

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

FIRSTBANK PUERTO  
RICO,

Apelada,

v.

LUIS FERNANDO  
MORALES GONZÁLEZ,

Apelante.

KLAN201901030

APELACIÓN  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia, Sala  
de Arecibo.

Caso núm.:  
C CD2016-0305.

Sobre:  
cobro de dinero y  
ejecución de hipoteca.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2020.

La parte apelante, Luis Fernando Morales González<sup>1</sup> (Sr. Morales), instó el presente recurso de apelación el 12 de septiembre de 2019. En este, solicitó que se revocara la *Sentencia* emitida el 15 de julio, y notificada el 13 de agosto de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo. Mediante el referido dictamen, se ordenó la ejecución de la hipoteca asumida por el apelante y, a su vez, la entrega del dinero producto de dicha ejecución a la parte apelada, Firstbank Puerto Rico (Firstbank). Asimismo, se ordenó la desestimación de la *Reconvención* presentada por la parte apelante.

Evaluada la apelación instada y la oposición del apelado, así como los documentos que obran en autos, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I

El 30 de junio de 2005, el Sr. Morales suscribió un pagaré a favor de *Equity Mortgage, Inc.* (EMI), por la suma principal de \$165,750.00, con intereses al 6.5% anual y demás créditos accesorios. Actualmente, Firstbank es la tenedora por endoso del pagaré antes descrito. Conforme

<sup>1</sup> El Sr. Luis Fernando Morales González es abogado y su número de RUA es el 9,260; compareció en este recurso por derecho propio.

a ello, el apelante constituyó una hipoteca, ante el Notario Público David Cardona Dingui, a favor de EMI o a su orden, por la suma principal de \$165,750.00, más un interés legal de 6.5% anual, y \$16,575.00 para costas, gastos y honorarios de abogado, en caso de reclamación judicial. La referida hipoteca gravó la finca número 50,617 del Registro de la Propiedad en Arecibo, la cual se encontraba debidamente inscrita. A su vez, se expresó en la hipoteca pactada que la falta de pago de una o más mensualidades de la referida hipoteca daría derecho a que el tenedor del pagaré considerara vencida en su totalidad la deuda y procediera a su cobro por la vía judicial.

Posteriormente, el apelante dejó de cumplir con sus obligaciones de pago. Por consiguiente, el 8 de junio de 2016, *Firstbank* instó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. En esta, reclamó que el Sr. Morales había dejado de pagar la acreencia desde el 1 de noviembre de 2015, por lo que adeudaba una suma ascendente a \$70,644.41, por concepto de principal, más intereses y costas.

Luego de varios incidentes procesales, el 19 de enero de 2017, el Sr. Morales presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*<sup>2</sup>. En esta, aceptó la existencia y los términos de la hipoteca. Sin embargo, el apelante alegó que *Firstbank* no inspeccionó adecuadamente la obra en la etapa de construcción por lo que la estructura presentaba fallas que ocasionaban la ruina de esta. A tenor con lo anterior, sostuvo que ha sufrido daños ascendentes a \$80,000.00.

Así las cosas, el 8 de febrero, notificada el 14 de febrero de 2017, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* en la que le otorgó quince (15) días al señor Morales para que demostrara que la propiedad en controversia era su residencia principal. No obstante, y tras varios trámites procesales, el foro primario ordenó la continuación de los procedimientos sin el beneficio de referir el caso a mediación compulsoria en virtud de la

---

<sup>2</sup> Junto a dicho escrito, el apelante acompañó una declaración jurada suscrita por él, en la que alegó que no poseía otras propiedades en Puerto Rico.

Ley Núm. 184-2012<sup>3</sup>, dado al continuo incumplimiento del Sr. Morales con las directrices del Tribunal<sup>4</sup>.

En lo pertinente<sup>5</sup>, el 14 de septiembre de 2017, la parte apelada presentó una *Solicitud de sentencia sumaria y desestimación de la reconvencción del demandado*. En síntesis, esta alegó que procedía dictar sentencia sumaria a su favor y, a su vez, desestimar la reconvencción instada. Además, planteó que, según el Registro de la Propiedad, el Sr. Morales era el único dueño de la propiedad hipotecada. Arguyó que el apelante había incumplido con los términos del pagaré y de la hipoteca que la garantiza, al dejar de pagar las mensualidades desde el 1 de noviembre de 2015. En consecuencia, solicitó que se declarara con lugar la demanda instada.

Entretanto, en el **mes de septiembre de 2017**, Puerto Rico sufrió los estragos causados por el huracán María. En vista de la crisis que se suscitó en el País, el Tribunal Supremo de Puerto Rico emitió varias resoluciones mediante las cuales, entre otras cosas, suspendió las labores en la Rama Judicial y paralizó los términos judiciales<sup>6</sup>. Así pues, dispuso que “todo término que haya vencido o que [venciera] entre el 19 de septiembre y el 30 de noviembre de 2017, inclusive, se extenderá hasta el viernes, 1 de diciembre de 2017”<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> Ley Núm. 184-2012 conocida como la *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal*, 32 LPRA sec. 2881-2886.

<sup>4</sup> Posteriormente, el Tribunal de Primera Instancia le concedió al apelante un término final de treinta (30) días, para que presentara evidencia del CRIM para ser referido al proceso de mediación compulsoria. Además, fue apercibido de que su incumplimiento con lo ordenado daría a entender que la propiedad no era su residencia principal, por lo que se ordenaría la continuación de los procedimientos del caso. A pesar de lo anterior, el apelante también incumplió con dicha orden.

<sup>5</sup> El 13 de julio de 2017, la parte apelante presentó una *Moción de Desestimación* en la que alegó la falta de parte indispensable. El Sr. Morales arguyó que existía una tercera persona necesaria e indispensable para la adjudicación de la controversia, es decir, la codueña, la Sra. Johanna Maldonado Mártir (señora Maldonado). Posteriormente, el 24 de agosto, notificada el 29 de agosto de 2017, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* en la que declaró sin lugar la solicitud de desestimación y expresó que el Sr. Morales era el único titular en el pagaré, en la certificación registral y en la escritura de hipoteca. Sobre dicha determinación, el apelante no solicitó reconsideración y tampoco recurrió al Tribunal de Apelaciones.

<sup>6</sup> Véase, *In re: Extensión Términos I*, 199 DPR186 (2017); *In re: Extensión de Términos II*, 199 DPR 198 (2017).

<sup>7</sup> *In re: Extensión de Términos II*, 199 DPR 198 (2017).

No obstante, el 18 de enero de 2018, el apelante presentó una *Demanda "Interpleader" R. 19 y Contestación a Sentencia Sumaria*. Entre otras cosas, adujo que la señora Johana Maldonado Mártir pudiera tener una reclamación justiciable contra la parte demandante, por lo que solicitó unirla como parte demandada o tercera demandada. Sin embargo, con respecto a la solicitud de sentencia sumaria, este se limitó a alegar que existían controversias que impedían la resolución del pleito.

En esa misma fecha, notificada el 25 de enero de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* en la que expresó que, "[e]xpirado el término concedido y la extensión de términos post huracán María, se da por sometida la solicitud de sentencia sumaria sin oposición".

Posteriormente, el 29 de enero, notificada el 31 de enero de 2018, el foro primario emitió una segunda orden en la que reiteró que la solicitud de sentencia sumaria había quedado sometida sin oposición.

Insatisfecho con dicha determinación, el 9 de febrero de 2018, el señor Morales presentó una *Moción en Reconsideración*. En esta, arguyó que el término para contestar la solicitud de sentencia sumaria expiraba el 17 de enero de 2018, por lo que era excusable. Además, señaló que se justificaba la presentación tardía del escrito debido a que aún no contaba con servicio de energía eléctrica o internet.

Mediante *Orden* del 12 de febrero, notificada el 6 de febrero de 2018, el foro primario declaró sin lugar la solicitud de reconsideración del apelante.

Luego de varios incidentes procesales, el 8 de junio de 2018, notificada el 11 de junio de 2018, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia* en la que declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte apelada. En su consecuencia, condenó al apelante a satisfacer la suma de \$70,644.41, más intereses a razón del 6.5% anual, desde el 1 de noviembre de 2015, hasta su completo y total saldo, más créditos adicionales. Además, concedió la cantidad de \$16,575.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

No obstante, el Sr. Morales instó una quiebra al amparo del Capítulo 13 del *Código Federal de Quiebras*, allá para el 6 de febrero de 2018. A esos efectos, el 18 de julio, notificada el 23 de julio de 2018, el foro primario emitió una *Sentencia* en la que dejó sin efecto la *Sentencia* del 8 de junio y ordenó el cierre y archivo del caso sin perjuicio.

Luego de varios incidentes procesales, los cuales incluyen la desestimación de la quiebra presentada por el apelante, el 15 de julio de 2019, notificada el 13 de agosto de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó nuevamente una sentencia en la que declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria.

Inconforme, la parte apelante acudió ante este Tribunal y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al ordenar la continuación de los procedimientos de cobro de dinero y ejecución de hipoteca sin el beneficio de referir a mediación compulsoria y jurisdiccional en virtud de la Ley 184 del 17 de agosto de 2012.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al declarar no ha lugar la Moción de Desestimación presentada por el apelante, por falta de parte indispensable.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al disponer del asunto mediante Sentencia Sumaria y sin tan siquiera evaluar en sus méritos, a través de la prueba, la Reconvención presentada por el demandado.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al no permitir Demanda "Interpleader" bajo la Regla 19 contra la parte indispensable.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al dictar una Sentencia, en la cual la parte demandada no pudo exponer su posición a lo alegado por la parte demandante, ya que no fue notificada.

La parte apelante sustentó sus señalamientos de error en el supuesto de que el asunto debió ser referido al proceso de mediación compulsoria para así poder evitar la ejecución de la hipoteca y la venta judicial de su vivienda principal. Por consiguiente, adujo que el foro primario no tenía jurisdicción para dictar la sentencia debido a que no se cumplió con lo establecido en la Ley Núm. 184-2012. Además, alegó que existían

hechos en controversia, que impedían la resolución del pleito por la vía sumaria.

Por otro lado, la parte apelante arguyó que procedía la desestimación de la demanda debido a que no se incluyó como parte indispensable a la codueña de la propiedad, la señora Johana Maldonado Mártir.

De otra parte, el 15 de octubre de 2019, la parte apelada presentó un *Alegato en Oposición a Apelación*. En este, arguyó que los errores apuntados por el apelante no se cometieron y, por consiguiente, el foro primario había actuado conforme al derecho vigente. A tenor con lo anterior, la apelada enfatizó los continuos incumplimientos del Sr. Morales con las órdenes del tribunal. A su vez, sostuvo que la parte apelante nunca presentó evidencia de que la propiedad objeto de ejecución constituyera su vivienda principal.

Por otro lado, con relación a la falta de parte indispensable, Firstbank señaló que el único deudor era el Sr. Morales. Esgrimió, además, que la argumentación sobre la titularidad de la propiedad carecía de méritos debido a que cualquier transacción efectuada fuera del Registro de la Propiedad no era oponible a terceros.

Debidamente perfeccionado el recurso, este Tribunal está en posición de resolver.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, “por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Íd.*, a las págs. 213-214.

Así, el Tribunal Supremo ha señalado que, “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, “[a]l considerar la moción de sentencia sumaria se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente.” *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Con relación a los hechos relevantes sobre los que se plantea la inexistencia de una controversia sustancial, la parte promovente “está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente enumerados 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”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432. Por su lado, la parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005). Así pues,

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.

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 evidenciaría que los apoya con referencia específica al fragmento de esta en que descansa cada aserción. [...]

*SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432.

Dichos requisitos no son un mero formalismo, ni constituyen un requisito mecánico sin sentido. *Íd.*, a la pág. 434. Cónsono con lo anterior, de proceder en derecho, el tribunal podrá dictar “sentencia sumaria a favor del promovente si la parte contraria no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada”. *Íd.*, a la pág. 432. Así pues, el tribunal tiene “la potestad de excluir los hechos propuestos que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene”. *Íd.*, a la pág. 433.

De otra parte, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

Sobre la responsabilidad de un tribunal al evaluar la moción de sentencia sumaria, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil establece que:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.



Por tanto, el mecanismo de sentencia sumaria exige de los jueces que -aun cuando denieguen, parcial o totalmente una moción de sentencia sumaria- determinen los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015). De no hacerlo, “las partes quedarían en la misma posición que estaban previo a la presentación de la moción de sentencia sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada”. *Íd.*, a la pág. 119.

## B

La *Ley para la Mediación Compulsoria* tiene el propósito de implementar un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad que sea la vivienda principal y esté sita en Puerto Rico<sup>8</sup>.

En lo pertinente, el Art. 2(b) de la Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881, define el término mediación compulsoria como:

(b) Mediación compulsoria.- En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

---

<sup>8</sup> Para efectos de esta Ley, la “propiedad principal de vivienda” es aquella que se usa como hogar principal y que para fines de contribuciones sobre bienes inmuebles es la primera residencia o aquella que gozaría de aplicar en cada caso de una exención contributiva. *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 184-2012.

A esos efectos, se define el término residencia o vivienda principal como “aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal”<sup>9</sup>.

Mientras el Art. 3 de la misma Ley, 32 LPRA sec. 2882, detalla el proceso que deberá llevar a cabo el tribunal para cumplir con el deber que impone este estatuto. Dicho artículo dispone lo siguiente:

Será deber del tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. [...]

Es decir, para que pueda utilizarse el proceso de mediación compulsoria que establece la Ley Núm. 184-2012, el deudor hipotecario (1) tiene que haber contestado la demanda de ejecución de hipoteca que se presente en su contra y sus alegaciones no pueden haber sido eliminadas y (2) la propiedad de cuya ejecución trate el caso deberá ser residencial y constituir la residencia principal del deudor. *Banco Santander v. Correa*, 196 DPR 452, 472 (2016). Cumplidos estos requisitos, el Tribunal de Primera Instancia tiene que paralizar el caso para referirlo a mediación y no puede continuar con los procedimientos judiciales hasta tanto concluya la mediación, aunque no se logre un acuerdo entre las partes, o se cite a la misma y el deudor no comparezca a la reunión con el mediador o incumpla

---

<sup>9</sup> 32 LPRA sec. 2881(e).

con los acuerdos. Así las cosas, el “proceso judicial se deberá reanudar en la etapa en que se encontraba previo a que el tribunal ordenará la vista de mediación”. *Banco Santander v. Correa*, 196 DPR, a la pág. 474. Si el tribunal no cumple con esta norma y se dan las circunstancias para referir a mediación la sentencia que pueda dictarse, la venta en pública subasta y todos los procedimientos posteriores serán nulos por haberse obrado sin jurisdicción. *Íd.*, a la pág. 472.

### C

Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. En cuanto a los contratos, el Art. 1044 del Código Civil dispone que, “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRA sec. 1994. “Consecuentemente, un contrato existe desde que una o varias personas prestan su consentimiento a obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014).

Los contratos serán válidos si concurren tres elementos: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. A su vez, el Art. 1230 establece que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”. 31 LPRA sec. 3451.

En *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986), el Tribunal Supremo indicó que, en acciones de cobro de dinero, el demandante solo tiene que probar que existe una deuda válida, que no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores. Por tanto, cuando se presenta una demanda sobre cobro de dinero, la parte promovente debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001). Ello se

debe a que únicamente pueden reclamarse por la vía judicial aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR, a la pág. 546. Una deuda se considera que es líquida cuando la cuantía adeudada es cierta y determinada. *Íd.*

De otra parte, en nuestro ordenamiento jurídico la hipoteca se concibe como un derecho real, de naturaleza accesoria e indivisible, y de constitución registral. *Westernbank P.R. v. Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779, 784 (2008) (*per curiam*). La hipoteca garantiza una obligación pecuniaria y recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario o titular. *Íd.*

Por otra parte, la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015*, Ley Núm. 210-2015, regula el procedimiento para la ejecución de un gravamen hipotecario. Dicho estatuto dispone que la hipoteca vencida en todo o en parte, o sus intereses, pueden ser ejecutados por la vía judicial conforme a las disposiciones de la Ley<sup>10</sup>.

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida<sup>11</sup>. Una vez inscritas, las hipotecas son cargas reales y podrán ejecutarse los créditos hipotecarios no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes o derechos<sup>12</sup>.

Por último, debemos puntualizar que en nuestra jurisdicción el Registro de la Propiedad asegura el tráfico de los diversos negocios y actos jurídicos. *Sánchez Díaz et al. v. ELA*, 181 DPR 810, 830 (2011). En otras palabras, el objetivo principal es salvaguardar la certeza del tráfico económico inmobiliario. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declat Jiménez*, 196 DPR 96, 118 (2016). Dicho propósito se logra mediante la publicidad ante terceros de aquellos derechos que constan inscritos. *Íd.*

---

<sup>10</sup> Art. 94, Ley Núm. 210-2015, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* del 8 de diciembre de 2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 6131.

<sup>11</sup> 30 LPRA sec. 6081.

<sup>12</sup> *Íd.*

## III

En sus señalamientos de error, la parte apelante sostuvo, en síntesis, que el Tribunal de Primera Instancia incidió en dictar sentencia sumaria. Además, señaló que había errado el foro primario al no haber enviado el pleito al proceso de mediación compulsoria y no incluir como parte indispensable a la Sra. Johana Maldonado Mártir.

Específicamente, en su primer señalamiento de error, el Sr. Morales aduce que erró el foro primario al continuar los procedimientos sin referir el asunto al proceso de mediación compulsoria cuando su propiedad es una residencia principal.

Como mencionamos anteriormente, para que pueda utilizarse el proceso de mediación compulsoria que establece la Ley Núm. 184-2012, el deudor hipotecario (1) tiene que haber contestado la demanda de ejecución de hipoteca que se presente en su contra y sus alegaciones no pueden haber sido eliminadas y (2) la propiedad de cuya ejecución trate el caso deberá ser residencial y constituir la residencia principal del deudor.

De una simple lectura del expediente podemos ver cómo, en repetidas ocasiones, el Tribunal de Primera Instancia le ordenó al apelante que presentara prueba de que la propiedad constituía su residencia principal. Sin embargo, este se limitó a presentar una declaración jurada para beneficio propio (*self-serving*)<sup>13</sup>, en la que expresó que dicha residencia era su única propiedad. Es decir, el Sr. Morales no presentó ningún documento acreditativo de que la propiedad en proceso de ejecución era su residencia principal, tal y como lo sería la exoneración del CRIM.

Por tanto, resolvemos que el apelante no demostró que el inmueble gravado con la hipoteca fuera su residencia principal. Para cumplir con lo anterior, este tenía que presentar prueba detallada y específica. No obstante, a pesar de las múltiples oportunidades que tuvo durante el trámite

---

<sup>13</sup> "Factual assertions by counsel in motion papers, memoranda, briefs, or other such "self-serving" documents, are generally insufficient to establish the existence of genuine issue of material fact at summary judgment." *Fragoso v. López*, 991 F.2d 878, 887 (1er Cir. 1993).

judicial ante el foro primario este se circunscribió a expresar que era su única propiedad. Ante este escenario, resolvemos que el foro primario no incidió en el primer señalamiento de error.

En su segundo y cuarto señalamiento de error el apelante cuestiona la determinación del Tribunal de Primera Instancia de no incluir como parte indispensable a la Sra. Maldonado Mártir, quien alega es codueña de la propiedad en controversia.

Cónsono con la controversia ante nuestra consideración, es imperativo definir que son partes indispensables las personas que tuvieren un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia<sup>14</sup>. Una parte indispensable es aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio<sup>15</sup>. Sin embargo, dicho interés no es cualquier interés, sino uno de tal orden que impida la confección de un decreto sin afectarlo<sup>16</sup>.

En cuanto al reclamo de que la Sra. Maldonado Mártir es parte indispensable y, por tanto, procedía incluirla como demandada en el pleito, al apelante no le asiste la razón. Los documentos que acompañan al expediente apelativo demuestran que el Sr. Morales es el único deudor hipotecario. Así queda reflejado en una *Certificación de Propiedad Inmueble* presentada por la parte apelante. Además, en el pagaré del cual nace la obligación solo consta la firma del apelante. Por tanto, debemos concluir que, para efectos de la constitución de la hipoteca, el único dueño registral es el Sr. Morales y es él quien tiene la obligación de pago. En consecuencia, la Sra. Maldonado Mártir no es parte indispensable en el pleito, por lo que no se cometieron los errores señalados.

---

<sup>14</sup> Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

<sup>15</sup> *Munc. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 756 (2003).

<sup>16</sup> *Hernández Agosto v. López Nieves*, 114 DPR 601, 606 (1983).

Por último, en los errores tercero y quinto el apelante adujo que el tribunal primario erró al declarar con lugar la solicitud de sentencia sumaria de la parte apelada. No le asiste la razón.

En primer lugar, debemos destacar que las Reglas de Procedimiento Civil establecen que podrá dictarse sentencia sumariamente cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, por lo que **cualquier duda es insuficiente** para derrotar una solicitud de sentencia sumaria.

Sin embargo, no debemos perder de perspectiva que la sentencia ante nuestra consideración equivale a la concesión de una *Solicitud de Sentencia Sumaria* a favor de FirstBank. Así pues, en estos casos, nuestra revisión es *de novo*. Es decir, debemos considerar y evaluar el cumplimiento con las directrices de la Regla 36 de Procedimiento Civil, con el propósito de poder determinar si procedía o no dictar sumariamente una sentencia.

Ahora bien, nuestra amplia facultad revisora está limitada a considerar los documentos que se presentaron en el foro primario, y a determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales. A su vez, nos corresponde determinar si el derecho se aplicó de forma correcta.

Al analizar el trámite procesal del caso ante nuestra consideración, podemos colegir que, aun cuando reconocemos los estragos causados por el huracán María, este no puede ser óbice para el incumplimiento con la Reglas de Procedimiento Civil. Si bien es cierto que los términos se vieron afectados, el apelante tuvo hasta el 31 de diciembre de 2017, para presentar su oposición a la solicitud de sentencia sumaria. No obstante, la escueta oposición del Sr. Morales fue presentada el 18 de enero de 2018. Así las cosas, **la parte apelante se cruzó de brazos y nada hizo para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria durante todo ese tiempo,**

por lo que el foro primario dio por sometida la solicitud de sentencia sumaria sin oposición.

En su recurso, el apelante intentó plantear, sin éxito, que la notificación de la solicitud de sentencia sumaria se hizo a un correo electrónico incorrecto. Sin embargo, el Sr. Morales no incluyó ningún documento que tendiera a demostrar su teoría. Por tanto, tal argumento no nos persuade.

Por lo anteriormente esbozado, es nuestro deber concederle completa deferencia al foro apelado. Del expediente se desprende la existencia de la deuda contraída por el apelante. Segundo, tampoco existe controversia en cuanto a quién es el tenedor y dueño del pagaré. Más aun, contrario a lo argüido por el apelante, quedó demostrado que el Sr. Morales es el único dueño registral del inmueble. Además, según discutido, la parte contra quien se presenta una solicitud de sentencia sumaria tiene el deber de refutar los hechos alegados con prueba que controvierta la exposición de la parte que la solicita. Meras alegaciones no son suficientes para derrotar una solicitud de sentencia sumaria.

Por último, con respecto a la desestimación de la *Reconvención* instada por el apelante, este falló en articular cómo las actuaciones de la parte apelada lo han afectado, así como en ofrecer prueba a tales efectos. Así pues, las meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. *Asoc. Auténtica de Empl. v. Mun. De Bayamón*, 111 DPR 527, 531 (1981). A su vez, es norma reiterada que este Tribunal no ejercerá sus facultades para intervenir con la discreción del Tribunal de Primera Instancia ante meras alegaciones.

Por otro lado, Firstbank cumplió con todos los requisitos esbozados por nuestro sistema de derecho con relación a las solicitudes de sentencia sumaria. Por tanto, al no existir una controversia real en el caso ante nuestra consideración y, al tribunal apelado haber aplicado correctamente el derecho, solo nos resta confirmar la *Sentencia* apelada.



IV

Por las razones antes expuestas, confirmamos la *Sentencia* emitida el 15 de julio de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo.

Notifíquese.

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

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