

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA  
PANEL VI

CONDADO 3, LLC

Apelado

v.

INMOBILIARIA CANARIAS CXA  
CORP., INMOBILIARIA  
ASTURIAS CXA CORP.,  
COSMETIC HAIR & SURGERY  
CENTER, P.S.C. FRANCISCO  
QUINTERO PEÑA

Apelantes

**KLAN201700392**

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Bayamón

Civil Núm.:  
D CD2014-2586

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca por la Vía  
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cortés González, el Juez Rivera Colón y la Juez Surén Fuentes<sup>1</sup>

Surén Fuentes, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de mayo de 2019.

Comparece Inmobiliaria Canarias CXA Corp., (Inmobiliaria Canarias o la parte apelante) y solicita la revocación de la Sentencia emitida el 4 de abril de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI o foro primario), notificada el 7 de abril de ese año. Mediante la referida Sentencia, el TPI declaró con lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Condado 3, LLC (Condado 3 o la parte apelada) y adjudicó a su favor la demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por dicha parte contra la apelante.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

---

<sup>1</sup> Véase Orden Administrativa Núm. TA-2017-202.

## I

El 13 de julio de 2010, el Sr. Francisco Quintero Peña, en su carácter de Presidente de Inmobiliaria Canarias suscribió un Contrato de Préstamo mediante el cual obtuvo de FirstBank Puerto Rico (FirstBank), un préstamo de \$655,000, para el repago de la línea de crédito que obtuvo dicha parte con FirstBank. Para evidenciar este préstamo Inmobiliaria Canarias, suscribió un pagaré por la suma principal de \$655,000, más intereses a razón de 7.12% anual con fecha de vencimiento el 13 de julio de 2015. Dicho pagaré fue autenticado mediante affidavit número 26,162 ante el Notario Manuel L. Correa Márquez.

Para garantizar el cumplimiento de dicha obligación relacionada con Firstbank, Inmobiliaria Canarias e Inmobiliaria Asturias, esta última como deudor adicional, suscribieron además, el siguiente pagaré hipotecario según surge del *Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Prenda*, mediante affidavit número 26,165 de 13 de julio de 2010 ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, que lee como sigue:

“Pagaré Hipotecario librado a favor de portador por la suma principal de \$255,000.00 suscrito por Inmobiliaria Asturias CXA Corp., el día 14 de agosto de 2008, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, garantizado con primera hipoteca constituida mediante la escritura número 72 otorgada en la misma fecha ante dicho notario inscrita al folio 54 del tomo 237 de Bayamón Norte.

La hipoteca antes relacionada grava el siguiente inmueble:

URBANA: Propiedad Horizontal: Unidad designada Oficina número seiscientos seis (606), localizada en el piso seis (6) (octavo nivel), del Condominio Torre San Pablo, ubicado en la calle santa Cruz #68 del Barrio Juan Sánchez de Bayamón, Puerto Rico. Esta unidad tiene forma rectangular y cubre un área neta privada de aproximadamente 927.4320 pies cuadrados, equivalentes a 86.1926 metros cuadrados de espacio. Colinda por el NORTE, en dos distancias que suman 24 pies 10 pulgadas con Oficina #605 del Edificio, por el SUR, en varias distancias que suman 24 pies 10 pulgadas con pared exterior del edificio, por el ESTE, en puerta de acceso y por el OESTE, en varias distancias que suman 36 pies 7 pulgadas con pared exterior del

edificio. Consiste de una unidad sin divisiones interiores, la cual tiene su acceso al pasillo común a través de la puerta principal. Esta unidad participa de todos los elementos comunes generales del edificio, así como también de todos los elementos comunes limitados del piso tal como aparece en la escritura matriz #22 del 11 de agosto de 1977, otorgada ante el notario Juan L. Cruz Rosario, sometiendo el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal debidamente inscrita al Folio 80, tomo 53 de Bayamón Norte, propiedad #2649, inscripción primera. Algunos de esos elementos comunes limitados de los cuales esta unidad participa, consisten del vestíbulo principal y el pasillo que da acceso a los elevadores y al interior de cada oficina, el cuarto de limpieza, el cuarto de contadores eléctricos y dos baños.

Según establecido en la Ley Propiedad Horizontal y únicamente con el propósito de prorratear los derechos y deberes de cada uno de los dueños de dichas oficinas con relación a los elementos comunes, generales y limitados del Condominio Torre de San Pablo, e independientemente del valor que cada dueño le asigne a su unidad, le corresponde a esta unidad, el 1.4896% de participación en los elementos comunes generales del Condominio y una participación equivalente a 16% en los elementos comunes limitados de su correspondiente piso.

Inscrita al folio 54 del tomo 237 de Bayamón Norte, finca número 11,415. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera Bayamón.

El inmueble antes descrito consta inscrito a favor de Inmobiliaria Asturias CXA Corp., quien la adquirió por compra a Mario César Miranda Torres y su esposa Laura Peterson Sánchez, según surge de la escritura número 6, del 28 de septiembre de 2006, ante la notario María T. Torres Cartagena.

Asimismo, para garantizar la obligación relacionada, First Bank adquirió además, en prenda el siguiente pagaré hipotecario, según surge del *Acuerdo de Gravamen Inmobiliario y Prenda*, suscrito por Inmobiliaria Canarias;

Pagaré Hipotecario librado a favor de Firstbank Puerto Rico, o a su orden por la suma principal de \$400,000.00 suscrito por **Inmobiliaria Canarias CXA Corp.**, el día 14 de agosto de 2008, ante el Notario Manuel L. Correa Márquez, garantizado con primera hipoteca constituida mediante la escritura número 70, otorgada en la misma fecha ante dicho Notario. Presentada para inscripción al Asiento 381 del Diario 470 de Bayamón.

La hipoteca antes relacionada grava el siguiente inmueble:

URBANA: PROPIEDAD Horizontal: Unidad designada con el número 507, localizada en el piso 5, quinto nivel, Condominio Arturo Cadilla Viñas, ubicado en la calle Santa Cruz #64 del Barrio Juan Sánchez de Bayamón, Puerto Rico. Esta unidad cubre un área neta privada de aproximadamente 1280.26 pies cuadrados, equivalentes a 118.9833 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en dos distancias que suman 44"9" con la Oficina 508, y en parte con baño común del edificio; por el SUR, en 3 distancias que suman 44"9" con pared exterior del edificio y en parte con las escaleras comunes del edificio; por el ESTE, en 4 distancias que suman 36"3" con pasillo central del edificio donde tiene su entrada principal, y en parte con baño común del edificio, escalera común del edificio y pared exterior del edificio; y por el OESTE, en distancia de 36" 3" con pared exterior del edificio. Esta unidad tiene acceso al pasillo común a través de su puerta principal y participa de todos los elementos comunes generales del edificio, así como también de todos los elementos comunes limitados del piso, según aparece en la escritura matriz sometiendo el edificio al régimen de propiedad horizontal. Algunos de estos elementos comunes limitados de los cuales esta unidad participa, consisten en vestíbulo principal y del pasillo que da acceso a los ascensores y al interior de cada oficina, el cuarto de limpieza, el cuarto de contadores eléctricos y dos baños. Le corresponde a esta unidad en base a su área neta 1.924% de participación de los elementos comunes generales del condominio y 9.299% en los elementos comunes limitados del mismo piso.

--Inscrito al folio 166 del tomo 185 de Bayamón, finca número 8918. Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Bayamón.

El inmueble antes descrito consta inscrito a favor de Inmobiliaria Canarias CXA, Corp., quien la adquirió por compra a Edgar Abner Reyes Colón, según surge de la escritura número 18 de 30 de junio de 2005, ante la Notario María J. Torres Colón. La obligación contraída por Inmobiliaria Canarias también fue garantizada solidariamente por Cosmetic / Hair Surgery Center P.S.C., Inmobiliaria Asturias CXA Corp., Francisco Quintero Peña y Edgar A. Reyes Colón, estos últimos en su carácter personal.

El 29 de septiembre de 2014, First Bank Puerto Rico presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra Inmobiliaria Canarias CXA Corp., Inmobiliaria Asturias CXA Corp., Cosmetic Hair / Surgery Center PSC y Francisco Quintero Peña. En dicha Demanda First Bank reclamó a los apelados el pago de

\$605,719.49 así como la suma de \$1,134.99 por concepto de intereses, más \$2,306.43 por concepto de cargos por demora y de no efectuarse el pago, solicitó la venta en pública subasta de los dos inmuebles gravados con la garantía hipotecaria. Al momento de la radicación de la Demanda First Bank era el tenedor de los pagarés.

El 13 de noviembre de 2014 el foro primario concedió término a la parte apelante para contestar la demanda. Sin embargo, dicha parte nunca contestó la demanda, por lo que el foro primario les anotó la rebeldía.

El 27 de marzo de 2015 Firstbank presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria* ante el TPI, a la que anejó una declaración jurada prestada por el Sr. Rafael Hernández Meléndez de la que surge que al 16 de marzo de 2015 los apelados adeudaban solidariamente a First Bank, la suma principal de \$605,719.49 así como la suma de \$67,374.76 por concepto de intereses a esa fecha, más los que se continúen acumulando hasta el saldo total y la suma de \$3,844.05 por concepto de cargos por demora. En la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, Firstbank alegó que es un hecho incontrovertido que la parte apelante se obligó; que la deuda está vencida es líquida y exigible y que los hechos incontrovertidos están sostenidos por los documentos anejados a la solicitud. La parte apelante no se opuso a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* en el término de veinte (20) días.

**El 5 de junio de 2015 Firstbank cedió a Condado 3, LLC los pagarés hipotecarios librados por las sumas de \$255,000.00 y \$400,000.00 y garantizados con las hipotecas sobre los inmuebles antes descritos. Dicha cesión de crédito fue notificada a la parte apelante.**

El 26 de julio de 2016, el foro primario autorizó la **sustitución de parte solicitada por Condado 3 LLC** en el caso de epígrafe. Por su parte, Condado 3 LLC presentó *Moción Consignando Fianza de No Residente* ante el TPI.

El 9 de octubre de 2015 Condado 3LLC presentó ante el TPI copia de los pagarés endosados a su favor.

Mediante Sentencia emitida el 26 de julio de 2016, el foro primario declaró Con Lugar la *Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* presentada por la parte apelada, así como la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por dicha parte y condenó a los apelantes al pago de la suma principal de \$605,719.49, al 16 de marzo de 2015, así como a satisfacer la suma de \$67,374.76 por concepto de intereses a esta fecha más los que se continúen acumulando hasta el saldo total de la deuda, y la suma de 43,844.05 por concepto de cargos por demora. Además el TPI concluyó que la parte apelante adeuda solidariamente el 10% del principal e intereses adeudados a la fecha de la radicación de la reclamación por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Asimismo, concluyó el foro primario que en defecto del pago de la obligación, y una vez se convierta en final y firme la sentencia ordena al Alguacil del Tribunal a vender la propiedad antes descrita en pública subasta al mejor postor.

El 19 de agosto de 2016 la parte apelante presentó reconsideración al TPI. En ajustada síntesis, señaló que no contestó la Demanda porque desde que fue emplazada se encontraba realizando gestiones extrajudiciales para transar el caso y que dichas comunicaciones culminaron en un proyecto de transacción. Razona la parte apelante que no procedía que se le anotara la rebeldía y que en el presente caso tampoco procedía la sustitución de parte. Mediante Resolución de 9 de febrero de 2017, el TPI denegó la solicitud de Reconsideración presentada por la parte apelante.

Inconforme, Inmobiliaria Canarias presentó el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ANOTAR LA REBELDÍA A LA PARTE DEMANDADA EN MEDIO DE UN PROCEDIMIENTO TRANSACCIONAL EN QUE LA PARTE DEMANDADA SIEMPRE ESTUVO ACTIVA Y FUE COOPERADORA, LO CUAL ERA DE CONOCIMIENTO POR EL TRIBUNAL.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL PERMITIR LA SUSTITUCIÓN DE PARTES SIN CUMPLIR CON EL PROCEDIMIENTO PRESCRITO POR LAS REGLAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL PARA LA SUSTITUCIÓN DE PARTES.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL PERMITIR LA SUSTITUCIÓN DE PARTES SIN EXIGIR LOS DOCUMENTOS FECHACIENTES QUE EXIGE NUESTRO ORDENAMIENTO CIVILISTA, QUE ACREDITEN QUE CONDADO 3, LLC ES EL VERDADERO DUEÑO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA HABIENDO CONTROVERSIA DE HECHOS.

QUINTO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO TOMAR EN CUENTA QUE AL ASÍ ACTUAR TAMBIÉN PRIVÓ AL DEMANDADO DE EJERCER SUS DERECHOS DE ADQUIRIR EL CRÉDITO LITIGIOSO ELIMINÁNDOLE DE FACTO LOS DERECHOS DE ADQUIRIRLO CONFORME AL ARTÍCULO 1425 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA OPINIÓN DEL TRIBUNAL DE APELACIONES DE 28 DE FEBRERO DE 2017 CASO DE WM CAPITAL PARTNERS 53, LLC V. Q/S REALTY ACQUISITION CORP. ET ALS. KLCE201601697 EL QUE CONSAGRA EL DERECHO DE RETRACTO EN EL CRÉDITO LITIOSO CORP.

Por su parte, Condado 3, LLC compareció ante nos oportunamente mediante *Oposición al Recurso de Apelación* y sostiene que en el presente caso hay ausencia de controversia sobre la existencia del contrato; su incumplimiento por parte de la apelante; el monto de lo adeudado y sobre la inscripción del gravamen hipotecario sobre los inmuebles, elementos indispensables de la causa de acción. Además, señala que como cuestión de derecho, no incidió el TPI al declarar con lugar la demanda la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

La parte apelante presentó *Réplica* al escrito de la parte apelada y el 30 de agosto de 2017 Condado 3 LLC presentó *Dúplica*.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

## II

En cuanto a la anotación de rebeldía, la Regla 45.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, dispone como sigue:

Cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o Secretaria anotará su rebeldía.

El tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3) de este apéndice.

Dicha anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b) de este apéndice.

La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.

32 LPRA Ap. V, R. 45.1.

Con relación a dicha regla, el Tribunal Supremo ha expresado que, “[e]l propósito del mecanismo de la rebeldía es desalentar el uso de la dilación como estrategia de litigación”. *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 587 (2011). A su vez, ha afirmado que “la rebeldía ‘es la posición procesal en que se coloca la parte que ha dejado de ejercitar su derecho a defenderse o de cumplir con su deber procesal’”. *Íd.*

En nuestro ordenamiento jurídico, existen tres fundamentos en virtud de los cuales se podría anotar la rebeldía a una parte. *Íd.* A saber: (1) por no comparecer al proceso, a pesar de haber sido debidamente emplazada; (2) en el momento en que el demandado no contesta o alega en el término concedido por ley, habiendo comparecido mediante alguna moción previa de la que no se desprenda la intención clara de defenderse; esta se puede anotar a solicitud de parte o por el tribunal, *motu proprio* y, (3) cuando una parte se niega a descubrir su prueba, después de habersele requerido, o simplemente cuando una parte haya incumplido con una orden del tribunal, en cuyo caso la rebeldía se impondrá como

sanción a solicitud de parte o por el tribunal, *motu proprio*. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, supra.

Así pues, la anotación de rebeldía es un remedio que opera para dos tipos de situaciones. *Íd.*, a la pág. 589. La primera, cuando el demandado no cumple con el requisito de comparecer a contestar la demanda o a defenderse en otra forma prescrita por ley, es decir, cuando no presenta alegación alguna contra el remedio solicitado. *Íd.* La segunda, para situaciones en las que una de las partes en el pleito ha incumplido con algún mandato del tribunal, lo que motiva a este a imponerle la rebeldía como sanción. *Íd.*

En particular, a la luz de que los efectos de la anotación de rebeldía, “se resumen en que se dan por admitidos todos los hechos bien alegados en la demanda o la alegación que se haya formulado en contra del rebelde”. *Íd.* Asimismo, “se autoriza al tribunal para que dicte sentencia, si esta procede como cuestión de derecho”. *Íd.*

Al analizar si se debe dejar sin efecto una anotación de rebeldía, es preciso mencionar que la Regla 45.3 de las de Procedimiento Civil de 2009, exige justa causa. Esta dispone que:

El tribunal podrá dejar sin efecto una anotación de rebeldía por **causa justificada**, y cuando se haya dictado sentencia en rebeldía, podrá asimismo dejarla sin efecto de acuerdo con la regla 49.2 de este apéndice.

32 LPRA Ap. V, R. 45.3. (Énfasis nuestro).

En su consecuencia, al solicitar que se deje sin efecto la anotación de rebeldía al amparo de la Regla 45.3 de las de Procedimiento Civil:

[L]a parte podría presentar evidencia de circunstancias que a juicio del tribunal demuestren **justa causa para la dilación, o probar que tiene una buena defensa en sus méritos y que el grado de perjuicio que se puede ocasionar a la otra parte con relación al proceso es razonablemente mínimo.**

*Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR, a la pág. 593. (Énfasis suplido).

La Regla 22 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 22 regula la sustitución de partes. Particularmente, la Regla 22.3 de

Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 22.3 dispone que en caso de cualquier cesión de interés, el pleito podrá continuarse por o contra la parte original, a menos que el tribunal, previa solicitud al efecto, disponga que el cesionario, sea sustituido en el pleito o acumulado a la parte original. Cuando ocurre una cesión de crédito, la sustitución de parte es optativa, por lo que no es indispensable verificar la sustitución del cesionario por el cedente como parte, ya que, una vez cedido un bien o crédito, se permite continuar el trámite del caso por o en contra del titular original, es decir, del cedente. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 759-760 (2003). El trámite procesal de la sustitución no afecta los derechos sustantivos de las partes. Íd.

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015), y *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013), que reiteran la jurisprudencia previa sobre el tema.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, III *Tratado de Derecho Procesal Civil* 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de tal naturaleza que “permita

concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010), seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, supra.

Procede que se dicte sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (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. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994). Es por ello que la doctrina requiere que el promovente establezca su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra.

La Regla 36 de Procedimiento Civil exige a la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como a la parte que se opone a esta, el cumplimiento estricto de unos requisitos de forma. Si el promovente de la moción no cumple con tales criterios, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud.

**Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar**

**la sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si así procediera en Derecho, sin trámite ulterior.** *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, citado en *Meléndez v. M. Cuebas*, supra. (Énfasis suplido).

A estos efectos, la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que una vez presentada la moción de sentencia sumaria, la parte promovida tiene veinte (20) días para presentar su oposición. 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).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 LPR Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, supra. Además, **la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.** *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR, 714, 721(1986); *Ramos Pérez v.*

*Univisión de P.R.*, supra. (Énfasis suplido). Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 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*, supra. La controversia sobre hechos materiales o esenciales que generan el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumariamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente.

Recientemente, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como indicamos, la revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra.

En todo caso, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.*

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*. Finalmente, debemos evaluar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia planteada. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*.

Mediante un contrato de préstamo una parte le entrega a otra una cosa no fungible para que use de ella por un tiempo determinado con la condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad. 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. 31 LPRA secs. 3174 y 3175.

En las acciones de cobro de dinero, el demandante solo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Una vez probado que existe una obligación de pago, la prueba de extinción de una obligación, le corresponde al que se opone. Véase, Artículo 1168 del Código Civil, 31 LPRA sec 3261; *Cochón v. Correa*, 32 DPR 734 (1924).

De otra parte, nuestra Ley de Transacciones Comerciales (en adelante, "LTC"), define a un instrumento negociable como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, si el mismo: 1) es pagadero al portador o la orden al momento de su emisión; 2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica, y 3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero. Art. 2-104(a) de la *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley

Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, codificada en 19 LPRA sec. 504; Véase, *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 198 DPR 290 (2017); *COSSEC v. González López*, 179 DPR 793, 803 (2010).

Un instrumento es un pagaré si “es una promesa y es un giro si es una orden”, 19 LPRA sec. 504 (e). Una promesa significa un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar.” 19 LPRA sec.503.

El pagaré o promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, puede garantizarse con una hipoteca. La hipoteca se concibe como un derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779, 784 (2008) citando a J.M. Chico y Ortiz, Estudios sobre Derecho Hipotecario, 3ra ed., Madrid, Ed. Marcial Pons, 1994, T. III, pág. 1282.

En Puerto Rico, la **cesión o transferencia de los instrumentos negociables** está regida por lo dispuesto en la Ley de Transacciones Comerciales. Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA sec. 401. Véase además, *Cruz Consulting v. El Legado, et al.*, 191 DPR 499 (2014).

Cabe destacar además, que la “acción para exigir el cumplimiento de una obligación de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre los bienes inmuebles y todo interés devengado por tal obligación” se rige por lo dispuesto en el Art. 1864 del Código Civil de Puerto Rico sobre el ejercicio de la acción hipotecaria. *Westernbank v. Registradora*, supra. El art. 1864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294 establece el plazo prescriptivo de veinte años para la acción hipotecaria. En aras de mantener la

armonía en nuestro ordenamiento y tomando en consideración el carácter accesorio del derecho real de hipoteca, la Ley de Instrumentos Negociables dispuso que **el crédito evidenciado en un pagaré hipotecario vencadero a la presentación es exigible en cualquier momento**, pero nunca en exceso del término de veinte años para el ejercicio de la acción hipotecaria. *Westernbank v. Registradora, supra.*

Por otro lado, el contrato de hipoteca vincula lo hipotecado independientemente de quien sea su titular, a poder exigir su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria. Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 482 (2002), citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Tomo VII, págs. 113-114. Este derecho es “de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial.” Íd.

Con esta definición podemos abstraer que la hipoteca es, en principio, un contrato accesorio a una obligación principal previamente constituida entre deudor y acreedor. Se caracteriza por ser de inscripción constitutiva, inseparable de los bienes y derechos sobre los que se impone, accesoria a la obligación principal, regida por el principio de especialidad de la Ley Hipotecaria e indivisible sobre todas las partes del crédito. *Westernbank v. Registradora, supra.*

Dada la naturaleza accesoria del derecho real de hipoteca, su vigencia no es independiente de la vigencia de la obligación principal. *Westernbank v. Registradora, supra.* La hipoteca está subordinada a la obligación principal en su existencia y extinción. *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496 (1980). Ello significa que la hipoteca subsiste efectivamente mientras tenga vida el crédito garantizado. Por tanto, la hipoteca se extingue en todo caso que se extinga la

obligación garantizada por ésta. L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*.

Para que este derecho real quede debidamente constituido, la Ley Hipotecaria requiere que el mismo se haya acordado en escritura pública y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad. Art. 188 Ley Hipotecaria de Puerto Rico, 30 LPRA § 2607; Art. 1774, 31 LPRA sec. 5042. Al igual que al contrato de prenda, le aplican las disposiciones del Artículo 1756 del Código Civil, *supra*, el cual exige que la cosa hipotecada le pertenezca en propiedad a quien la hipoteca y que quienes la constituyan tengan la libre disposición de sus bienes o que se hallen legalmente autorizadas al efecto. **Su propósito es poder sujetar “directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”**. Art. 155 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, 30 LPRA § 2551; Arts. 1775 y 1773, 31 LPRA secs. 5043 y 5041. (Énfasis suplido).

Sabido es que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta. Esto significa que es real y personal. Ello es así ya que para cobrar su acreencia, el acreedor tiene a su disposición la *acción personal* en cobro de dinero y la *acción real* de ejecución de hipoteca. La *acción personal* está apoyada en el principio de responsabilidad patrimonial universal establecido en el Artículo 1811 del Código Civil de Puerto Rico, que exige al deudor a responder en cumplimiento de sus obligaciones con todos los bienes presentes y futuros.<sup>2</sup>

En ese sentido, en una relación jurídica de crédito hipotecario coexisten dos (2) elementos: *el crédito y la hipoteca*.<sup>3</sup> El crédito se

---

<sup>2</sup> 31 LPRA 5171; *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 242 (1989).

<sup>3</sup> *Id.*, pág. 243.

inicia con la adecuada *acción personal* en cobro de dinero; mientras que la garantía hipotecaria, se origina con la correspondiente *acción real* en ejecución de hipoteca.<sup>4</sup> Ambas acciones pueden acumularse —pero si la hipoteca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad— solo podrá recaer, de prevalecer la parte demandante, una *sentencia en cobro de dinero*. Ello es así, ya que la garantía de un crédito personal no se constituye en garantía real-hipotecaria, hasta que es inscrita en el Registro de la Propiedad.<sup>5</sup>

La hipoteca es “un derecho real . . . sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho . . . el acreedor adquiere la facultad de perseguir[los] . . . a fin de ser pagado con el precio de [los] mism[os]. . .” *Liechty v. Descartes Saurí*, supra, citando a Federico Puig Peña, *Compendio de Derecho Civil* Vol. II, pág. 623 (ed. 1972). Ésta es una obligación inherentemente accesoria, puesto que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, ya sea del hipotecante o de un tercero. Art. 1756, CÓD. CIV. PR, 31 LPRA sec. 5001. Véase, *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, supra.

La propia Ley Hipotecaria reconoce la transferencia automática del derecho de hipoteca cuando se transfiere el instrumento que ésta garantiza. Art. 195 de la Ley Hipotecaria de 1979, Ley Núm. 143 del 14 de junio de 1980, según enmendada, *codificada en* 30 LPRA sec. 2614. Por lo tanto, es forzoso concluir que la constitución de una garantía mobiliaria sobre un pagaré que a su vez está garantizado por un gravamen sobre propiedad inmueble, también incluye los derechos a ese gravamen sobre propiedad inmueble. *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, supra.

---

<sup>4</sup> Íd.

<sup>5</sup> *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

En *Atanacia Corp. vs. J.M. Saldaña Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993), el Tribunal Supremo reconoció que los acreedores hipotecarios tienen tres opciones para ejecutar su garantía: (1) el procedimiento de ejecución sumaria de hipotecas —el cual ha entrado en desuso, véase página 298—, (2) la ejecución de la hipoteca por la vía ordinaria y (3) “la acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia.”

De otra parte, el *Consumer Financial Protection Bureau* (en adelante CFPB) promulgó la Reglamentación X, o “*Regulation X*” (12 CFR sec. 1024.1, *et seq.*), con el objetivo de implementar el “*Real Estate Settlement Procedures Act*” (en adelante RESPA), 12 U.S.C. 2601, *et seq.*<sup>6</sup> El 10 de enero de 2014 se enmendaron varias disposiciones de la Reglamentación X, entre las cuales **se destaca la prohibición del “*dual tracking*”, que se refiere a la práctica de un agente o acreedor hipotecario de, por un lado evaluar una solicitud de manejo de pérdida y, por el otro, iniciar, solicitar o continuar un procedimiento de ejecución ante un foro judicial.**

En particular, la referida disposición establece lo siguiente:

(g) *Prohibition on foreclosure sale.* If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, **a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale**, unless:

(1) The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;

(2) The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or

---

<sup>6</sup> Cabe señalar que en el 2010, el Congreso de los Estados Unidos aprobó el “*Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act*”, PL 111-203, 12 U.S.C. sec. 5301, *et seq.*, con el propósito, entre otros, de promover la estabilidad financiera mediante el fomento de la responsabilidad y la transparencia del sistema financiero. A esos fines se creó el CFPB, un organismo administrativo del gobierno federal al que se le otorgó la autoridad de regular todos los asuntos relativos a la protección de los consumidores en el sector financiero. Como parte de dicha autoridad general delegada, el CFPB reglamenta y procura el cumplimiento de las disposiciones del RESPA.

(3) The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option. 12 CFR sec. 1024.41 (g) (1) (2) (3). (Énfasis suplido).

Por consiguiente, luego de presentarse una válida solicitud de mitigación de pérdidas y en ausencia de las situaciones antes reseñadas —que el deudor no es elegible para el proceso de mitigación de pérdidas, que el deudor rechaza las opciones de mitigación de pérdidas o que el deudor incumple con los acuerdos alcanzados en el proceso de mitigación de pérdidas— el agente o acreedor hipotecario **está vedado de solicitar la ejecución de la sentencia** o realizar una subasta para la venta del inmueble.

En cuanto a la cesión y retracto del crédito litigioso, el Art. 1425 del Código Civil de Puerto Rico dispone lo siguiente:

Vendiéndose un crédito litigioso, **el deudor tendrá derecho a extinguirlo**, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.

**Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativo al mismo.**

El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve (9) días<sup>7</sup>, contados desde que el cesionario le reclame el pago.

31 LPRA sec. 3950. (Énfasis suplido).

Al interpretar la aplicación de dicha figura y su razón de ser, el Tribunal Supremo ha explicado que: . . . .

El crédito litigioso, como cualquier otro crédito, puede cederse. Una vez se cede el crédito litigioso, o se vende como afirma el Art. 1425 del Código Civil, *supra*, el deudor tiene derecho a extinguirlo mediante el pago al cesionario del precio que éste realmente pagó, las costas y los intereses. **La doctrina conceptúa este derecho como una restricción a la cesión de créditos litigiosos y la denomina “retracto litigioso” por tratarse de un retracto a favor del deudor cedido.**

---

<sup>7</sup> El plazo de nueve días se trata de un término de caducidad, por lo que es fatal, improrrogable y no susceptible de ser interrumpido. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 727 (1993). Por su parte, el Art. 1426 de nuestro Código Civil establece que se exceptúan del retracto las cesiones o ventas hechas a: (1) un coheredero o condueño del derecho cedido; (2) un acreedor en pago de su crédito y, (3) al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda. *Véase*, 31 LPRA sec. 3951.

*Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993). (Énfasis suplido).

Por su parte, Puig Brutau expone que el fundamento del retracto de crédito litigioso se halla tanto en la necesidad de facilitar la extinción de los pleitos y el cumplimiento de las obligaciones, así como en evitar que alguien pueda ser demandado por quien pagó un precio inferior al importe de la deuda<sup>8</sup>. Plantea dicho tratadista que no sería razonable que el deudor tuviese que pagar una cantidad superior a la que cobró su primer acreedor y pagó el cesionario<sup>9</sup>. En ese sentido, el retracto del crédito litigioso persigue combatir la práctica de quienes se dedican a la adquisición de créditos litigiosos y, en su consecuencia, a la profesión de litigantes<sup>10</sup>.

Con respecto a qué constituye un crédito litigioso, el Tribunal Supremo ha expresado que, “[s]e considera litigioso un crédito desde que se contesta la demanda relativa al mismo”. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR, a la pág. 726. (Énfasis suplido). Por ello, no es suficiente la interposición de una demanda, sino que debe configurarse el litigio con la contestación del demandado, para que se considere como litigioso el crédito. Íd. Además, el Tribunal Supremo articuló que:

. . . . .

[...] Ya en *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 D.P.R. 207, 209 (1951), especificamos que se reputa como litigioso aquel crédito que, puesto en pleito, no puede tener realidad sin previa sentencia firme que lo declare, “sea aquél que está en duda y se disputa, o aquél en el **que los derechos son inciertos. Es condición esencial para que un crédito se considere litigioso, la de que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme**”. Véanse, también: *Cámara Insular Etc. V. Anadón*, 83 D.P.R. 374 (1961); *Santana v. Quintana*, 52 D.P.R. 749 (1938).

. . . . .

<sup>8</sup> J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed. rev., Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. III, Vol. III, pág. 437.

<sup>9</sup> Puig Brutau, *op. cit.*

<sup>10</sup> Puig Brutau, *op. cit.*

Íd. (Énfasis suplido).

Ello es cónsono con lo expresado por Manresa, **en cuanto a que para que se repute como litigioso un crédito, debe existir un litigio o pleito pendiente al momento de la cesión, con la correspondiente contestación a la demanda**<sup>11</sup>.

### III

En el recurso que nos ocupa la parte apelante sostiene que incidió el TPI al adjudicar el caso de epígrafe mediante sentencia sumaria.

Sin embargo, en el presente caso hay ausencia de controversia sobre la existencia del contrato; sobre su incumplimiento por parte de la parte apelante; sobre el monto de lo adeudado y sobre la inscripción del gravamen hipotecario sobre los inmuebles, elementos indispensables de la causa de acción. En esencia, no existe una legítima disputa de hecho a ser dirimida, y sólo resta aplicar el derecho, por lo que no incidió el TPI al resolver mediante el mecanismo procesal de sentencia sumaria, sin necesidad de celebrar una vista en los méritos.

Como primer señalamiento de error la parte apelante sostiene que incidió el TPI al anotarle la rebeldía. Inmobiliaria Canarias arguye que nunca contestó la Demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada en su contra porque se encontraba realizando gestiones con fines transaccionales. Razona que por ello incidió el TPI al anotarle la rebeldía por no contestar la Demanda.

Las gestiones encaminadas a obtener una transacción no eximen a Inmobiliaria Canarias de cumplir con las reglas procesales referentes a la presentación de su alegación responsiva ni constituyen

---

<sup>11</sup> D. José María Manresa y Navarro, *Código Civil Español*, 6ta ed. rev., Madrid, Ed. Reus, 1969, T. X, Vol. I, págs. 592-593. Véase, además, M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, 2da ed., Madrid, Ed. Edersa, 1991, T. XIX, pág. 758.

justa causa para tal omisión. Conforme a nuestro ordenamiento procesal civil dicho incumplimiento acarrea la anotación de rebeldía. No surge del expediente que la parte apelante hubiese solicitado al foro primario una prórroga para contestar la demanda. Tampoco surge del expediente que la parte apelante hubiese invocado causa justificada para dejar sin efecto la anotación de rebeldía. Ante este cuadro de hechos incontrovertidos, y toda vez que la parte apelante no contestó la demanda, es forzoso concluir que no incidió el TPI al anotarle la rebeldía.

Como segundo y tercer señalamientos de error la parte apelante sostiene que no procedía la sustitución de parte; que no fue notificado del cambio de acreedor y que Condado 3 LLC no acreditó al TPI que era el verdadero dueño del crédito hipotecario.

Puntualizamos en que la cesión y/o transmisión de los pagarés hipotecarios firmados por los apelantes se rige por la Ley de Transacciones Comerciales y dispone en lo pertinente que la cesión de un instrumento confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento. Véase Sec.2-201(a), Sec. 2-203 (a) (b), Ley Núm. 208-1995 y *Cruz Consulting v. El Legado*, *supra*.

Además, el Art. 91 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 201-2015, dispone expresamente que “[c]uando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro”.

Es preciso destacar que, surge del propio Anejo K de la Apelación que la parte apelante recibió comunicación fechada 5 de julio de 2015, en la cual reconocen que se les notificó el cambio de

acreedor y se les requirió nuevamente el pago.<sup>12</sup> Es precisamente a raíz de dicha notificación que el 17 de agosto de 2015 la parte apelante le solicita al TPI que paralice los procedimientos hasta que Condado 3 LLC solicitara la sustitución de parte, lo que ocurrió el 19 de agosto de 2015, mediante moción presentada por la parte apelada. A raíz de ello y a requerimiento del foro primario el 9 de octubre de 2015, Condado 3 LLC presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*, **a la que anejó copia de los pagarés endosados a su favor, así como una Moción Consignando Fianza.**<sup>13</sup> Así las cosas, no incidió el TPI al emitir *Resolución* en la que autorizó la sustitución de parte, la cual no afecta los derechos sustantivos.

Finalmente, la parte apelante sostiene que conforme a lo dispuesto en el Código Civil, le asistía el derecho a reclamar el crédito litigioso. Destacamos que el Artículo 1425 del Código Civil, *supra*, dispone expresamente que **tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste a la demanda relativo al mismo.** Toda vez que Inmobiliaria Canarias nunca contestó la Demanda a la fecha de la cesión del crédito a Condado 3 LLC, dicha parte apelante está impedida de invocar el retracto de crédito litigioso contemplado en el artículo 1425 del Código Civil.

La parte apelante cuestiona la adjudicación sumaria de la reclamación. No obstante, surge de los hechos y del trámite procesal del caso que nos ocupa que dicha parte fue advertida en varias instancias por el foro primario que procedería adjudicar el caso mediante dicho mecanismo procesal. Lo cierto es que, la parte apelante se cruzó de brazos; optó por no contestar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca y no se opuso oportunamente

---

<sup>12</sup> Véase pág. 111 del Apéndice de la Apelación.

<sup>13</sup> Véase Anejos P y Q de la Apelación.

a la solicitud de sentencia sumaria conforme a lo requerido por la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil.

En cuanto a la adjudicación del derecho, tampoco incidió el TPI al declarar con lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por la parte apelada.

Ambas hipotecas, objeto de la acción en cobro de dinero y ejecución, constan inscritas en el Registro de la Propiedad. La parte apelante tampoco ha alegado que hubiese iniciado un procedimiento de mitigación de pérdidas (*Loss Mitigation*).

Coincidimos con la determinación de hechos incontrovertidos realizada por el foro primario, en la sentencia sumaria apelada. Conforme a la determinación de hechos incontrovertidos emitidos en la Sentencia Sumaria objeto de la apelación que nos ocupa, los cuales adoptamos, razonamos que **no existe controversia en cuanto a que la deuda reclamada en la Demanda está vencida, es líquida y exigible y no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte.**

#### IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

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

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