referido Registro de la Propiedad:

URBANA: Solar de forma irregular radicado en la Urbanización El Plantío localizado en el Barrio Candelaria del Municipio de Toa Baja, Puerto Rico, con una cabida de 365.98 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en 11.00 metros con la calle número 10 de la Urbanización El Plantío; por el SUR, en 13.50 metros, con solares del Bloque "E"; por el ESTE, en 24.05 metros con el solar número 33 del Bloque "E" y en 5.56 metros con el solar número 19 del Bloque "E"; y por el OESTE, en 24.00 metros con el solar número 31 del Bloque "E", y en 2.080 metros con el solar número 20 del Bloque "E".

El solar descrito resulta de la segregación del solar número E-32, con una cabida de 324.00 metros cuadrados y un solar con una cabida de 41.98 metros cuadrados, según la escritura número 20 otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 15 de junio de 2000, ante el notario Emilio E. Sole De la Paz, la escritura número 41 del mismo notario otorgada en San Juan, el 3 de diciembre de 2003, y la escritura número 10, otorgada ante el mismo notario el 21 de agosto de 2007, en San Juan, Puerto Rico, inscrita al folio 148 del tomo 588 de Toa Baja, finca número 16,415, inscripción 3ra.

4. En el referido contrato de hipoteca se convino expresamente que la falta de pago de una o más mensualidades de la referida hipoteca daría derecho a que el tenedor del Pagaré considere vencida en su totalidad la deuda y proceda a su cobro de dinero por la vía judicial.

5. La parte demandante es tenedora, por endoso y de buena fe, del Pagaré Hipotecario que garantiza la hipoteca que es objeto de la presente acción.

6. La parte demandada ha incumplido con los términos del pagaré y de la hipoteca que la garantiza, al dejar de pagar las mensualidades vencidas correspondientes a los días primero del mes de junio de 2012, hasta el presente, todo esto a pesar de requerimientos de pago que le ha hecho la parte demandante, por lo que la misma ha declarado la totalidad de la deuda vencida y exigible.

7. La parte demandada, por ser la deudora original o por haber asumido el pago de dicha deuda, adeuda al día de hoy, la suma principal CIENTO TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$131,769.64), más intereses a razón del SEIS SIETE OCTAVOS por ciento (6 7/8%) anual, desde el día primero de junio de 2012, hasta su completo y total saldo, así como todos aquellos créditos y sumas que surjan de la faz de la anterior obligación y de la hipoteca que la garantiza incluyendo la suma de CATORCE MIL DOSCIENTOS VEINTE DÓLARES (\$14,220.00) para costas, gastos y honorarios de abogado, condenándola además, al pago de cualquier adelanto que haya hecho la parte Demandante.

8. Según los términos del contrato de hipoteca, la parte demandante, como tenedora del crédito hipotecario, podía declarar la totalidad de la deuda vencida, si se dejaba de satisfacer algún plazo dentro del término convenido, como efectivamente sucedió en este caso.

(Subrayado nuestro) Apéndice del recurso, págs. 47-49.

Los apelantes solicitaron reconsideración de la precitada *Sentencia*, a lo cual DLJ se opuso, y el TPI declaró no ha lugar dicha solicitud.

Aún en desacuerdo, los apelantes comparecen y plantean que el TPI incurrió en los siguientes errores:

La Sentencia fue dictada sin que se le diese cumplimiento a lo dispuesto en la Regla 69.5 de Procedimiento Civil de 2009.

La Sentencia fue dictada en violación a la moratoria decretada por el Departamento de Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD).

La Sentencia expresa en las Determinaciones de Hechos que la demandante DLJ Mortgage Capital Inc. es la legítima tenedora por endoso y de buena fe del pagaré hipotecario. Sin embargo, en el expediente del caso hay ausencia total de prueba que así lo acredite.

La disposición de la Sentencia desestimando la reconvencción, no está sostenida ni avalada por las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. La Sentencia, en sus determinaciones de hechos, no discute los planteamientos levantados en la reconvencción. De igual forma, en las conclusiones de derecho tampoco hace referencia a la reconvencción.

Salvo la inclusión de la frase desestimando la reconvencción, la Sentencia dictada en 4 de diciembre de 2017 por el Hon. Rojas Fernández, notificada el 3 de enero de 2018, es la misma sentencia que dictó en 17 de marzo de 2015 el Hon. Héctor Clemente Delgado, y esta última fue revocada por el [Tribunal de Apelaciones] en 28 de septiembre de 2015.

En su Alegato en Oposición, DLJ solicitó la desestimación del recurso y aduce que lo procedente es confirmar la *Sentencia* apelada. Así perfeccionado el recurso, procedemos a exponer el derecho aplicable a las controversias planteadas ante nos.

II.

A. **Derecho Hipotecario**

El concepto de la hipoteca no aparece definido en el Código Civil. En su libro *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, el profesor Luis Rafael Rivera Rivera, define a la hipoteca de la siguiente manera:

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. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 481.

Cónsono con lo anterior, la hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriedad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994). El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado.

El Código Civil establece varios requisitos para la validez de una hipoteca, a saber; que la hipoteca se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; que el bien hipotecado le pertenezca a la persona que intenta hipotecarla y que esa persona tenga la libre disposición de sus bienes. Art. 1756 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5001. Además de estos requisitos, para que la garantía real de hipoteca quede constituida válidamente, es indispensable que el

derecho se inscriba en el Registro de la Propiedad. Art. 57 de la Ley Hipotecaria, según enmendada, 30 LPRA sec. 6084; *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491 (1984). Igualmente, el Art. 1774 del Código Civil de Puerto Rico, establece entre los requisitos para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. 31 LPRA 5042. Por lo tanto, el crédito que garantiza una escritura de hipoteca que no esté inscrita en el Registro de la Propiedad es tan solo un crédito personal. *Rosario Pérez v. Registrador*, supra, pág. 493.

Es de notar que, aunque la hipoteca como tal es de inscripción constitutiva, la escritura de hipoteca contiene un negocio jurídico privado entre sus otorgantes cuya validez intrínseca no se afecta por la falta de inscripción registral. En otras palabras, si no se inscribe en el Registro de la Propiedad, no se crea una hipoteca, pero, de todos modos existe una deuda personal entre los contratantes. Art. 1177 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3278; *S.J. Credit Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181 (1982).

Debido a que la hipoteca es un derecho real de realización de valor, su titular tiene la facultad de exigir la enajenación de la cosa que se dio en garantía para recobrar lo adeudado. Así lo dispone expresamente el Artículo 1757 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5002, en el que dispone que “vencida la obligación principal, pueden ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor”. Por tanto, un deudor hipotecario consiente a esto, cuando otorga un contrato de hipoteca. *Banco Popular de Puerto Rico v Registrador de la Propiedad*, 181 DPR 663, 672, 673 (2011).

El procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3 *et seq.*, y por los artículos de la Ley Hipotecaria que expresamente el legislador hizo aplicables al procedimiento ordinario.

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. *First Fed. Savs. v. Nazario et al.*, 138 DPR 872, 879 (1995). Es decir, un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor, o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto, en estos casos el deudor y el propietario del bien hipotecado son la misma persona, y la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, teniendo entonces el reclamante derecho a un solo remedio. *Id.*, pág. 880.

En resumen, el acreedor podrá exigir al deudor el pago de la deuda en su carácter personal o, en la alternativa, podrá llevar un procedimiento de ejecución de hipoteca donde recobrará el pago de la deuda con lo adquirido de la venta de la garantía hipotecaria. Ambas acciones pueden instarse mediante la vía judicial con el fin de obtener una sentencia final y firme, y ejecutable en contra del deudor.

Añádase que el acreedor hipotecario es aquél a cuyo favor se inscribió el derecho hipotecario o quien de buena fe posee el pagaré hipotecario, lo cual puede ocurrir *inter alia* mediante cesión o endoso. Este tendrá legitimación activa para llevar a cabo las gestiones pertinentes a la deuda hipotecaria, incluso su cobro. A esos efectos, debemos tomar en cuenta que es doctrina reiterada que, “[e]n los casos de hipotecas otorgadas en garantía de pagarés al portador o transferibles por endoso, el gravamen hipotecario queda constituido desde que se otorga e inscribe la hipoteca y, desde ese momento existen: un deudor conocido; un acreedor o acreedores genéricos, no importa el nombre y sí solo el carácter de endosatarios o de tenedores; una obligación determinada y una garantía de la misma”. *Srio. de Hacienda v. Tribunal Superior*, 95 DPR 436, 441 (1967). Consecuentemente, y según esbozado anteriormente, para hacer

efectiva la garantía real, el portador o tenedor tiene derecho a ejecutarla por cualquiera de las vías procesales disponibles para ello.

B. Cobro de Dinero

Nuestro Tribunal Supremo se ha expresado sobre el requisito de que una deuda sea líquida y exigible. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001). Cuando se presenta una demanda sobre cobro de dinero se debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible. Ello se debe, a que únicamente pueden reclamarse por la vía judicial, aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha.

Igualmente, si la cuantía debida es cierta y determinada, se considera que la deuda es líquida y por consiguiente, puede ser exigible en derecho ante su vencimiento. Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. *Id.; Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1 (1965). Asimismo, se considera que la deuda es exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento. *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR 958, 966 (1950).

Por ello, al alegarse que la deuda es líquida y exigible se están exponiendo hechos, a saber: que la cantidad adeudada ha sido aceptada como correcta por el deudor y que está vencida. *Ramos y otros v. Colón y otros*, supra. Si la compensación opera como un pago, lo más lógico es, pues, que los créditos sean ciertos en cuanto a su existencia o cuantía. Artículo 1150, 31 LPRA 3222; *Fuentes v. Aponte*, 63 DPR 194 (1944); *Porto Rico Fertilizer Co. v. Gandía*, 29 DPR 386 (1921). Para determinar si las deudas están vencidas se debe atender al carácter de las mismas, es decir, si son pagaderas desde luego, como ocurre con las puras y las sujetas a condición resolutoria, o si son pagaderas cuando se venza un plazo o se cumpla una condición, si

están sujetas a condición suspensiva. Artículo 1150, *supra*; José R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, Ed. 2da, 1997, pág. 220-221.

C. Derecho Contractual

En nuestro ordenamiento jurídico rige la teoría contractual de la libertad de contratación o la autonomía de la voluntad. Así está reconocido en el principio de *pacta sunt servanda*, establecido expresamente en el Código Civil. Conforme a dicho principio, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y estos deben ser cumplidos a tenor con las mismas. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. En consideración a este postulado, se dice que cuando las personas contratan crean normas tan obligatorias como la ley misma. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010).

Cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará sujeto al sentido literal de sus cláusulas. En cambio, si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de las partes, esta última prevalecerá sobre las palabras. De modo que, la intención de los contratantes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. Por eso, el norte de la interpretación contractual es determinar cuál fue la intención real y común de las partes. Para auscultar dicha intención, los tribunales han aplicado una metodología pragmática que consiste en estudiar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al momento de perfeccionarse el contrato, incluyendo otras circunstancias que puedan denotar o indicar la verdadera voluntad de los contratantes y el acuerdo que intentaron llevar a cabo. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, *supra*, a la pág. 34, 35.

D. 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. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 115 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012). Dicho mecanismo se encuentra instituido en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Su función esencial es permitir en aquellos litigios de naturaleza civil que una parte pueda mostrar previo al juicio que, tras las partes contar con la evidencia que ha sido debidamente descubierta, no existe una controversia material de hecho que deba ser dirimida en un juicio plenario y que, por tanto, el tribunal está en posición de aquilatar esa evidencia para disponer del caso ante sí. *Rodríguez Méndez, et al v. Laser Eye*, 195 DPR 769 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209 (2015); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128.

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. Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra. Es decir, únicamente procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales,

por lo que lo único que queda, por parte del poder judicial, es aplicar el Derecho. *Oriental Bank v. Perapi S.E*, 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010). Sobre el particular, precisa señalar que, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del Derecho sustantivo aplicable. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010). La calidad del “hecho material” debe ser suficiente como para que sea necesario que un juez o jueza la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. Es decir, luego de aquilatar prueba testifical y de dirimir cuestiones de credibilidad.

Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. Regla 36.3 (a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, supra, pág. 432.

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, supra, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

[U]na 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. Regla 36.3 (b) (2), supra.

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). Añádase que no basta con presentar meras afirmaciones o alegaciones para controvertir los hechos materiales que la parte promovente sostiene no están en controversia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216; *ELA v. Cole Vázquez*, 164 DPR 608, 626 (2005).

Es norma firmemente establecida que toda duda sobre la existencia de una controversia de hechos *bona fide* debe ser resuelta contra la parte que solicita la sentencia sumaria. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Córdova Dexter v. Sucesión Ferraiuoli*, 182 DPR 541 (2011). Por lo tanto, al determinar si existen controversias de hechos que impiden dictar sentencia sumaria, el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la Moción en Oposición, así como los que obren en el expediente. Dicho examen debe ser guiado por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 720 (1986).

Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que, aunque en el pasado se ha referido a la sentencia sumaria como un mecanismo procesal “extraordinario”, ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. En ese sentido, no queda impedida la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren la consideración de elementos subjetivos o de intención, cuando de los

documentos a ser evaluados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219.

En ese mismo orden, *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.*, supra, estableció como guía, el estándar específico que debe utilizar este Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009.

Primero, el Tribunal Supremo reafirmó lo que estableció en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004), en cuanto a que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del TPI al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria. En ese sentido, este Tribunal está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y por consiguiente, le aplican los mismos criterios que la jurisprudencia y la Regla 36, supra, le exigen al foro primario.

Segundo, por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de 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, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, este tribunal tiene que examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos compelidos a cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra, por lo que tenemos la ineludible obligación de exponer concretamente los hechos materiales que encontramos están en controversia y, de haberlos, cuáles resultan ser incontrovertidos. Esta determinación procede ser hecha en la Sentencia que disponga del caso. También estamos facultados para hacer referencia al listado enumerado de hechos incontrovertidos que determinó el TPI.

Cuarto, y por último, de encontrar este Tribunal de Apelaciones que los hechos materiales realmente resultan ser incontrovertidos, procede entonces revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho.

III.

La controversia que nos atañe evaluar es si incidió el TPI al disponer del caso mediante el mecanismo de la sentencia sumaria, y declarar con lugar el reclamo de cobro de dinero y ejecución de hipoteca de DLJ, así como desestimar la Reconvención interpuesta por los apelantes. Para analizar y resolver este asunto debemos atender varios señalamientos que los apelantes hacen sobre la imposición de fianza de no residente a DLJ, la moratoria del *U.S. Department of Housing and Urban Development* (HUD), la posesión de buena fe del Pagaré Hipotecario, la disposición de la Reconvención, y la similitud entre la *Sentencia* aquí apelada y la *Sentencia* anteriormente revocada por este foro apelativo.

Tras examinar detenidamente la totalidad del expediente y las alegaciones expuestas por las partes, en particular la solicitud de sentencia sumaria de DLJ y la documentación anejada, concluimos que no incidió el foro primario al emitir el dictamen sumario aquí apelado.

Si bien no podemos perder de perspectiva que el presente caso estuvo ante la consideración de este Tribunal de Apelaciones en una ocasión previa, es preciso examinar qué resolvió este Foro bajo el recurso anteriormente instado. La *Sentencia* emitida el 28 de septiembre de 2015, bajo el recurso KLAN201500883, revocó la primera *Sentencia* emitida por el TPI y estuvo fundamentada en el hecho de que se concedió la solicitud de sentencia sumaria de DLJ *sin considerar la oposición oportunamente presentada por los apelantes, además de que no se dispuso de la reconvención de los apelantes*. Allí esta segunda instancia judicial también pronunció que existía una controversia sobre el hecho material del tracto del derecho hipotecario respecto al banco

original y sus sucesores, incluso DLJ.¹⁵ Consecuentemente, revocó la Sentencia del TPI y devolvió el caso para que se atendieran los mencionados asuntos; esto es, la oposición a sentencia sumaria, la Reconvención y la controversia sobre el tracto del derecho hipotecario objeto de la demanda. Observamos que, precisamente, estos asuntos fueron los que el TPI adjudicó al emitir la *Sentencia* aquí apelada.

Precisa recordar que, luego de que el caso fuera devuelto al TPI para que continuaran los procedimientos sobre la adjudicación de la solicitud de la sentencia sumaria y la Reconvención, DLJ nuevamente solicitó sentencia sumaria a través de la *Moción En Solicitud De Desestimación De La Reconvención Y Sentencia Sumaria* presentada el 6 de septiembre de 2016.¹⁶ La documentación anejada a la referida moción estableció como hechos no controvertidos, que los apelantes habían incumplido los términos del préstamo hipotecario, cuyo Pagaré Hipotecario original DLJ poseía de buena fe y legítimamente, y que la deuda estaba vencida y era líquida y exigible; por todo lo cual, procedía dictar sentencia sumaria a favor de DLJ.

Asimismo, tocante a la Reconvención de los apelantes, DLJ estableció mediante la prueba documental que acompañó, que los demandados apelantes no habían presentado un reclamo válido que ameritara la concesión de un remedio. A esos efectos, la prueba documental anejada a la moción de sentencia sumaria de DLJ, también estableció que a pesar de haberle solicitado a los apelantes que evidenciaran que la modificación del préstamo estaba en proceso, estos no contestaron sus requerimientos.¹⁷ Igualmente DLJ evidenció comunicaciones cursadas a la representación legal de los apelantes informando su oferta para modificar el préstamo hipotecario.¹⁸

¹⁵ En particular, el Estudio de Título que DLJ unió a su primera moción de sentencia sumaria, indicaba que la hipoteca estaba inscrita a favor del Banco Popular. Apéndice del recurso, pág. 17.

¹⁶ Apéndice de DLJ, págs. 38-103.

¹⁷ *Id.*, pág. 49.

¹⁸ *Id.*, págs. 51-53.

Al analizar la documentación que DLJ unió a su moción de sentencia sumaria –en particular, la Escritura de Hipoteca, el Pagaré Hipotecario **endosado a favor de DLJ**, la Certificación Registral y la Declaración Jurada de su agente de cobro–¹⁹ nos resulta forzoso concluir que procedía dictar sentencia sumaria a favor de DLJ. DLJ sustentó con evidencia no refutada que no existía controversia sobre los hechos materiales y sustanciales del caso. Del Pagaré Hipotecario surge claramente el endoso a favor de DLJ, *en la parte superior derecha de la última página.*²⁰ Asimismo, la Declaración Jurada de la agente de cobro de DLJ, reiteró que según los registros de negocios de DLJ: este era tenedor de buena fe del Pagaré Hipotecario; los apelantes habían incumplido sus pagos desde 1 de junio de 2012 y luego de requerírseles que pagaran, incumplieron; por lo cual, la deuda estaba vencida, líquida y exigible.²¹

Advertimos que, los apelantes no se expresaron sobre la solicitud de sentencia sumaria de DLJ presentada el 6 de septiembre de 2016, a pesar de que el TPI les concedió término para que se expresaran y solicitaron prórroga. Más aún, DLJ presentó dos mociones adicionales reiterando su solicitud de sentencia sumaria y los apelantes tampoco se expresaron. Pero, más importante aún, los apelantes no lograron refutar con prueba los hechos que DLJ, con evidencia, estableció como hechos materiales sustanciales no controvertidos. Según nuestro ordenamiento jurídico, si los apelantes pretendían prevalecer, no podían cruzarse de brazos, pues tenían el deber de expresarse, oponerse y refutar la solicitud de DLJ con documentos y declaraciones juradas, entre otros, de manera que pudieran establecer que existía controversia sobre los hechos materiales y sustanciales del caso. Esto no ocurrió.

¹⁹ *Id.*, págs. 50 y 54-103.

²⁰ *Id.*, pág. 98.

²¹ *Id.*, págs. 99-101.

No obstante, cabe mencionar que aún si consideráramos el escrito de oposición a sentencia sumaria que los apelantes presentaron anteriormente,²² en el mismo tampoco estos lograron refutar los hechos materiales sustanciales propuesto por DLJ. En el referido escrito de oposición los apelantes presentaron alegaciones sin evidencia que las sustentaran o que apoyaran la improcedencia de la sentencia sumaria. A la referida moción de oposición los apelantes unieron: una Certificación Registral expedida el 2012 en la que no aparece inscrita la hipoteca en discusión; y unas misivas con relación al pago o la modificación de hipoteca cursadas por los apelantes al banco acreedor hipotecario.²³ La referida moción de oposición y sus anejos, lejos de crear controversia sobre los hechos materiales sustanciales, confirman lo alegado por DLJ, esto es: existe el Pagaré Hipotecario, en posesión de DLJ, cuyo incumplimiento por parte de los apelantes aceleró la totalidad de su pago y está vencido, líquido y exigible.

Respecto a los restantes señalamientos de error que los apelantes traen a nuestra atención, concluimos que los mismos tampoco se cometieron. Veamos.

Los apelantes alegan que incidió el TPI al no imponerle a DLJ una fianza de no residente por ser esta una corporación foránea. No obstante, observamos que tal planteamiento no fue hecho oportunamente ante el foro primario. Incluso, cuando DLJ solicitó sustituir a la parte demandante, el 28 de enero de 2014, el TPI no le impuso una fianza de no residente. Tampoco surge del expediente que los apelantes solicitaran tal imposición o cuestionaran el que no se impusiera. Añádase que la Regla 69.5 de Procedimiento Civil sirve para garantizar el pago de costas, gastos y honorarios por la parte que resulte vencida, y en el caso que nos ocupa DLJ obtuvo sentencia a su favor. Por lo tanto, no se cometió el primer error.

²² Nos referimos a la *Contestación En Oposición A Moción De Sentencia Sumaria* que los apelantes presentaron el 13 de junio de 2014, la cual fue mencionada en la Sentencia del caso KLAN201500883, y que DLJ incluyó en el apéndice de su alegato. *Id.*, págs. 15-37.

²³ Las misivas iban dirigidas a Oriental Bank, BBVA y Select Portfolio Servicing, Inc.

De otra parte, en su segundo señalamiento, los apelantes alegan que la *Sentencia* viola la moratoria otorgada por el HUD a Puerto Rico por haber una declaración de zona de desastre posterior al paso del huracán María. Se amparan en un comunicado unido a la Moción de Reconsideración que interpusieron ante el TPI y que incorporan al recurso. Es un comunicado dirigido por el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda Federal (HUD).

En lo pertinente, el 21 de septiembre de 2017, el Presidente de los Estados Unidos, Donald J. Trump, emitió una Declaración de Desastre en la que se incluyeron prácticamente todos los municipios de nuestra jurisdicción.²⁴ Cuando ello ocurre, la reglamentación del HUD, según recogida en la Sección III(A)(3)(c) del manual intitulado *FHA Single Family Housing Policy Handbook 4000.1*²⁵, concede una moratoria de noventa (90) días en todos los procedimientos de ejecución de hipotecas aseguradas por la Administración de Vivienda Federal (FHA) que estén por iniciarse o **se hayan iniciado**, contados a partir de la fecha en la que el Presidente realizó la Declaración de Desastre. La reglamentación dispone, en lo pertinente que:

c. Presidentially-Declared Major Disaster Areas

i. Disaster Declarations

Under the Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act, the President has authority to declare a major disaster for any area which has been affected by damage of sufficient severity and magnitude to warrant major disaster assistance. Disaster Declarations and information regarding available federal assistance for each disaster incident are posted on the Federal Emergency Management Agency's (FEMA) website.

Whenever the President declares a major disaster, **the Mortgagee must implement the procedures set forth in this section for each designated area that is eligible for federal disaster assistance.**

ii. Moratorium on Foreclosures Standard

²⁴ FEMA-4339-DR, *Puerto Rico Disaster Declaration*. <https://www.fema.gov/disaster/4339> (última visita, 15 de mayo de 2018).

²⁵ <https://www.hud.gov/sites/documents/40001HSGH.PDF> (última visita, 15 de mayo de 2018).

FHA-insured Mortgages secured by Properties located in Presidentially-Declared Major Disaster Areas (PDMDA) will be subject to a moratorium on foreclosures following the Disaster Declaration. The foreclosure moratorium is:

[1] **effective for a 90-Day period beginning on the date of the Disaster Declaration for that area** (HUD may communicate further specific guidance for extension of moratorium periods for individual disasters);

[2] applicable to the initiation of foreclosures **and foreclosures already in process**; and

[3] considered an additional period of time approved by HUD for the Mortgagee to take loss mitigation action or commence foreclosure [...].

(Énfasis nuestro).

Conforme exige la citada reglamentación, una vez el Presidente Trump emitió la Declaración de Desastre el 21 de septiembre de 2017, ese mismo día, el HUD publicó el Boletín HUD No. 17-082, intitulado *HUD Announces Disaster Assistance for Puerto Rico Storm Victims*²⁶, donde se informó a la ciudadanía de la entrada en vigor de la moratoria de noventa (90) días en los procedimientos de ejecución de hipotecas FHA. No obstante, ante la magnitud de la devastación acaecida por el Huracán María, el 23 de octubre de 2017, el HUD extendió la moratoria hasta el 19 de marzo de 2018.²⁷ Posteriormente, el plazo se extendió, por segunda ocasión, hasta el 18 de mayo de 2018.²⁸

Un examen de los documentos que obran en autos revela que a los apelantes no les aplica la moratoria extendida por el HUD puesto que su préstamo hipotecario no está incluido en la lista de elegibles para la moratoria. Los apelantes no han acreditado que el mismo sea un préstamo FHA. Tampoco surge que el mismo esté garantizado parcialmente por el HUD ni subsidiado parcialmente por la FHA. No se cometió el segundo error.

De otra parte, el tercer cuestionamiento que hacen los apelantes, sobre la posesión del Pagaré Hipotecario, ya fue ampliamente analizado. Sin embargo, reiteramos que, contrario a lo alegado por los

²⁶ Apéndice del recurso de los peticionarios, págs. 79-80.

²⁷ Hud No. 17-094, *FHA Extends Foreclosure Relief for Homeowners Impacted by Recent Hurricanes, Id.*, págs. 81-82.

²⁸ Mortgage Letter 2018-02 (HUD), *Re: Extension of Disaster Foreclosure Moratorium for Specified Areas Impacted by Hurricane María, Id.*, págs. 83-85.

apelantes, la totalidad de la prueba en el expediente sí revela que DLJ es el tenedor legítimo y de buena fe por endoso del Pagaré Hipotecario objeto del cobro de epígrafe.²⁹ Basta remitirnos a la última página de la copia del Pagaré Hipotecario, parte superior derecha, para advertir el endoso allí plasmado a favor de DLJ.³⁰ El foro primario tampoco cometió el tercer error imputado.

En torno al cuarto error planteado por los apelantes, lo cierto es que el TPI desestimó la Reconvención interpuesta por estos, según lo faculta la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 42.2. Los apelantes afirman que el foro primario dispuso de la misma sin discutir los planteamientos levantados en la Reconvención. En lo atinente a este señalamiento, la referida Regla 42.2 expresamente provee que al disponer de mociones bajo la Regla 10, no será necesario consignar determinaciones de hechos y conclusiones de derecho. En este caso, DLJ solicitó la desestimación de la Reconvención de los apelantes, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, por entender que la misma no contenía un reclamo válido que justificara la concesión de un remedio. Por lo tanto, no erró el TPI al desestimar la Reconvención, con solamente expresar en la *Sentencia* aquí apelada, que se desestimaba la Reconvención. Añádase que al disponer de la solicitud de sentencia sumaria de DLJ, sin oposición de los apelantes, el TPI consignó determinaciones de hechos no controvertidos y conclusiones de derecho, todo lo cual, no sólo fundamentó la procedencia del remedio sumario, sino que a su vez, descartó las alegaciones hechas por los apelantes en la Reconvención.

En su último señalamiento de error, los apelantes reiteran que desconocen las razones por las cuales el TPI desestimó su Reconvención, y arguyen que la *Sentencia* aquí apelada es virtualmente la misma *Sentencia* anteriormente revocada por este foro apelativo, en

²⁹ Apéndice de DLJ, págs. 50 y 54-103.

³⁰ *Id.*, pág. 98.

el caso KLAN201500883. Lo planteado por los apelantes es inmeritorio. Si bien reconocemos que el contenido de ambas sentencias es similar, distinguimos que en la que es objeto de este recurso, el TPI añadió su determinación de desestimar la Reconvención de los apelantes. Como antes indicamos, los fundamentos del dictamen sumario excluyen la procedencia de las alegaciones consignadas en la Reconvención.

Es evidente, además, que ambas sentencias se emitieron en etapas procesales distintas. La segunda de ellas, fue dictada luego del TPI brindarle la oportunidad a los apelantes para que se expresaran sobre la sentencia sumaria. Ahora bien, aun cuando la aquí apelada proveyera de un proyecto de sentencia, como apuntan los apelantes – su uso como base para emitir un dictamen, no está proscrito por nuestro ordenamiento – y, ello, de por sí, no desvirtúa la validez de la *Sentencia* aquí apelada, pues la misma es correcta en derecho. Esto es así, porque conforme el antecedente análisis revela, DLJ fundamentó con evidencia su solicitud de sentencia sumaria, *en reiteradas ocasiones*, mientras que los apelantes, luego de su primer escrito en oposición, no se opusieron ni refutaron la procedencia del dictamen sumario. Incluso, ni en ese primer escrito de oposición, los apelantes lograron refutar los argumentos de la solicitud de sentencia sumaria interpuesta.

En consecuencia, de todo lo anterior, y ante la ausencia de hechos materiales y sustanciales en controversia, procedía como cuestión de Derecho dictar sentencia sumaria, como correctamente dispuso el TPI.

IV.

En virtud de los precedentes fundamentos, confirmamos la *Sentencia* apelada.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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