

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelado

v.

ALFONSO CRUZ COLÓN
ANTES, AHORA LA
SUCESIÓN DE ALFONSO
CRUZ COLÓN COM-
PUESTA POR SANDRA
LISIAS CRUZ COLÓN;
BRENDA IVETTE CRUZ
COLÓN; WANDA CRISTINA
CRUZ COLÓN; CARLOS
ALFONSO CRUZ COLÓN Y
MELISSA ENID CRUZ
RIVERA; DEPARTAMENTO
DE HACIENDA, DIVISIÓN
DE CAUDAL RELICTO;
CENTRO DE
RECAUDACIÓN DE
INGRESOS MUNICIPALES
(CRIM)

Apelantes

KLAN202000262

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso Núm.

F CD2014-1431
(403)

Sobre:

Cobro de Dinero,
Ejecución de
Hipoteca, Sentencia
Sumaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, el Juez Ramos Torres y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2020.

Mediante un recurso de apelación presentado el 20 de mayo de 2020, comparece la sucesión del Sr. Alfonso Cruz Colón compuesta por la Sra. Sandra Lisias Cruz Colón; la Sra. Wanda Cristina Cruz Colón; y el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón (en conjunto, los apelantes). Nos solicitan que revoquemos una *Sentencia* emitida sumariamente el 15 de febrero de 2019, notificada por edicto el 11 y 13 de diciembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Carolina. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Con Lugar* una *Demanda* incoada originalmente por

Federal National Mortgage Association (en adelante, Fannie Mae), y que luego fue sustituido por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, el Banco Popular o el apelado). De conformidad con lo anterior, el foro primario condenó a los apelantes el pago de la cuantía de \$155,387.63 en principal, más los intereses al 5.250% anual desde el día 1 de junio de 2014, así como los intereses acumulados y por acumularse, a partir de esa fecha y hasta el total y completo repago por deuda; los cargos por demora equivalentes al 5.000% de todos aquellos pagos con exceso de quince (15) días calendarios de la fecha de vencimiento hasta el total y completo repago de la deuda; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; y la suma de \$18,180.00 para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado como suma pactada a dichos efectos en el pagaré en cuestión.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 26 de noviembre de 2014, Fannie Mae incoó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del Sr. Alfonso Cruz Colón. En la misma, se reclamó el pago de la suma de \$155,387.63 por concepto de principal, más intereses al tipo pactado de 5.250% anual desde el 1 de junio de 2014.

Así pues, el 30 de enero de 2015, Fannie Mae presentó una *Moción Solicitando Autorización para Emplazar por Edictos*. Ello fundamentado en una declaración jurada del emplazador, suscrita el 16 de enero de 2015, en la que describió varias de las diligencias requeridas en ley que realizó para emplazar al Sr. Alfonso Cruz Colón, pero estas fueron infructuosas.¹ El 19 de febrero de 2015, el

¹ La *Declaración Jurada para Solicitar Emplazamiento por Edictos* ante nos suscrita el 16 de enero de 2015, contiene relatos de varias gestiones que se realizaron para poder llevar a cabo el emplazamiento personal, en diferentes fechas.

TPI declaró *Con Lugar* la solicitud de emplazamiento por edicto. Por su parte, el 20 de febrero de 2015, el codemandado, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón², instó una *Comparecencia Especial, Solicitud Urgente de Remedio, Oposición a Solicitud de Emplazamiento por Edicto y Solicitud de Sustitución*, en la cual informó que el Sr. Alfonso Cruz Colón había fallecido el 7 de junio de 2014, y solicitó que se le sustituyera a su padre por los correspondientes herederos.

En igual fecha, 20 de febrero de 2015, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón también presentó una *Reconvención y Demanda contra Tercero*, dirigiendo la *Reconvención* en contra de Fannie Mae y la *Demanda Contra Tercero* incoada en contra de Doral Bank. El 26 de febrero de 2015, notificada el 4 de marzo de 2015, el TPI emitió una *Orden* en la que le indicó a los apelantes que debían contestar la *Demanda* y luego presentar la *Reconvención*; y que se autorizaría la *Demanda contra Tercero* cuando presentara los documentos requeridos. A su vez, el 27 de febrero de 2015, Fannie Mae presentó una *Moción en Solicitud de Prórroga para Replicar a Contestación a la Demanda y Reconvención*, la cual fue concedida mediante una *Orden* dictada el 9 de marzo de 2015 y notificada el 11 de marzo de 2015.

A su vez, el 26 de marzo de 2015, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón incoó una *Moción Aclarando Reconvención, en su Consecuencia Solicitud de Reconsideración de Orden y Desistimiento*, en la que solicitó que se considerara el escrito del 20 de febrero de 2015, no como una *Reconvención* sino como una *Demanda de Intervención*. Con relación a la referida *Moción*, el TPI dictó una *Orden* el 6 de abril de 2015, en la que expresó que: “Para estar

² Recalcamos que nos referimos al nombre completo del Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón, quien es hijo del Sr. Alfonso Cruz Colón, esto para evitar confusión en el relato de los sucesos correspondientes.

procesalmente claros, deberá radicar escrito correctamente posteriormente, dispondremos de su solicitud”.

El 10 de abril de 2015, Fannie Mae instó una *Moción en Sustitución de Parte y Acompañando Demanda Enmendada; Solicitud de Orden y Mandamiento de Interpelación; Solicitud de Orden al Registro Demográfico*. Ese mismo día, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón presentó un escrito adicional intitulado *Consignación en virtud del Artículo 1130 del Código Civil*, en el que solicitó autorización para consignar la cantidad de \$4,561.72.

Asimismo, el 13 de abril de 2015, Fannie Mae presentó su *Réplica a Reconvención y Solicitud de Desestimación*, en la que solicitó la desestimación de la *Reconvención* por dejar de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio. Días después, el 22 de abril de 2015, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón interpuso una *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención*. Posteriormente, el 29 de abril de 2015, Fannie Mae presentó su *Moción en Oposición a Consignación*.

El 5 de mayo de 2015, notificada el 11 de mayo de 2015, el TPI dictó la siguiente *Orden* en la que dictaminó lo siguiente:

1. *Moción en Oposición a Consignación*: Enterada
2. *Réplica a Reconvención*: Únase
3. *Demanda Enmendada*: Se Autoriza
4. *Moción en Sustitución de Parte*: Se Autoriza sustitución, se autoriza demanda enmendada, se autoriza orden al Registro Demográfico.

Nota de secretaria: Expedí emplazamiento a Carlos, Sandra, Brenda, Wanda Cruz Colón, Melissa Cruz Rivera, CRIM y Hacienda P/C Lcdo. José R. Santiago Rodz.

Con posterioridad, el 16 de junio de 2015, notificada el 19 de junio, el TPI dictó una *Orden* uniendo al expediente la *Contestación a la Demanda Enmendada* y relevando a Fannie Mae de futuras comparecencias. El 23 de junio de 2015, Fannie Mae y el Banco Popular presentaron una *Moción de Enmienda al Epígrafe del Caso*.

En respuesta, el 6 de julio de 2015, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón instó su *Oposición a Enmienda al Epígrafe*. No obstante, el 2 de julio de 2015, notificada el 8 de julio de 2015, el TPI emitió una *Orden* en la que autorizó al Banco Popular a comparecer como parte demandante. Así las cosas, el 16 de julio de 2015, Fannie Mae presentó una *Moción Solicitando Autorización para Emplazar por Edictos y Solicitando se Expida Orden y Mandamiento de Interpelación; Orden al Registro Demográfico*. Por su parte, el 17 de julio de 2015, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón interpuso una *Reconsideración*.

El 18 de agosto de 2015, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón incoó una *Moción en Cuanto a Orden por Edicto*, en la cual hizo referencia a unas Escrituras de Poder, por las cuales sometió a la jurisdicción del TPI a los codemandados: Sandra, Brenda, Wanda y Melissa, todos de apellidos Cruz Colón.

Luego de culminados varios trámites procesales, el 21 de junio de 2016, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón incoó una *Demanda contra Tercero* en contra de Fannie Mae, en la cual alegó que Doral Bank no le permitió pagar hasta que no tuviera las cartas testamentarias. Posteriormente, el 31 de marzo de 2017, el Banco Popular presentó una *Moción en Solicitud de Sustitución de Parte, Solicitando Autorización para Enmendar Demanda y Solicitud de que se Expidan Emplazamientos*, toda vez que la codemandada, la Sra. Wanda Cristina Cruz Colón, había fallecido. Ese mismo día, notificada el 6 de abril de 2017, el TPI emitió una *Orden* relacionada a diversos trámites procesales en cuanto a la *Demanda contra Tercero* y una petición de descalificación del bufete legal que representaba al Banco Popular, interpuesta por el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón. En cuanto a este último petitorio, el foro *a quo* lo declaró *No Ha lugar*.

Así pues, el 4 de mayo de 2017, notificada el 9 de mayo de 2017, el TPI emitió una *Orden* relacionada a diversos trámites

procesales en cuanto a una solicitud de desestimación de la *Demanda Contra Tercero* y los emplazamientos de la Sucesión de Wanda Cristina Cruz Colón.

Con posterioridad, el 12 de enero de 2018, notificada el 24 de enero de 2018, el TPI emitió una *Orden* refiriendo el caso a mediación, conforme lo provisto por la Ley 184-2012. En dicha *Orden*, se advirtió que la participación en la sesión de mediación era obligatoria, bajo pena de desacato. No obstante, el someterse al proceso no los obligaría a llegar a un acuerdo. El 6 de febrero de 2018, el Centro de Mediación de Conflictos presentó una *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca*, en la que informó que los apelantes, es decir, la Sucesión de Alfonso Cruz Rolón, no asistieron a la sesión obligatoria de mediación. Asimismo, el 22 de febrero de 2018, notificada el 28 de febrero de 2018, el TPI emitió una *Orden* en la que solicitó que se le informara el resultado de la reunión que estaba pautada para el 6 de marzo de 2018.

El 15 de marzo de 2018, los apelantes volvieron a consignar el pago parcial de lo adeudado al apelado. Al otro día, el 16 de marzo de 2018, el apelado presentó una *Moción Informativa* con relación a una reunión programada entre los representantes legales de las partes, durante la cual uno de los acuerdos concertados fue que el caso fuera nuevamente referido al Centro de Mediación de Conflictos. Por ello, el 11 de mayo de 2018, notificada el 21 de mayo de 2018, el TPI refirió el caso al proceso de mediación. Subsiguientemente, el 24 de julio de 2018, el Centro de Mediación de Conflictos instó una *Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca* en la que informó que el proceso de mediación había culminado por incomparecencia de los apelantes.

El 19 de octubre de 2018, el Banco Popular interpuso una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Con posterioridad, el 2 de noviembre de 2018, notificada el 8 de noviembre de 2018, el TPI

emitió una *Orden* en la que, *inter alia*, requirió a los apelantes replicar la solicitud de sentencia sumaria. Además, el foro primario dictó una *Sentencia Parcial* en la cual desestimó la *Demanda contra Tercero* incoada en contra de Fannie Mae. El 30 de noviembre de 2018, los apelantes presentaron una *Solicitud de Prórroga para Contestar Solicitud de Sentencia Sumaria*, término adicional que el TPI concedió por conducto de una *Orden* dictada el 2 de enero de 2019 y notificada el 22 de enero de 2019. Con el fin de cumplir con lo ordenado, 2 de enero de 2019, los apelantes incoaron su *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria*. En su comparecencia, los apelantes esbozaron los argumentos que también fueron parte de las alegaciones contenidas en la *Demanda contra Tercero* en contra de Fannie Mae; de que Doral Bank no le permitió pagar hasta que no tuviera las cartas testamentarias; y que Banco Popular no tiene derecho a reclamar el pago del 5.00% de cargos por demora y las costas, gastos y honorarios de abogados pactados en el Pagaré y la Escritura de Hipoteca en cuestión.

Así las cosas, el 15 de febrero de 2019, notificada el 22 de febrero de 2019, el TPI dictó la *Sentencia* aquí impugnada en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El día 30 de noviembre de 2005, la parte demandada, otorgó ante el Notario Pylar Gómez Vélez, testimonio número 10680, un pagaré a favor de Sana Mortgage Corporation o a su orden, mediante el cual se obligó a pagar la suma principal de \$181,800.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón del 5.250% de interés anual sobre el balance adeudado. Además la parte demandada se obligó a pagar cargos por demora equivalentes al 5.000% de interés de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento y una cantidad equivalente a \$18,180.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados en caso de reclamación judicial.
2. Para garantizar el pago de dicho Pagaré, se constituyó hipoteca voluntaria mediante la escritura número 590, otorgada el día 30 de noviembre de 2005, ante el notario Pylar Gómez Vélez (“la escritura de

hipoteca”) sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

Finca A:

URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL:
Apartamento 501 Bloque 3 del Condominio Vistamar Princess, localizado en el área de Sabana Abajo de Carolina, Puerto Rico, con un área superficial de 1,240.00 pies cuadrados, equivalentes a 115.20 metros cuadrados. En lindes por el Norte en 28’8’ y media con patio posterior; por el Sur en 34’11’ con entrada principal y Plaza Dos; por el Este en 52’4’ con apartamento número 502; por el Oeste en 46’0’ con planting, entrada principal y Plaza Dos. Este apartamento tiene una participación en los elementos comunes generales de 2.06%.

Finca B:

URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL:
Estacionamiento C-2 con un área de 13.80 metros cuadrados. Colinda por el Norte, inmediatamente con un área de parking y a 2.00 metros de la pared exterior del apartamento 301 del edificio número 3; por el Sur, inmediatamente con el área asfaltada y a 7.30 metros paralelamente con la línea del estacionamiento del edificio 1; por el Este, con paralelo e inmediatamente con estacionamiento C-3; y por el Oeste, paralelo e inmediatamente con estacionamiento C-1.

3. La Finca A antes descrita consta inscrita al folio móvil del tomo 892 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, finca número 40,257.
4. La escritura de hipoteca objeto de ejecución consta inscrita al folio 77 del tomo 965 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, finca número 40,257, inscripción tercera.
5. La finca B antes descrita consta inscrita al folio móvil del tomo 892 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, finca número 40,258.
6. La escritura de hipoteca objeto de la ejecución consta inscrita al folio 78 del tomo 965 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera, finca número 40,258, inscripción tercera.
7. La parte demandada ha dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el día 1 de junio de 2014 y en su consecuencia ha incurrido en el incumplimiento de su obligación de pagar en plazos mensuales el principal y los intereses según acordados.
8. La hipoteca que es objeto de esta acción civil se constituyó por la suma de \$181,800.00 para garantizar el pago del principal adeudado, de

\$180,800.00 para costas, gastos y honorarios de abogado, en caso de reclamación judicial o ejecución, \$18,180.00 para cubrir cualquier otro anticipo que pueda hacerse bajo la hipoteca y \$18,180.00 para garantizar intereses en adición a los garantizados por ley.

9. Las partes convinieron que si cualquier plazo mensual bajo este Pagaré no es pagado cuando venza y permanece impagado luego de la fecha especificada en la notificación del deudor, la suma total de principal pendiente de pago e intereses acumulados sobre la misma quedarán inmediatamente vencidas y pagaderos a opción de la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento.
10. De la Declaración Jurada que obra en autos, surge que la parte demandada ha incurrido en el incumplimiento de su obligación y ha dejado de pagar las mensualidades desde el día 1 de junio de 2014, a pesar de los avisos y oportunidades concedidas, por lo que la parte demandante declaró vencida a totalidad de la deuda ascendente a la suma de \$155,387.63 de principal, más los intereses al 5.250% anual, desde el día 1 de junio de 2014, hasta su total y completo pago; y la cantidad de \$18,180.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, así como los cargos e intereses que se acumulen diariamente.
11. La parte demandante presentó en evidencia (a) fotocopia del pagaré, el cual no tiene nota alguna de cancelación; (b) fotocopia de la escritura de hipoteca; (c) declaración jurada en la cual se acreditan las sumas reclamadas y (d) estudio de título de la finca objeto de la reclamación.

A la luz de las antes transcritas determinaciones de hechos, el foro primario declaró *Con Lugar la Demanda* de epígrafe y condenó a los apelantes a pagar la suma de \$155,387.63 en principal, más los intereses al 5.25025% anual desde ese día 1 de junio de 2014, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha, y hasta el total y completo repago de la deuda; cargos por demora equivalentes al 5.000% de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de quince (15) días calendarios de la fecha de vencimiento hasta el total y completo repago de la deuda; la cuantía de \$18,180.00, es decir, el 10% sobre el principal del pagaré hipotecario, para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado como suma pactada a dichos efectos en el pagaré; 10% de la cuantía

original del principal del Pagaré para cubrir cualquier otro adelanto que se hagan en virtud de la escritura de hipoteca; y una suma equivalente al 10% del principal original de pagaré para cubrir los intereses en adición a los garantizados por ley.

Así emitida la *Sentencia* apelada, el 10 de diciembre de 2019, el TPI emitió una *Notificación de Sentencia por Edictos*. El 26 de diciembre de 2019, los apelantes interpusieron una *Reconsideración de Sentencia*. El 10 de enero de 2020, notificada el 16 de enero de 2020, el TPI dictó una *Orden* en la que le concedió al Banco Popular un término para expresarse con relación a la *Moción de Reconsideración*. Subsiguientemente, el 31 de enero de 2020, el Banco Popular presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* en la cual presentó sus argumentos en oposición a la moción de reconsideración incoada por los apelantes. Finalmente, el 19 de febrero de 2020, notificada el 28 de febrero de 2020, el TPI emitió una *Resolución* en la cual declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración* instada por los apelantes. En dicha determinación, el foro apelado expresó lo siguiente: “Se hacen formar parte de esta resolución los fundamentos que surgen de la moción en cumplimiento de orden que presentó el Banco Popular”.

Inconforme aún con el curso decisorio del foro *a quo*, el 20 de mayo de 2020, los apelantes presentaron el recurso de apelación de epígrafe en el que adujeron que el TPI cometió seis (6) errores, a saber:

Erró el TPI al declarar Con Lugar la Moción en Cumplimiento de Orden radicada por el Banco Popular dado a que la misma no cumple con la Regla 36 de Procedimiento Civil.

Erró el TPI al acoger la posición del Banco Popular de Puerto Rico de que Doral es un agente de Fannie Mae cuando la prueba de Fannie Mae admite que realizó las gestiones de cobro a la parte demandada.

Erró el TPI al acoger la posición de que el Banco Popular tiene legitimación activa para comparecer como tenedor de buena fe cuando Banco Popular lo que alega es que

es “servicing agent” de Fannie Mae, sin proveer evidencia suficiente que sostenga su posición de “servicing agent”.

Erró el TPI al acoger la posición de Banco Popular que la falta de identificación de la fecha específica para pagar los atrasos es un hecho esencial aisladamente sin considerar la totalidad de las circunstancias que rodean dicho hecho.

Erró el TPI al emitir Sentencia imponiendo costas, gastos y honorarios de abogados a pesar de que esta parte sometió evidencia de que el préstamo no se pagó el atraso por motivo de la falta de cumplimiento con la escritura de hipoteca. Además, la parte demandante se ha mantenido consignando para reinstalar el préstamo, suma que al día de hoy es por \$67,977.73.

Erró el Honorable Tribunal al no declarar Con Lugar la Oposición de Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria radicada por esta parte.

Subsiguientemente, el 26 de junio de 2020, el Banco Popular presentó un escrito intitulado *Réplica a Apelación Civil*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y los documentos que obran en autos, exponemos el derecho aplicable.

II.

A.

Es norma reiterada que, mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(e), provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja 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. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225

(2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. V. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica, permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016); *Oriental Bank & Trust v. Perapi S. E.*, 192 DPR 7, 25-27 (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Carpets & Rugs v. Tropical Repts*, 175 DPR 615, 638 (2009).

En este contexto, le corresponde al tribunal analizar si existen o no controversias en cuanto a los hechos y resolver si en derecho procede emitir sentencia a favor de la parte que la solicita. No cabe duda que solamente procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720-721 (1986). Ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Id.* El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const.*

José Carro v. Mun. Dorado, supra, a las págs. 129-130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que, si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, a la pág. 300, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, a la pág. 721. No obstante, “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”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214.

Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió

algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990).

En el caso de un foro apelativo, este “debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o afidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido un estándar específico que, como foro apelativo, debemos utilizar. A tales efectos, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 118 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su

oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. *Id.*, a las págs. 110-111. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos “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”. *Id.*, a la pág. 118. Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica correspondiente a la controversia que tuvo ante sí. *Id.*

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria “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 et al. v. Carrasquillo et al.*, *supra*, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

B.

Los contratos existen a partir del momento en que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008); *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 DPR 84, 102 (2007). Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, a la pág. 885; *Rivera v. PRAICO*, 167 DPR 227, 232 (2006). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, un contrato es obligatorio “cualquiera

que sea la forma en que se haya celebrado”. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451.

Es un principio general que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, supra, a la pág. 103; *López v. González*, 163 DPR 275, 282 (2004). En torno a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe”. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

En nuestra jurisdicción, rige la libertad de contratación, por lo que las partes contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 173 (2011); *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676, 683 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005). Por ende, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando este es legal y válido y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999).

En cuanto a la controversia que nos ocupa, recordemos que el contrato de préstamo garantizado por una hipoteca es una de las obligaciones reconocidas por nuestro ordenamiento civil contractual. 31 LPRA sec. 4511; 30 LPRA sec. 6011; *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779 (2008).

A la luz del marco doctrinal antes delineado, resolvemos la controversia ante nuestra consideración.

III.

En el primer error señalado en el recurso de epígrafe, los apelantes alegan que la *Moción en Cumplimiento de Orden* presentada por el Banco Popular no cumplía con la Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, por lo que fue incorrecto que el TPI la declara *Con Lugar*. Ahora bien, los apelantes se limitaron a expresar, luego de un análisis jurídico bajo el palio la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa, que la *Moción en Cumplimiento de Orden* no cumplía con las exigencias de ley y, por lo tanto, el TPI no tenía elementos suficientes ante sí para declarar *Con Lugar* la solicitud de sentencia sumaria interpuesta por el apelado y denegar su subsecuente moción de reconsideración.

A tales efectos, conviene repasar el tracto procesal del caso de autos a tenor con lo detallado previamente. El 19 de octubre de 2018, el Banco Popular interpuso una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* y, posteriormente, los apelantes incoaron una *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria* el 2 de enero de 2019. El 15 de febrero de 2019, notificada el 22 de febrero de 2019, el TPI dictó la *Sentencia* apelada en la que declaró *Con Lugar* la *Demanda* de epígrafe, siendo esta notificada mediante edicto el 11 y 13 de diciembre de 2019. En desacuerdo, el 26 de diciembre de 2019, los apelantes instaron una *Reconsideración de Sentencia*.

Así pues, mediante una *Orden* emitida el 10 de enero de 2020 y notificada el 16 de enero de 2020, el TPI ordenó al apelado un término para expresarse sobre la moción de reconsideración. A los fines de cumplir con lo ordenado por el foro *a quo* y en aras de oponerse al petitorio de reconsideración, el Banco Popular presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* el 30 de enero de 2020. Lo

antes relatado revela inequívocamente que, mediante su *Moción en Cumplimiento de Orden*, el Banco Popular no solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor, pues ya la *Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria* había sido resuelta por el TPI el 15 de febrero de 2019, por conducto de la *Sentencia* aquí impugnada.

Es decir, la *Moción en Cumplimiento de Orden* incoada el 30 de enero de 2020, responde a la *Moción de Reconsideración* que habían presentado los apelantes el 26 de diciembre de 2019 y, en torno a la cual el 10 de enero de 2020, el TPI ordenó al Banco Popular replicar con el propósito de exponer su postura. Conforme a lo anterior, se desprende claramente que la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* interpuesta el 19 de octubre de 2018, la que tenía que cumplir con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y así lo determinó el TPI, no la posterior *Moción en Cumplimiento de Orden* que replicaba la *Moción de Reconsideración*. Con el fin de analizar el documento que es el eje de la controversia planteada por los apelantes en el primer error señalado, conviene examinar el contenido plasmado en el mismo. El documento intitulado *Moción en Cumplimiento de Orden* lee como sigue a continuación:

Al Honorable Tribunal:

Comparece la parte demandante, Banco Popular de Puerto Rico, por conducto de su representación legal que suscribe y muy respetuosamente ALEGA, EXPONE Y SOLICITA:

1. El 10 de enero de 2020, este Honorable Tribunal dictó orden que se transcribe a continuación, la cual fue notificada el 16 de enero de 2020.

SE CONCEDEN VEINTE (20) DÍAS A LA PARTE DEMANDANTE PARA QUE EXPRESE POSICIÓN A LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN DE SENTENCIA QUE PRESENTÓ LA PARTE DEMANDADA.³

³ Véase, *Moción en Cumplimiento de Orden*, Anejo 30 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 188.

Además, la *Moción en Cumplimiento de Orden* expone lo siguiente como súplica:

POR TODO LO CUAL, respetuosamente se solicita de este Honorable Tribunal que de por cumplida la orden antes mencionada, declare No Ha Lugar la Moción de Reconsideración presentada por la parte demandada y provea de conformidad.⁴

De lo detallado previamente, se colige que el planteamiento de los apelantes es patentemente inmeritorio. El TPI resolvió la solicitud de sentencia sumaria al dictar la *Sentencia* apelada el 15 de febrero de 2019. La *Moción en Cumplimiento de Orden* no requería cumplir con los requisitos de una sentencia sumaria, ni respondía tan siquiera a una moción bajo la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, como erróneamente argumentaron los apelantes. En fin, el foro *a quo* no incidió en su proceder.

En su segundo señalamiento de error, los apelantes esgrimen que erró el TPI en acoger la posición del Banco Popular al indicar que Doral Bank es un agente de Fannie Mae cuando, según la prueba, Fannie Mae admite que realizó las gestiones de cobro. De lo que podemos colegir del planteamiento de los apelantes su contención se circunscribe a esbozar que erró el TPI al emitir su dictamen sobre la legitimación activa de Banco Popular. Nuevamente, no les asiste la razón a los apelantes.

Ciertamente, según revela el tracto procesal de la reclamación que originó el pleito de autos, la *Demanda* original había sido presentada por Fannie Mae. De ello surge de manera inequívoca que las gestiones de cobro y, hasta emplazamientos, hayan sido tramitados por agentes de Fannie Mae. Ahora bien, debemos puntualizar que Fannie Mae presentó una *Demanda Enmendada* el 9 de abril de 2015. En el inciso uno (1), Fannie Mae indicó lo que transcribimos a continuación:

⁴ *Id.*, pág. 194.

1. Fannie Mae es una corporación con autoridad para demandar. Doral Bank es el agente de servicio de Fannie Mae cuya dirección postal es P.O. Box 71528, San Juan PR 00936-8628, cuya dirección física es 1451 Ave. F.D. Roosevelt, San Juan, PR 00920-2717 y cuyo teléfono es (787) 749-7000 y libre de cargos al 1 (877) 336-7251.⁵

En cuanto a esta alegación contenida en la *Demanda Enmendada*, la respuesta en la *Contestación a la Demanda Enmendada y Reconvención* presentada por los apelantes el 21 de abril de 2015, la misma se limitó a expresar que no era “necesario hacer alegación responsiva”.⁶ De este modo, los apelantes no levantaron, en dicho momento, su reserva en cuanto a que Doral Bank era el agente de servicio de Fannie Mae. Además, surge del expediente ante nos que los apelantes conocían que Doral Bank era el agente de servicio de Fannie Mae.⁷ En torno a este particular, es imprescindible señalar que, a finales de septiembre de 2014, hasta el apelante, el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón, se personó a la sucursal de Isla Verde de Doral Bank para pagar la cantidad de \$3,500.00, por concepto de atraso de la mensualidad de la hipoteca en cuestión.⁸

En esta coyuntura, precisa repasar las razones por las cuáles el Banco Popular está involucrado en la controversia ante nuestra consideración. El 27 de febrero de 2015, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de Doral Bank, quien era el agente de servicio de Fannie Mae. A su vez, Fannie Mae es dueño del pagaré objeto de la presente reclamación que versa sobre un préstamo hipotecario. Luego del cierre de Doral Bank, el Banco Popular se convirtió en el agente de servicio o administrador

⁵ Véase, *Demanda Enmendada*, pág.1, Anejo 7 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 25-28.

⁶ Véase, *Contestación a la Demanda Enmendada y Reconvención*, pág. 1, Anejo 9 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 34-38.

⁷ Véase, *Contestación a la Demanda Enmendada y Reconvención*, pág. 3, inciso 2 sobre defensas afirmativas; pág. 4, inciso 13.

⁸ Véase, *Contestación a la Demanda Enmendada y Reconvención*, pág. 2, inciso 13; Anejo 9 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 34-38.

de Fannie Mae del préstamo hipotecario en cuestión. Por lo tanto, el Banco Popular tiene derecho a continuar la presente acción como parte demandante.

Así las cosas, el 23 de junio de 2015, el Banco Popular solicitó al foro primario que se sustituyera a Fannie Mae como parte demandante en el presente caso. Los apelantes se opusieron, mediante una *Oposición a Enmienda al Epígrafe*. No obstante, el 2 de julio de 2015, el TPI autorizó que el Banco Popular compareciera como parte demandante. Por consiguiente, contrario a lo que pretenden los apelantes, estimamos que el foro *a quo* no incidió al sustituir a Fannie Mae por el Banco Popular.

En el tercer señalamiento de error, los apelantes alegan que es incorrecto indicar que el Banco Popular tiene legitimación activa para comparecer como tenedor de buena fe, cuando el Banco Popular lo que alegó fue que era un “servicing agent” de Fannie Mae, sin proveer evidencia que pruebe su posición como “servicing agent”.

En torno a este particular, recordemos que un pagaré es una promesa, es decir, un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar. 19 LPRA secs. 503 y 504 (e). Este instrumento puede ser pagadero a la presentación si el documento lo especifica o, de otra forma, indica que es pagadero cuando el tenedor lo exija, o si no especifica ninguna fecha de pago ni designa un tomador o identifica a una persona particular. 19 LPRA secs. 508 (a) y 509. El término “portador” se define como “la persona en posesión de un instrumento, documento de título, o valor con certificado pagadero al portador o endosado en blanco”. 19 LPRA sec. 451 (5). Un pagaré al portador se transfiere por la mera entrega, y desde entonces, el tenedor o portador está activamente legitimado para reclamar su satisfacción. *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 104 (1971). La sola posesión equivale al título y le da al portador legitimación para presentarlo al cobro,

porque “advino a la vida del derecho como documento negociable con valor”. *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 502 (1980).

La Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, establece quiénes cuentan con el derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento negociable: (i) El tenedor del instrumento; (ii) una persona que no es tenedor, pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor; o (iii) una persona que no está en posesión del instrumento, pero tiene derecho de exigir el cumplimiento del instrumento de acuerdo con las disposiciones de la Sección 2-309 y la sección 2-418(d). Una persona puede ser una persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento, aunque la persona no sea el dueño del instrumento o lo posea indebidamente. 19 LPRA sec. 601.

Asimismo, al portador le cobija la presunción legal de que el pagaré es válido y de que fue otorgado por causa justa y onerosa. A partir de este principio, no puede exigirse al portador que alegue y presente prueba para establecer que es dueño del pagaré, tampoco de que es tenedor de buena fe, ni cuál es la causa onerosa específica que permitió su adquisición. La sola posesión del instrumento le da al portador legitimación para presentarlo al cobro. Es decir, la cesión de un instrumento negociable ocurre “cuando se entrega por una persona que no sea su emisor, con el propósito de darle a la persona que lo recibe, el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento”. 19 LPRA sec. 2-203. Sea esta una negociación o no, confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe”. 19 LPRA sec. 2-203.

De este modo, determinamos que los apelantes se equivocan al plantear que el Banco Popular no es un tenedor de buena fe del pagaré en controversia. Como secuela de lo anterior, no erró el

tribunal apelado al declarar *Con Lugar la Demanda* de autos en la cual figura el Banco Popular como parte demandante.

En el cuarto señalamiento de error, los apelantes indican que erró el TPI al resolver a favor de Banco Popular sobre la fecha de pago, sin considerar la totalidad de las circunstancias que rodean tal asunto en particular.

Con relación a este asunto, en el caso que nos ocupa, el 15 de febrero de 2019, el TPI emitió su *Sentencia* en la que declaró *Con Lugar la Demanda* de epígrafe y, en consecuencia, resolvió a favor del Banco Popular. Previo a ello, el 16 de octubre de 2018, el Banco Popular había presentado una *Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria*. Se desprenden de los documentos que obran en el expediente de autos que el apelado ha sido consistente en cuanto a que, desde el 1 de junio de 2014, se dejó de pagar el préstamo hipotecario.⁹ Además, esta fecha fue confirmada por lo expuesto en la declaración jurada suscrita el 14 de enero de 2016, por Sonia I. Rosado Reyes.¹⁰ Dicho documento fue evaluado por el foro de instancia para arribar a su dictamen. Esto se comprueba cuando el juzgador de instancia recalcó en el dictamen apelado lo que sigue a continuación:

De la Declaración Jurada que obra en autos, surge que la parte demandada ha incurrido en el incumplimiento de su obligación, y ha dejado de pagar las mensualidades desde el día 1 de junio de 2014, a pesar de los avisos y oportunidades concedidas, por lo que la parte demandante declaró vencida la totalidad de la deuda ascendente a la suma de \$155,387.63 de principal, más los intereses al 5.250% anual desde el día 1 de junio de 2014, hasta su total y completo pago; y la cantidad de \$18,180.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, así como los cargos e intereses que se acumulen diariamente.¹¹

⁹ Véase, *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*, pág. 6, Anejo 17 del Apéndice de la *Réplica a Apelación Civil*, pág. 70; véase, además, *Demanda*, pág. 2, inciso 12, Anejo 1 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 1; *Demanda Enmendada*, pág. 2, inciso 13, Anejo 7 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 26-27.

¹⁰ Véase, *Certificación y Declaración Jurada*, pág. 2, inciso 8, Apéndice del recurso de apelación, págs. 97-98.

¹¹ Véase, *Sentencia*, pág. 3, inciso 10, Anejo 26 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 166.

Aún si quisiéramos tomar como última fecha de pago, aquella en la que el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón acudió a Doral Bank a tratar de hacer los pagos en atraso, o en su defecto, considerar una fecha posterior, este no ha sido capaz de establecer la fecha exacta a la que asistió a Doral Bank a tratar de gestionar el pago. Por consiguiente, los apelantes no han colocado a este Tribunal en posición de determinar una fecha específica diferente a la del 1 de junio de 2014, como última fecha específica de pago. Inclusive, en el recurso que nos ocupa, los apelantes hacen un llamado a este Tribunal que se “concluya lógicamente”, sin demostrar prueba fehaciente sobre “las circunstancias particulares” a las que nos intenta persuadir, cuando indica que:

[P]ara llegar a la conclusión lógica, que es que el codemandado, Alfonso Cruz Colón, recibió la carta de fecha de 19 de septiembre y que probablemente entre el 26 y 30 de septiembre el codemandado fue a la sucursal de Isla Verde de Doral, considerando que el codemandado depositó \$6,754.38 en su cuenta de Banco Popular de Puerto Rico el 26 de septiembre de 2014 [...].¹²

Ante la totalidad de las circunstancias en el presente caso, la parte apelante, ni siquiera ha otorgado en sus escritos la fecha específica de cuándo visitó la sucursal de Doral Bank en Isla Verde.¹³ En los escritos examinados, la parte apelante se limita a repetir la frase “a finales de septiembre de 2014”, refiriéndose a la fecha en la que el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón se personó a las oficinas de Doral Bank, sin estipular una fecha específica para ello. Debemos aclarar que el derecho aplicado no nos permite inferir conclusiones que ni son “lógicas” ni encuentran apoyo en evidencia

¹² Véase, recurso de apelación, pág. 21.

¹³ Véase, *Comparecencia Especial, Solicitud Urgente de Remedio, Oposición a Solicitud de Emplazamiento por Edicto y Solicitud de Sustitución*, pág. 1, inciso 3, Anejo 3 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 9; *Reconvención y Demanda contra Tercero*, pág. 1, inciso 6, Anejo 7 del Apéndice del recurso de apelación pág.16; *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención*, pág. 1, inciso 12; Anejo 9 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 34.

documental o testifical, menos aún, que intenten justificar un incumplimiento contractual.

Siendo así, no les asiste razón a los apelantes en su argumento de que erró el TPI al resolver sobre la fecha de pago, sin considerar la totalidad de las circunstancias ante nos. No se refleja perjuicio, parcialidad o abuso de discreción por parte del foro de origen en su razonamiento, que nos permita intervenir con el dictamen apelado.

En el quinto señalamiento de error, los apelantes puntualizan que erró el TPI al imponer costas, gastos y honorarios de abogado, a pesar de que los apelantes sometieron evidencia que refleja que no se pagó el atraso por incumplimiento. Además, los apelantes se han mantenido consignando dinero en el TPI con el fin de reinstalar el préstamo en controversia.

El foro primario determinó que los apelantes habían dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el día 1 de junio de 2014. En consecuencia, los apelantes han incurrido en el incumplimiento de su obligación para pagar en plazos mensuales el principal y los intereses, según acordado. Los apelantes adeudan al apelado la suma de \$155.387.63 en principal, más los intereses al 5.250% anual desde el día 1 de junio de 2014, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha, y hasta el total y completo repago de la deuda; cargos por demora equivalentes al 5.000% de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de quince (15) días calendarios de la fecha de vencimiento hasta el total y completo repago de la deuda; la cuantía de \$18,180.00, es decir, el 10% sobre el principal del pagaré hipotecario, para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado como suma pactada a dichos efectos en el pagaré en cuestión. Así pues, las partes convinieron que si, cualquier plazo mensual bajo este pagaré no es pagado cuando venza y permanece impagado luego de la fecha especificada en la

notificación del deudor, la suma total del principal pendiente de pago e intereses acumulados sobre la misma, quedarán inmediatamente vencidos y pagaderos a opción de la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento.

En el presente caso, el Banco Popular está legitimado para reclamar el cumplimiento de esta obligación. Siendo el pagaré hipotecario en controversia uno al portador, este fue transferido por la mera entrega. Desde entonces, el tenedor o portador, el Banco Popular está activamente legitimado para reclamar su satisfacción. Véase, *Lozada Merced v. Registrador*, supra.

El pagaré hipotecario en controversia tenía como convenido que, si cualquier plazo mensual no era pagado cuando venza y permanece impagado luego de la fecha especificada en la notificación del deudor, la suma total del principal pendiente de pago e intereses acumulados sobre la misma quedarían inmediatamente vencidos y pagaderos a opción de la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento. Tras iniciarse la reclamación por la vía judicial sobre la deuda hipotecaria, según pactado en la Escritura de Hipoteca, corresponde el pago de costas, gastos y honorarios de abogados, los cuales fueron establecidos en la suma de \$18,180.00.¹⁴

Los apelantes indicaron que tenían el dinero para reinstalar el préstamo hipotecario en septiembre de 2014. Sin embargo, estos no estipularon de manera fehaciente la veracidad de su alegación. Por otro lado, aunque los apelantes alegan que se ha mantenido consignando dinero en el TPI en aras de reinstalar el préstamo, desde el 28 de abril de 2015, el apelado se había opuesto a la referida consignación debido a que el dinero consignado no cubría la

¹⁴ Véase, *Escritura Número Quinientos Noventa* (590), págs. 18-19, Apéndice del recurso de apelación, págs. 124-125. Véase, además, Nota al Calce 23.

totalidad de la deuda, por lo que era ineficaz.¹⁵ No obstante, a casi cuatro (4) años del origen de la controversia ante nos, las representaciones legales de ambas partes se reunieron el 6 de marzo de 2018, para intentar acordar una transacción beneficiosa para ambas partes, pero la misma no fue fructífera.¹⁶ En un escrito intitulado *Moción Informativa*, se notificó que la representación legal de los apelantes sostenían una antigua oferta que no había sido aceptada, además se le solicitó presentar una certificación sobre la disponibilidad de fondos en o antes del 9 de marzo del 2018, la cual nunca fue recibida según lo acordado.¹⁷ Luego de la referida reunión, las partes fueron referidas nuevamente al Centro de Mediación de Conflictos, donde tampoco se logró un acuerdo.¹⁸ Vemos, pues, como a pesar de todas las alternativas brindadas para que se resolviese el asunto sobre el pago del pagaré de la hipoteca, el mismo no se solucionó. Por ende, no tienen razón los apelantes en su planteamiento.

Finalmente, en el sexto señalamiento de error, los apelantes señalan como error que el TPI no haya declarado *Con Lugar* la *Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por estos.

A tales efectos, constituye norma conocida que la sentencia sumaria es un mecanismo procesal útil “para resolver controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio”. *Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. La persona que se oponga a que se dicte sentencia sumaria

¹⁵ Véase, *Moción en Oposición a Consignación*, pág. 1, inciso 3; Anejo 7 del Apéndice de la *Réplica a Apelación Civil*, págs. 15-17.

¹⁶ Véase, *Moción Informativa*, Anejo 14 del Apéndice de la *Réplica a Apelación Civil*, págs. 54-55.

¹⁷ *Id.*

¹⁸ Véase, *Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas*, Apéndice de la *Réplica a Apelación Civil*, págs. 60-62, y *Notificación al Tribunal en Casos de Ejecución de Hipoteca*, Apéndice de la *Réplica a Apelación Civil*, pág. 64.

debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales que están en disputa. *Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, supra.

En el caso de autos, el 16 de octubre de 2018, el Banco Popular interpuso su *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. En su escrito, hizo referencia a los anejos que acompañó para sustentar su petitorio. Por consiguiente, el TPI tuvo ante sí no solo la solicitud de este tipo de mecanismo procesal, sino que el TPI resolvió que la misma cumplía con las exigencias de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. De esta manera, era necesario que los apelantes rebatieran los hechos materiales del Banco Popular con evidencia que los pusiera en controversia.

En respuesta, el 7 de enero de 2019, los apelantes presentaron su *Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*. En cuanto a los hechos sobre los que hay controversia, los apelantes cuestionan la evidencia utilizada por el Banco Popular, al utilizar una declaración jurada para certificar que era el administrador de Fannie Mae. Esta apreciación por parte de los apelantes es incorrecta de su faz, pues la jurisprudencia ha sido clara y consistente en indicar que:

Los tribunales podrán dictar sentencia sumaria inmediatamente si de las alegaciones, deposiciones, 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. *Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 165 (2011).

Como discutido además en el quinto señalamiento de error, el pagaré en controversia era uno al portador, por lo que el Banco Popular poseía legitimación para administrar y cobrar el mismo. Además, los apelantes incorrectamente argumentaron en su *Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*, que las partidas de costas, gastos y honorarios

no surgían del pagaré del caso de epígrafe.¹⁹ Sin embargo, los documentos que obran en el expediente de autos evidencian que dichas cuantías se habían acordado. La Escritura Número Quinientos Noventa (590), suscrita por el Notario Pylar Gómez Vélez, establece en las páginas 2 y 3 lo siguiente:

To secure to lender or the holder by endorsement of the note (a) the repayment of the indebtedness evidenced by the Note with interest thereon (b) by the performance of the covenants and agreements of borrower herein contained (c) an amount of **ten percent of the original amount of the Note to cover costs, expenses and attorney's fees in the event the holder of the Note is required to Foreclose this Mortgage or seek judicial collection**, or collection in any proceeding in bankruptcy of the borrower, which amount shall be considered liquid and payable by the sole act of filing the complaint [...] (Énfasis Nuestro).²⁰

Además, los apelantes esgrimen que está en controversia que adeudan las sumas de \$155,387.63 en principal más intereses al 5.250% anual desde el 1 de junio de 2014, cargos por demora y el 10% del principal equivalente a la cantidad de \$18,180.00. Según sostiene el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón, este se personó a finales de septiembre de 2014, a Doral Bank de Isla Verde para reinstalar el préstamo y no se le permitió, contrario a lo que establece la escritura de hipoteca.²¹ Examinada la escritura de hipoteca, la misma establece lo que transcribimos a continuación:

Borrower shall have the right to have any proceedings begun by Lender to enforce this mortgage discontinued at any time prior to entry of a judgement enforcing this Mortgage if: (a) Borrower pays Lender all sums which would be then due under this mortgage and the Note including advances, if any, had no acceleration occurred; (b) Borrower cures all breaches of any covenants or agreement of borrower contained in this Mortgage, (c) Borrower pays all reasonable expenses incurred by Lender in enforcing the covenants and agreements of Borrower contained in this Mortgage and in enforcing Lender's remedies as provided in paragraph 18 hereof, including, but not limited to, attorney's fees;

¹⁹ Véase, *Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*, pág. 3, inciso 1, Anejo 25 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 141.

²⁰ Véase, Apéndice del recurso de apelación, págs. 108-109.

²¹ Véase, *Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria*, pág. 5, Anejo 25 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 143.

and (d) Borrower takes such action as Lender may reasonably require to assure that the lien of this Mortgage, Lender's interest in the Property and Borrower's obligation to pay the sums secured by this Mortgage shall continue unimpaired. Upon such payment and cure by Borrower, this Mortgage and the obligations secured hereby shall remain in full force.²²

Entiéndase que, para que se reinstalase el préstamo como los apelantes solicitaban, se tenían que cumplir con los requisitos antes esbozados, los cuales, evidentemente no fueron satisfechos. Reiteramos nuestra afirmación previa de que el Sr. Carlos Alfonso Cruz Colón no logró estipular la fecha en la que supuestamente acudió a Doral Bank para pagar lo adeudado hasta el momento para reinstalar el préstamo en cuestión.

En el recurso que nos ocupa, los apelantes plantean que existen hechos en controversia, por lo que incidió el foro apelado al emitir el dictamen aquí impugnado. Sin embargo, hemos examinado el expediente ante nos y coincidimos con la determinación del TPI al emitir la *Sentencia* apelada por la vía sumaria. No encontramos que existan controversia de hechos materiales, conforme lo pormenorizado anteriormente. Por lo tanto, entendemos que no erró el foro apelado al rechazar los argumentos vertidos en la *Oposición a Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria* interpuesta por los apelantes y, en vez, declarar *Con Lugar la Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* incoada por el Banco Popular.

En conclusión, examinados los documentos ante nuestra consideración, a la luz del derecho y la jurisprudencia aplicable, no encontramos error o parcialidad en el análisis esbozado por el TPI. Un análisis concienzudo de los documentos que obran en autos y luego de sopesar las contenciones de las partes concluimos que los apelantes no lograron demostrar la existencia de hechos que estén

²² Véase, *Escritura Número Quinientos Noventa* (590), págs. 18-19, Apéndice del recurso de apelación, págs. 124-125.

en controversia y que le impidieran al foro *a quo* dictar sentencia sumariamente. Por ende, procede confirmar la *Sentencia* apelada.

IV.

Por los fundamentos antes enunciados, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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