

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

URBAN FINANCIAL OF
AMERICA, LLC.

Apelada

v.

LEONIDES GASCOT ORTIZ

Apelante

KLAN201800497

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

Caso Núm.:
D CD2016-1291

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de marzo de 2019.

El 14 de mayo de 2018, la señora Leónides Gascot Ortiz (señora Gascot Ortiz o la Apelante) presentó ante nos un *recurso de Apelación*, mediante al cual nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 3 de abril de 2018 y archivada en autos el día 12 de ese mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). En el aludido dictamen, el foro primario declaró *Con Lugar* la *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por Urban Financial of America, LLC (Urban o la parte Apelada), contra la Apelante.

Por los fundamentos que discutimos a continuación, se *confirma* la sentencia apelada.

-I-

El 13 de noviembre de 2014, Urban presentó *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra de la señora Gascot Ortiz. En la misma, alegó que la Apelante obtuvo un préstamo hipotecario revertido (“reverse mortgage”) el cual estaba garantizado por HUD. Arguyó ser el tenedor -por endoso a su favor - del pagaré suscrito por Senior Mortgage Bankers el 30 de abril de 2011, por la suma principal de \$115,500.00; con intereses anuales al 5.300%. A los fines de garantizar dicho pagaré, se constituyó hipoteca voluntaria mediante la Escritura

Número 67, sobre un bien inmueble ubicado en el Barrio Media Luna de Toa Baja, que era propiedad de la Apelante. La parte Apelada alegó en la demanda, que la referida hipoteca fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y que la señora Gascot Ortiz incumplió con su obligación de pagar la prima de seguro contra siniestros, al igual que con el pago de la prima de seguro contra inundaciones, razón por la deuda se aceleró y la suma se declaró líquida, exigible y vencida. En vista de lo anterior, la parte Apelada, solicitó la ejecución de la hipoteca en cuestión y la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado.

Luego de emplazado, el 21 de abril de 2015, la Apelante presentó *Contestación a Demanda y Solicitud de Mediación*. Según lo solicitado por la Apelante, 30 de junio de 2015, el TPI refirió el presente caso a mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184 -2012. Así las cosas, el 8 de octubre de 2015, el Centro de Mediación de Conflictos, mediante una moción informativa, informó al TPI que las partes habían asistido a la sesión de mediación, pero que no lograron llegar a ningún acuerdo. En vista de ello, el Centro de Mediación devolvió el caso para su consideración y continuación de los procedimientos.

Así pues, el 28 de marzo de 2016, Urban solicitó enmendar la demanda a los fines de actualizar las sumas adeudadas por la Apelante. Acto seguido, el 15 de julio de 2016, la Apelante presentó *Contestación a Demanda Enmendada*. En ésta, la señora Gascot Ortiz aceptó haber suscrito la escritura de hipoteca y el pagaré. Igualmente aceptó la alegación de que Urban era el actual tenedor de buena fe del pagaré objeto de la presente reclamación.

Así las cosas, el 17 de junio de 2016, Urban presentó *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la que sostuvo que no existía controversia material alguna sobre los hechos esenciales. La parte Apelada acompañó su solicitud con la siguiente prueba documental: (1) Escritura de Hipoteca, (2) Pagaré, (3) Certificación Registral, (4) Declaración Jurada del oficial de Urban y (5) las notificaciones de incumplimiento y aceleración de

la deuda cursadas a la Apelante. Por su parte, el 21 de septiembre de 2016, la señora Gascot Ortiz presentó oposición a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Urban, acompañada únicamente de una contestación a interrogatorio y producción de documentos que le había cursado por Urban y una declaración jurada suscrita por esta última.

Tras múltiples incidencias procesales y el examen de los escritos de las partes, el 3 de abril de 2018, el TPI dictó *Sentencia Sumaria* declarando *Con Lugar* la demanda de epígrafe. En consecuencia, el foro primario condenó a la señora Gascot Ortiz a pagar la suma de \$58,672.90 en principal, más los intereses al 5.300% anual desde el 31 de julio de 2012 hasta su total y completo pago y la cantidad de \$11,550.00 para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado. Entre las determinaciones de hechos formuladas, el TPI estableció que la Apelante obtuvo el préstamo – garantizado mediante hipoteca - objeto de la presente demanda; que la Apelante había incumplido con el pago de las pólizas de seguro contra siniestros e inundaciones; que tal incumplimiento había acelerado la deuda; y, que Urban era la persona con derecho a exigir el cumplimiento de la obligación.

Inconforme con lo dictaminado, el 14 de mayo de 2018, la señora Gascot Ortiz presentó el *recurso de Apelación* que nos ocupa aduciendo la comisión del siguiente error:

La sentencia sumaria dictada es un evidente abuso de discreción a la luz de lo resuelto en *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013) y *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015).

Luego de haber solicitado prórroga para presentar el apéndice de su recurso y habersele concedido, el 31 de mayo de 2018, la Apelante presentó el mismo.

Por su parte, el 16 de julio de 2018, Urban presentó su *alegato en oposición*.

-II-

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, establece que se procederá con la resolución de un caso sumariamente sólo si de las alegaciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, demostraren que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que como cuestión de derecho debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Al solicitar dicho remedio, la parte promovente deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción. *Mun. de Añasco v. ASES*, 188 DPR 307, 326 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004).

Para derrotar una moción de sentencia sumaria, el oponente viene obligado a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en juicio. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 430; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214-215 (2010). Sin embargo, el sólo hecho de no presentar evidencia que controvierta la presentada por la parte promovente no implica que necesariamente procede que se dicte la sentencia sumaria. *Piovanetti v. S.L.G. Touma*, *S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 774 (2010); *Jusino et als v. Walgreens*, 155 DPR 560, 578 (2001).

A esos efectos, procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando de los documentos no controvertidos surge que no hay controversias de hechos a ser dirimidas, no se lesionan los intereses de las partes y sólo resta aplicar el derecho. *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720 (1986). Por lo tanto, la sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes. 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*, pág. 721. Ahora bien, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 214. Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser medido. *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007).

Por ello, el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley. *Mejías Montalvo v. Carrasquillo Martínez*, 185 DPR 288, 300 (2012); *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000). De hecho, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha expresado que la privación a un litigante de su ‘día en corte’ es una medida procedente sólo en casos extremos, a usarse solamente en casos claros. *Rosario v. Nationwide Mutual*, 158 DPR 775, 780 (2003).

En *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, el Tribunal Supremo reiteró que los cambios introducidos por las Reglas de 2009 estaban “dirigidos a facilitar la labor adjudicativa de los tribunales y promover de este modo su utilización”. Enfatizó entonces ciertos aspectos “formales”, los cuales aparecen detallados en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (2010), entre ellos:

Así pues, en lo que respecta particularmente a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce que no existe una controversia sustancial, esta parte está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a) (4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Igualmente, la contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la

página o sección pertinente. Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

De otra parte, puede también el oponente someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. Le compete entonces, similar al proponente, enumerarlos en párrafos separados e indicar la pieza evidenciaria que los apoya con referencia específica al fragmento de ésta en que descansa cada aserción. Regla 36.3 (b) (3) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Se dispone para que, de proceder en derecho, el tribunal dicte sentencia sumaria a favor del promovente si la parte contraria no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

De igual forma, toda relación de hechos propuesta por cualquiera de las partes que se encuentre sustentada según exige dicho precepto podrá considerarse como admitida “a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla”. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Como parte del nuevo esquema para disponer de una solicitud de sentencia sumaria, se le concede también al tribunal la potestad de excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Más aún, el juzgador no viene obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en la relación de hechos correspondiente de su escrito. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Esto quiere decir que, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación.

Igualmente, aunque en el proceso de considerar una solicitud de sentencia sumaria el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes, éste *no* viene obligado a hacerlo. Puede, conforme al mecanismo actual, obviar material que las propias partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado acatando el método procesal consignado

en la nueva Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

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. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, págs. 432-434.

Posteriormente, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, nuestro Tribunal Supremo se expresó en cuanto al estándar que debemos utilizar – como foro apelativo – al momento de revisar denegatorias o concesiones de sentencias sumarias. Sobre ello, nuestro Más Alto Foro manifestó lo siguiente:

Primero, que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones

es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, [*supra*].

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, págs. 118-119.

-III-

En el caso de autos, la señora Gascot Ortiz señala como único error que la sentencia sumaria dictada constituyó un claro abuso de discreción según lo resuelto en *SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra* y *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

En este caso, Urban presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*, en la que alegó que la señora Gascot Ortiz incumplió con el pago de las pólizas de seguro de siniestros e inundaciones, ocasionando la aceleración de una deuda que contrajo con la parte Apelada. Para evidenciar la deuda a su favor, Urban acompañó con su solicitud de sentencia sumaria el "Primer Pagaré Hipotecario de Interés Fijo" endosado a su favor y el cual la señora Gascot Ortiz suscribió con el anterior acreedor hipotecario, Senior Mortgage Bankers. Asimismo, acompañó copia de la Escritura Número 67 de Primera Hipoteca, certificación registral y una declaración jurada

certificando las sumas adeudadas por concepto de las pólizas de seguros por siniestros e inundaciones.

Según establece la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia a la que alude la Apelante, si la parte demandante presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos esenciales de la causa de acción, corresponde a la parte demandada demostrar que existe una controversia real sobre un hecho esencial y pertinente que impide que se dicte sumariamente la sentencia y hace obligatorio que sea dilucidada en un juicio.

La Apelante en su *Oposición a Sentencia Sumaria* intentó controvertir, sin éxito, alrededor de siete (7) hechos materiales sobre los cuales entendía que existía controversia real e impedían que se dictara sentencia sumaria a favor de Urban. Según la Apelante, existía controversia en cuanto a: (1) si Urban incurrió en dolo y violó el 12 CFR 226.33 al momento de otorgar el préstamo, ya que nunca le informó de su obligación de pagar un seguro; (2) que Urban no evidenció haber cumplido con los requisitos legales y/o contractuales previo a la aceleración de la deuda; (3) si Urban estaba autorizado a otorga cobrar el préstamo objeto del pleito; (4) si Urban tenía legitimación activa para reclamar la deuda; (5) si Urban había incurrido en los pagos de seguro reclamados; (6) si la declaración jurada era conforme a derecho; y, (7) si debía la cantidad reclamada en la demanda. Al examinar los documentos que acompañaron la moción dispositiva y los apéndices presentados por la propia Apelante, a nuestro juicio, no se desprende que existan las controversias que la Apelante alega.

De inicio, la señora Gascot Ortiz, en su contestación a la demanda enmendada admitió haber suscrito el pagaré y la escritura de hipoteca.¹ De ambos documentos surgen expresamente las obligaciones a las que la Apelante se comprometió con Urban y el derecho de esta última de

¹ La admisión de la Apelante de haber suscrito ambos documentos contradice su otra alegación de que dichos documentos tenían "letra muy pequeña" que le impedían verificar su veracidad.

reclamar y exigir su cumplimiento. Igualmente, como mencionamos, Urban acompañó con su solicitud de sentencia sumaria copia de la Escritura Número Sesenta y Siete (67), mediante la cual se constituyó hipoteca voluntaria, y copia del pagaré hipotecario en controversia, endosado a favor de Urban. Ambos documentos están redactados en los idiomas de inglés y español y están suscritos por la propia Apelante. Específicamente, la sección 509 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 509, considera un instrumento pagadero a la orden si el mismo es pagadero a la orden de una persona identificada o a una persona identificada o a su orden. Ahora bien, cuando el tenedor de un instrumento hace un endoso, sea este pagadero a una persona identificada o al portador, y el endoso identifica una persona a quien será pagadero el instrumento, el instrumento se convierte pagadero a la persona identificada y puede negociarse solamente mediante el endoso de tal persona. 19 LPRA sec. 555 (a). Igualmente, esta misma Ley establece que la parte con derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento negociable es el tenedor del mismo. 19 LPRA 601. Por consiguiente, siendo Urban el tenedor – por endoso a su favor - del pagaré objeto del presente pleito, ello le confiere legitimación activa para presentar esta acción de cobro y ejecución de hipoteca. En otras palabras, el planteamiento de que Urban no tiene derecho a exigir el cumplimiento de la obligación, no se sostiene.

De otra parte, la Apelante argumenta que existe controversia en torno a si Urban cumplió con los requisitos legales y contractuales previo a la aceleración de la deuda. En cuanto a ello, precisamos señalar que, de la Escritura Número Sesenta y Siete (67), suscrita por las partes, surge expresamente la obligación de la Apelante de pagar las primas del seguro contra inundaciones y riesgos. Tal y como se desprende de los referidos documentos, dicha obligación es parte del pago de los cargos de la propiedad.² De igual modo, la referida escritura expresamente dispone que del deudor no efectuar los pagos requeridos por el párrafo 2, entre ellos, el

² Véase, *Apéndice del Recurso* (Cláusula #2 de la Escritura Número 7), pág. 74.

pago de pólizas de seguro por inundaciones y riesgos, “[...] el Acreedor Hipotecario podrá hacer y pagar lo que sea necesario para proteger el valor de la Propiedad y los derechos del Acreedor Hipotecario en la Propiedad, incluyendo el pago de impuestos, seguro contra riesgos y otros puntos mencionados en el Párrafo Dos (2).”³ Igualmente, dicha escritura establece en su párrafo #9 que, entre los fundamentos para acelerar la deuda, se encuentra el que el Deudor no cumpla con alguna de las obligaciones establecidas en dicha escritura.⁴ Urban, mediante la Declaración Jurada suscrita por su oficial, Laura Smith, acreditó el hecho de que, ante el incumplimiento de la Apelante, tuvieron que incurrir en el pago total de \$3,673.96 en concepto de las primas de seguro contra siniestros (“Hazard”) para los años 2012-2014⁵ y \$5,320.00 por concepto de las primas de seguro contra inundaciones para los años 2013-2014⁶. Igualmente, mediante la declaración jurada antes mencionada, acreditó el hecho de que al 31 de julio de 2012, la Apelante adeudaba a Urban la suma de \$58,672.90, más los intereses al tipo pactado de 5.300% de interés anual.

No obstante, la Apelante no presentó evidencia para controvertir la suma alegadamente adeudada. Es más, la propia Apelante, en sus escritos, admitió que no pagó las pólizas de seguro requeridas y que de haber sabido que “tendría que pagar una cantidad tan alta de seguro, no hubiese tomado el préstamo, pues en el momento del cierre no tenía la capacidad de pagar y continuó sin tenerla.”⁷ Por ende, es un hecho incontrovertido que la señora Gascot Ortiz incumplió con el pago de las pólizas de seguro por siniestros e inundaciones a las que se obligó y que tal incumplimiento ocasionó la aceleración de la deuda.

A los fines de refutar la prueba documental con la que Urban acompañó su solicitud de sentencia sumaria, la señora Gascot Ortiz

³ Véase, *Apéndice del Recurso* (Cláusula #5 de la Escritura Número 7), pág. 76.

⁴ Véase, *Apéndice del Recurso* (Cláusula #5 de la Escritura Número 7), págs. 77-79.

⁵ Las partidas pagadas por pólizas de seguro contra siniestros (“hazard”) se desglosan de la siguiente forma: 07/31/2012 - \$884.40; 07/03/2013 - \$2,296.48; y, 05/07/ 2014 - \$493.08.

⁶ Las partidas pagadas por pólizas de seguro contra inundaciones (“flood”) se desglosan de la siguiente forma: 07/22/2013 - \$4, 315.00; y, 06/18/2014 - \$1,005.00.

⁷ Véase, *Apéndice del recurso*, pág. 121.

argumentó que la *Declaración Jurada* presentada por Urban no cumple con el derecho de Puerto Rico, ya que la misma se había otorgado en el estado de Texas. Sin embargo, contrario a lo alegado por la señora Gascot Ortiz, surge de los Apéndices presentados por ésta, que la referida declaración jurada vino acompañada de una certificación suscrita por el Secretario del estado de Texas acreditando que el referido documento fue notariado por una persona debidamente autorizada por el estado para ejercer tal función.⁸ Lo anterior cumple con nuestro estado de derecho, toda vez que la Regla 902 (D) de las Reglas de Evidencia establece que, se considerará auténtico - de forma *prima facie* - un documento presuntamente otorgado o firmado en su capacidad oficial por una persona autorizada por las leyes de un país extranjero para su otorgamiento, siempre y cuando el documento está acompañado “de una certificación final sobre la autenticidad de la firma y el cargo oficial de (1) la persona que lo otorga o certifica, o (2) cualquier persona funcionaria cuyo certificado de autenticidad y cargo oficial trata el otorgamiento o certificación.” 32 LPRA Ap. VI, R. 902 (D).

Por último, la Apelante alega que en este caso el consentimiento que prestó para la otorgación de la escritura de hipoteca y el pagaré, ambos objetos de esta reclamación, estuvo viciado por haber mediado dolo. Como es sabido el error, la violencia, la intimidación o el dolo vician el consentimiento. Art. 1217 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 3404. Nuestro Código Civil establece que existe dolo, cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho. Art. 1221 del Código Civil, 31 LPRA 3408. Cabe señalar que el dolo tiene dos acepciones reguladas en nuestro Código Civil. *S.L.G Ortiz- Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 63 (2011); *Márquez v. Torres Campos*, 111 DPR 854, 863 (1982). El dolo “[p]uede manifestarse al momento de la contratación o posteriormente, en la consumación del contrato; Íd. Solo el dolo grave es

⁸ Véase, *Apéndice del recurso*, pág. 20.

causa de nulidad del contrato.” Para que el dolo sea causa de la impugnación contractual, las maquinaciones tienen que provenir de uno de los contratantes, tienen que ser empleadas de una manera maliciosa para provocar el engaño de la otra parte y que la determinen efectivamente a la contratación. *S.L.G Ortiz- Alvarado v. Great American*, supra, pág. 64.

Ahora bien, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que, aunque el dolo no se presume, lo cierto es que “como cualquier otro elemento mental, no tiene que ser establecido directamente, sino que puede inferirse de las circunstancias presentes en el caso en particular”. *S.L.G Ortiz- Alvarado v. Great American*, supra, pág. 64, citando a *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 229 (2007). En este contexto, cabe mencionar que meras alegaciones no constituyen prueba. *U.P.R. Aguadilla v. Lorenzo Hernández*, 184 DPR 1001, 1013 (2012), citando a *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 509-510 (2011).

Reseñado todo lo anterior, luego de examinar toda la prueba documental que compone el expediente judicial ante nos, consideramos que la Apelante falló en demostrar que en efecto Urban haya incurrido en conducta dolosa. La mera alegación de que Urban no le informó sobre su obligación del pago de las pólizas de seguros por siniestros e inundaciones y que de haberlo sabido lo anterior, no hubiese tomado el préstamo revertido sobre su propiedad, es insuficiente para probar que en este caso hubo dolo. Tal alegación queda refutada con el hecho de que dicha obligación está expresamente establecida en las cláusulas de la escritura de compraventa y del pagaré.

En fin, luego de nuestro examen ponderado y desapasionado de la prueba documental ante nuestra consideración, constatamos la inexistencia de una controversia genuina de hechos esenciales y pertinentes en cuanto a la presente reclamación. En vista de lo anterior, colegimos que el TPI no se excedió de sus facultades discrecionales al dictar Sentencia Sumaria a favor de Urban, por lo que *confirmamos* el dictamen recurrido.

-IV-

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

Notifíquese.

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

La Juez Méndez Miró concurre con el resultado con opinión escrita.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 TRIBUNAL DE APELACIONES
 PANEL XII

URBAN FINANCIAL OF
 AMERICA, LLC

Apelada

Vs.

LEONIDES GASCOT ORTIZ

Apelante

KLAN201800497

Apelación
 procedente del
 Tribunal de
 Primera
 Instancia, Sala
 Superior de
 Bayamón

Caso Núm.:
 DCD2016-1291

Sobre: Cobro de
 Dinero y
 Ejecución de
 Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró

VOTO CONCURRENTE DE LA JUEZ MÉNDEZ MIRÓ

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de marzo de 2019.

El resultado al que nos obliga el derecho en este caso no es, en mi opinión, el más justo. Concurro con la mayoría. El Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), no se equivocó al declarar con lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó Urban Financial of America, LLC (Urban Financial). Sin embargo, el expediente alerta sobre asuntos vitales de debido proceso de ley que exigen atención.

Primero, una de las partes es una institución bancaria que persigue, conforme tiene derecho, a cobrar o, en su defecto, ejecutar la hipoteca de un deudor que omitió efectuar los pagos correspondientes a un *Contrato de Préstamo de Conversión del Capital Acumulado en la Vivienda (Contrato de Préstamo)*.

La otra parte, la Sra. Leonides Gascot Ortiz (señora Gascot), es una persona de edad avanzada, con un grado de escolaridad de sexto grado, y quien no tiene la

destreza de leer o escribir en inglés.⁹ A esta le entregaron un *Contrato de Préstamo* de 19 páginas,¹⁰ le enviaron todas las notificaciones sobre la deuda en inglés¹¹ y le informaron de las cantidades a pagar por los seguros de siniestro e inundación (\$3,800.00) un año después de haber firmado el *Contrato de Préstamo*.¹²

Ello resultó, como era de esperarse, en que la señora Gascot no pudiera realizar los pagos. Un cálculo matemático simple lo comprueba: según Urban Financial, la señora Gascot debía pagar \$1,773.33 en concepto de seguro de inundación y \$1,224.65 por seguro de siniestro, para un total de \$2,997.98 anuales y \$249.83 mensuales. Para la fecha del *Contrato de Préstamo* en el 2011, la señora Gascot recibía \$290.00 mensuales de Seguro Social. Descontando los \$249.83 de su ingreso mensual de \$290.00, la señora Gascot hubiera retenido solo \$40.17 para sus gastos mensuales. Esto es insostenible.

Me parece insólito, y altamente preocupante, que la institución financiera concediera este préstamo, a sabiendas que el ingreso de la señora Gascot jamás le permitiría cumplir cabalmente con las mensualidades.

De nuevo, si bien la determinación del TPI no constituyó un abuso de discreción, pues Urban Financial cumplió con los requisitos de la moción de sentencia sumaria, existen planteamientos de debido proceso de ley que debieron atenderse en este caso. Más aun, casos como este exigen que los entes regulatorios echen una mirada acuciosa a las prácticas prestatarias de ciertas

⁹ Apéndice de *Apelación*, pág. 121.

¹⁰ *Íd.*, págs. 38-56.

¹¹ *Íd.*, págs. 94-103.

¹² *Íd.*, pág. 121.

entidades, particularmente cuando se trata de personas de edad avanzada.

Gina R. Méndez Miró
Juez de Apelaciones