Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

SCOTIABANK DE PUERTO RICO Apelado v. GOAR BLANCO BLASCO, VIRGINIA FERNÁNDEZ ROLLÁN y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelantes	KLAN201800880	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Río Grande en Fajardo Caso Núm.: N3CI201500709 Sobre: Ejecución de Sentencia

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Nieves Figueroa.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de diciembre de 2018.

Comparece ante nosotros el señor Goar Blanco Blasco (en adelante "señor Blanco"), mediante recurso de apelación. Solicita la revocación de la *Sentencia* a través de la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Río Grande (en adelante "TPI"), declaró Con Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Franklin Credit Management Corporation, como agente de Deutsche Bank National Trust Company y administrador de BOSCO Credit II Trust Series 2017-1 (en adelante "BOSCO Credit") y, como consecuencia, ordenó al señor Blanco a pagar las sumas reclamadas en la *Demanda* por constituir una obligación personal que subsiste a pesar de no estar inscrita la hipoteca.

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos confirmar la *Sentencia* apelada.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el 23 de noviembre de 2015, Scotiabank de Puerto Rico presentó una

Demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra del señor Blanco, la señora Virginia Fernández Rollán y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. Alegó que, el 20 de diciembre de 2002, el señor Blanco suscribió un Pagaré a favor de Doral Bank o a su orden por la suma principal de $343,761.00, más intereses al 6 1/8% anual y demás créditos accesorios. Scotiabank sostuvo ser en ese momento el dueño y tenedor por endoso del referido Pagaré. Añadió que, para garantizar dicho Pagaré, el 30 de diciembre de 2002, el señor Blanco suscribió una hipoteca mediante la escritura número 623, sobre un apartamento residencial en el Condominio Costa Dorada, ubicado en el Barrio Mameyes de Río Grande, la cual aún estaba pendiente de inscripción ante el Registro de la Propiedad.

Según la *Demanda*, el señor Blanco incumplió con los términos del contrato de préstamo hipotecario al haber dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el 1 de agosto de 2014, a pesar de los avisos y oportunidades concedidas, por lo que Scotiabank reclamó el pago de $276,359.87 de principal, más intereses acumulados, $34,376.10 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, entre otras partidas. Además, solicitó la ejecución de la hipoteca y que la propiedad fuera vendida en pública subasta.

El 8 de febrero de 2016, Scotiabank presentó su *Contestación de Demanda y Solicitud de Consolidación*. En esencia, negó la mayoría de las alegaciones formuladas en su contra. Alegó afirmativamente que Scotiabank no era tenedor de buena fe "por cuanto desde antes de aprobar el préstamo con garantía hipotecaria que nos ocupa o comprar la misma, tenía, o debió tener, conocimiento de las ilegalidades contenidas en las escrituras #61 de 28 de noviembre de 2001, escritura matriz del Condominio Costa Dorada y la #72 de 21 de diciembre de 2001, sobre Derecho de paso,

uso y disfrute, también denominada como servidumbres en equidad, otorgadas ambas por Costa Real, S.E., ante el notario Carlos García Rullán." El señor Blanco adujo que, por dichas escrituras ser nulas, también lo era la compraventa, el pagaré y la hipoteca otorgados posteriormente. De otra parte, el señor Blanco solicitó la consolidación del pleito con el caso N3CI201[2]00773, en el cual este figura como demandante y Scotiabank como demandado, y donde se pretende dilucidar la nulidad de la escritura matriz del Condominio Costa Dorada, así como la escritura de servidumbre de paso. Aclaró que el caso N3CI201[2]00773 había sido removido al Tribunal Federal y estaba pendiente su adjudicación.[1]

El 29 de febrero de 2016, notificada y archivada en autos el 9 de marzo de 2016, el TPI emitió una *Resolución* declarando No Ha Lugar la *Solicitud de Consolidación*. Posteriormente, el 15 de marzo de 2017, notificada y archivada en autos el 24 de marzo de 2017, el TPI emitió una *Resolución* ordenando la consolidación del pleito con el caso N3CI201500728.

Luego de varios trámites procesales, el 1 de junio de 2017, el señor Blanco presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En esencia, alegó que procedía la desestimación de la *Demanda* por pretenderse ejecutar una hipoteca que no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad y, en el caso de la obligación personal constituida mediante el Pagaré, sostuvo que la misma era nula por no existir causa, ni objeto, dado que la escritura mediante la cual el complejo Costa Dorada pretendió instituir el régimen de propiedad horizontal era, a su vez, nula.

---

[1] El 23 de abril de 2008, un Panel de este Tribunal de Apelaciones emitió una *Sentencia* decretando la nulidad de la Escritura Núm. 72 mediante la cual se pretendió instituir el régimen de propiedad horizontal del Condominio Costa Dorada. Sin embargo, luego de que el caso fuera removido al Tribunal de Distrito Federal, el 14 de septiembre de 2017, dicho Tribunal revocó la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Apelaciones y desestimó el caso ante su consideración por falta de partes indispensables. Ello así, al día de hoy no se ha decretado la nulidad de la Escritura Núm. 72.

Para fundamentar lo dicho, el señor Blanco incluyó como anejos copia de los siguientes documentos: 1) Escritura de Individualización, Liberación de Hipoteca y Compraventa; 2) Escritura de Hipoteca; 3) Escritura Núm. 60 sobre Rectificaciones y Segregaciones; 4) Escritura Núm. 61 (Escritura Matriz); 5) Escritura Núm. 72; 5) Escritura Núm. 12; 6) Sentencia del Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN200701677; 7) Notificación de Defectos del Registrador de la Propiedad; y 8) *Demanda* en el caso N3CI201200773. Sin embargo, el señor Blanco en ningún momento hizo referencia específica al número de página o párrafo en el cual se sustentaban sus alegaciones.

El 10 de julio de 2017, Scotiabank presentó una *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por la Demandada y en Solicitud de Sentencia Sumaria a Favor de la Demandante*. En primer lugar, Scotiabank sostuvo que la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Blanco no cumplía con los requisitos establecidos en las Reglas de Procedimiento Civil, por lo que debía ser declarada No Ha Lugar. De otra parte, en cuanto a su propia solicitud de sentencia sumaria, Scotiabank desistió de la ejecución de hipoteca por la misma no constar inscrita, mas solicitó que se declarara Con Lugar la acción en cobro de dinero por constituir una obligación personal líquida, vencida y exigible. Según Scotiabank, la obligación constituida mediante el pagaré es una obligación personal que subsiste a pesar de la falta de inscripción de la hipoteca.

Para fundamentar lo dicho, Scotiabank incluyó copia de los siguientes documentos: 1) Pagaré; 2) Carta de Cobro con fecha de 4 de agosto de 2015; y 3) Declaración Jurada suscrita por la señora Alba Rivera Cortes, ejecutiva de la División Legal de Scotiabank. Además, a diferencia del señor Blanco, Scotiabank sí hizo referencia

específica a las páginas de los documentos que sustentaban sus alegaciones.

El 12 de septiembre de 2017, Scotiabank solicitó la sustitución de la parte demandante por BOSCO Credit, siendo este último el actual dueño y tenedor por endoso del pagaré hipotecario reclamado en la *Demanda*.

El 5 de julio de 2018, notificada y archivada en autos el 10 de julio de 2018, el TPI emitió *Sentencia* declarando No Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Blanco por la misma no cumplir con las exigencias de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y su jurisprudencia interpretativa. Por otra parte, el TPI declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Scotiabank, ahora BOSCO Credit. A tales efectos, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 30 de diciembre de 2002 los demandados suscribieron un Pagaré a favor de Doral Bank por la cantidad de $343,761.00 ante el Notario J. Villavicencio mediante el testimonio Número 989.
2. Según los términos pactados por los demandados en el Pagaré, los demandados se responsabilizaron solidariamente al pago de la suma de $343,761.00, así como de intereses al 6 1/8% de interés, comenzando los pagos el 1 de febrero de 2003 (los días primero de cada mes) y con fecha de terminación del 1 de enero de 2033 hasta el pago total de la deuda.
3. El Pagaré también dispone que los demandados pagarán al tenedor del Pagaré un cargo de cinco por ciento (5%) de cualquier plazo mensual que no sea recibido por el tenedor dentro de los quince (15) días de la fecha de vencimiento del pago correspondiente.
4. De igual forma, establece el Pagaré que "[s]i cualquier plazo mensual bajo este Pagaré no es pagado cuando venza y permanece impagado luego de la fecha especificada en la notificación al Deudor, la suma de principal pendiente de pago e intereses acumulados sobre la misma quedará inmediatamente vencidos, pagaderos a opción del tenedor de este Pagaré…".
5. El Pagaré otorgado bajo el testimonio Número 989 ante del Notario J. Villavicencio cuenta con los endosos correspondientes a favor de Foral Financial Corporation, RG Premier Bank y

subsecuentemente Scotiabank, parte que presenta esta causa de acción.

6. El 30 de abril de 2010 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico ordenó el cierre de las operaciones de RG Premier Bank of Puerto Rico. Bajo el "Purchase and Assumption Agreement" suscrito entre Scotiabank y el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), Scotiabank adquirió la cartera de préstamos otorgados por RG Premier Bank, incluyendo el préstamo de los demandados. En ese sentido, y de conformidad con el derecho aplicable a la cesión de créditos, Scotiabank se subroga y/o coloca en la misma posición que el acreedor original.
7. En o alrededor del 5 de septiembre de 2017, BOSCO Credit adquirió el Pagaré suscrito por los demandados y designó a Franklin Credit Management como administrador del mismo. A solicitud de la parte demandante, BOSCO Credit sustituyó a Scotiabank como parte demandante en el presente caso.
8. BOSCO Credit es la actual dueña y tenedora por endoso del pagar[é] hipotecario que se reclama en la demanda.
9. Los demandados Goar Blanco Blasco y Virginia Fernández Rollán, han incumplido con los pagos de las mensualidades adeudadas desde el 1 de agosto de 2014.
10. Según consta de una Declaración Jurada presentada por la parte demandante, los demandados Goar Blanco Blasco y Virginia Fernández Rollán, y la sociedad de bienes gananciales por ellos compuesta, adeudan a BOSCO Credit la suma de $276,359.87 de principal por concepto del préstamo hipotecario, con intereses al 6 1/8% desde el 1 de agosto de 2014 hasta su completo pago, más cargos por demoras mensuales, las cantidades de contribuciones impuestos, primas de seguro contra riesgos y seguro de hipoteca hasta su pago completo, más la cantidad de $34,375.10 para costas, gastos y honorarios de abogados.

El TPI concluyó que la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Blanco no cumplía con los requisitos dispuestos por las Reglas de Procedimiento Civil y su jurisprudencia interpretativa. Concretamente, determinó que el señor Blanco propuso un sinnúmero de hechos que entendía que no estaban en controversia sin adjuntar o hacer referencia específica a la debida evidencia o declaración jurada que sustentase tal alegación. Para aquellos hechos que sí hizo referencia a algún documento, el señor Blanco falló en especificar la página o el párrafo de la declaración

jurada y otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Ello así, en el ejercicio de su poder discrecional, el TPI declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Blanco.

De otra parte, a base de las determinaciones de hechos antes mencionadas, el TPI concluyó que aun cuando la hipoteca que beneficia a BOSCO Credit no consta inscrita en el Registro de la Propiedad y habiendo BOSCO Credit desistido de la ejecución de la hipoteca, la deuda contraída por el señor Blanco está vencida y es líquida y exigible, por lo que BOSCO Credit puede exigir su cumplimiento. A tales efectos, el TPI expresó que, "[a]unque 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. (citas omitidas)".

Inconforme con la determinación del TPI, el señor Blanco acude ante nosotros mediante el recurso de apelación de epígrafe, en el cual le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

> ERRÓ EL [TPI] AL DECLARAR CON LUGAR UNA SENTENCIA SUMARIA DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA, SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE EL APARTAMENTO MOTIVO DE LA DEMANDA UBICA EN UN CONDOMINIO CUYA ESCRITURA MATRIZ Y LA ESCRITURA DE PASO, USO Y DISFRUTE SON NULAS.
>
> ERRÓ EL [TPI] AL DECLARAR CON LUGAR UNA SENTENCIA SUMARIA DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA, SIN TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LA HIPOTECA, CONTRATO DE COMPRAVENTA Y PAGARÉ SON NULOS, POR CARECER DE OBJETO Y CAUSA.

II.

A. La Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria

Las Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil autorizan a los tribunales a dictar sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la

inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y R. 36.2. Para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a *favor de la parte demandante*, esta podrá presentar su moción "en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba". 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. Por el contrario, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente *a favor de la parte demandada*, esta podrá presentar su moción "a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba". 32 LPRA Ap. V, R. 36.2.

"La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo." Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000). Véase, además, Roldán Flores v. M. Cuebas Inc., 199 DPR ___ (2018), 2018 TSPR 18, res. el 6 de febrero de 2018. Llamamos hechos materiales a aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Bobé v. UBS, 198 DPR 6, 20 (2017); Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 DPR 200, 213 (2010). La controversia sobre el hecho material debe ser real. *Íd.* Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

> [u]na controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un

> juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra*, págs. 213-214.

El criterio rector, pues, al momento de considerar la procedencia de un dictamen sumario, es que no haya controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, según alegados por las partes en sus respectivas solicitudes y oposiciones, y que sólo reste aplicar el Derecho. Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc., 200 D.P.R. ___ (2018), 2018 TSPR 148, res. el 9 de agosto de 2018; Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 D.P.R. 656, 661 (2017). "La sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes." Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714, 721 (1986). Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Íd.* Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser mesurado. Nissen Holland v. Genthaller, 173 DPR 503 (2007).

Para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 913 (1994). Ésta no debe cruzarse de brazos pues, de hacerlo, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra.* La parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. *Íd.*

Cuando la solicitud de sentencia sumaria esté sustentada con declaraciones juradas o con otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe proveer evidencia sustancial de los hechos que están en disputa. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra.* No obstante, "el sólo hecho de no haberse opuesto con evidencia que controvierta la presentada por el promovente no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria o que el promovente tenga derecho a que se dicte a su favor." Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, *supra*, pág. 721.

Para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria, el promovido podrá utilizar declaraciones juradas. No obstante, no basta con presentar afirmaciones que son meramente conclusiones hechas sin conocimiento personal de los hechos. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra.* El promovido deberá establecer una controversia real de hechos sobre por lo menos uno de los elementos de la causa de acción, mediante la presentación de prueba que apoye alguna de sus defensas afirmativas o estableciendo una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte promovente. *Íd.*

Un tribunal 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 controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. S.L.G. v. S.L.G., 150 DPR 171, 194 (2000).

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. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, pág. 913. Un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales controvertidos; (2) existan 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. Aunque el tribunal dictará sentencia sumaria a su discreción, como regla general, no es aconsejable resolver sumariamente casos complejos o que envuelvan cuestiones de interés público. *Íd.,* pág. 913-914.

También, un tribunal deberá declarar sin lugar una solicitud de sentencia sumaria cuando haya elementos subjetivos o de credibilidad y éstos constituyan un factor esencial en la resolución de la controversia presentada. Abrams Rivera v. E.L.A., 178 DPR 914, 933 (2010); Carpets & Rugs v. Tropical Reps., 175 DPR 615, 638 (2009). Sin embargo, esto no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención, como pasa en un caso de discrimen, cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. López v. Miranda, 166 DPR 546 (2005). Al así actuar, el Tribunal Supremo ha sido consistente con la norma de que "la Regla 36 no queda excluida como cuestión de derecho de ningún procedimiento en particular". Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra*, pág. 219 García López v. Méndez García, 88 DPR 363, 380 (1963).

En todo caso, dado que una moción de sentencia sumaria ejerce un efecto importante en el litigio, independientemente del modo en que sea adjudicada por el tribunal de instancia, precisa que dicho foro determine "los hechos que han quedado

incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia". Meléndez González v. Cuebas, Inc., 193 DPR 100 (2015).

Con respecto a cómo ha de prepararse una solicitud de sentencia sumaria, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil es diáfanamente clara:

> (a) La moción de sentencia sumaria será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:
>
> (1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;
>
> (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
>
> (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
>
> (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, 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;
>
> (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
>
> (6) el remedio que debe ser concedido.
>
> (b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:
>
> (1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;
>
> (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 establecen los mismos, así como de cualquier otro documento 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.
>
> (c) Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la

> parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede.
>
> (d) Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.
>
> El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.
>
> (e) La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.
>
> El Tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o en contra de cualquier parte en el pleito.
>
> Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

Sobre el particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó lo siguiente:

> Según se desprende de lo anterior, el método recién implantado coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación.
>
> Es por ello que mediante estas nuevas disposiciones nuestro ordenamiento procesal expresamente le exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y,

> para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las enmiendas acogidas en el 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, no tendrían valor práctico alguno." Zapata Berrios v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013).

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la sentencia sumaria, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 334 (2004). Además, en cuanto a la interpretación de la prueba documental, este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Foro de Instancia, por lo que podemos adoptar nuestro propio criterio al momento de evaluar la prueba. Rivera v. Pan Pepín, 161 DPR 681, 687 (2004). A esos efectos y conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en Meléndez González v. Cuebas, Inc., *supra*, "el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos."

B. Señalamientos Generales del Derecho de Contratos y del Contrato de Préstamo

Reiteradamente se ha resuelto que en materia de obligaciones y contratos rige el principio de la autonomía contractual entre las partes. Esto implica que las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. Torres, Torres v. Torres et al., 179 DPR 481, 493 (2010). Asimismo, el Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994, establece el principio general de que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y

deben cumplirse según lo contratado. Cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de las contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Marcial v. Tomé, 144 DPR 522, 536 (1997).

El tribunal está facultado para velar por el cumplimiento de los contratos. No tiene facultad, sin embargo, para relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. De Jesús González v. A.C., 148 DPR 255, 271 (1999).

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. "Es importante destacar que la buena fe contractual no se manifiesta tan sólo al comienzo del contrato o en la fase negocial, sino que está presente mientras dure la relación contractual. Asimismo, las partes 'deben adoptar un comportamiento leal en toda fase previa a la constitución de tales relaciones… [y] deben también comportarse lealmente en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos. (citas omitidas)." BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 695 (2008).

En un contrato de préstamo una parte (prestamista) le entrega a otra (prestatario) una cosa no fungible para que use de ella por un tiempo determinado con la condición de devolver otra cosa de la misma especie y calidad. Art. 1631 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4511. Una vez se consuma el contrato de préstamo, nace la obligación del prestatario de devolver el dinero prestado en la fecha y lugar designado en el contrato, incluyendo el pago de los intereses devengados. Art. 1124 y 1125 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3174 y 3175.

El contrato de préstamo puede ser con pacto de pagar intereses o gratuito, y sujeto al cumplimiento de las condiciones que pacten los contratantes, siempre que éstas no estén en contra de las leyes, la moral o el orden público. Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo, 150 DPR 571, 582 (2000).

Ahora bien, no se entenderá pagada una deuda, sino cuando completamente se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía. Art. 1111 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3161. Asimismo, el deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida. Art. 1120 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3170. Además, a menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación. Art. 1123 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3173.

En los casos de un pagaré vencido, la obligación no puede considerarse cumplida si no lo ha sido íntegramente, sino que se le reconoce al acreedor el derecho a recibir lo que se le debe en un solo acto, aunque la prestación pudiera dividirse. Puig Brutau, en su libro Fundamentos de Derecho Civil, Tomo I, Vol. II, Derecho General de las Obligaciones, segunda edición, Barcelona 1976, en la pág. 296, reconoce que en la práctica es frecuente la renuncia a este derecho de no admitir pagos parciales. Sin embargo, también reconoce que con ello el acreedor no renuncia al derecho de recibir el resto, ni por ello se pierden las garantías de que pueda estar revestido su derecho, porque esta aceptación de pagos parciales no implica novación.

C. Deuda Líquida, Vencida y Exigible

En Ramos y otros v. Colón y otros, 153 DPR 534, 546 (2001), el Tribunal Supremo de Puerto Rico se expresó sobre el requisito de que una deuda esté vencida y sea líquida y exigible. Cuando se

presenta una demanda en cobro de dinero se debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible. 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.

Para determinar si las deudas están vencidas se debe atender a su carácter, 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, en caso de estar sujetas a condición suspensiva. Art. 1150 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3222; José R. Vélez Torres, Derecho de Obligaciones, 2da Ed., 1997, págs. 220-221.

Asimismo, si la cuantía debida es cierta y determinada, se considera que la deuda es líquida y, por consiguiente, exigible en derecho ante su vencimiento. Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. Ramos y otros v. Colón y otros, *supra*, pág. 546; Freeman v. Tribunal Superior, 92 DPR 1, 25 (1965).

De otra parte, 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).

III.

El primer señalamiento de error parte de la premisa de que la escritura matriz del Condominio es nula. En la medida en la que el Tribunal de Primera Instancia no hizo tal determinación en el dictamen que nos ocupa, esa alegada nulidad no puede ser objeto de revisión. Pero más importante que lo anterior es que, determinada la naturaleza personal de la deuda que se reclama, carece de importancia si la escritura matriz es o no válida. El préstamo lo es, y demostrado su impago, el primer error no se

cometió. Igualmente, irrelevante es la nulidad de la escritura sobre derecho de paso, uso y disfrute del Condominio.

La parte apelante insiste en que el préstamo "no existe". Reclama que el banco financió "un objeto ilegal". Constituye un error por parte de la apelante mezclar el contrato de compraventa que realizó con otra persona con el contrato de préstamo que obtuvo de la apelada. Son dos negocios distintos y, el hecho de que la apelante haya tomado el préstamo para realizar la compraventa no cambia esa realidad.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada y se declara no ha lugar la *Solicitud de Intervención* presentada por FirstBank of Puerto Rico.

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

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