

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

HELEN Y. OTERO  
ESTRADA, ANDRÉS LÓPEZ  
MATOS

Apelantes

v.

BANCO SANTANDER DE  
PUERTO RICO, ET ALS.

Apelado

KLAN202000513

**Apelación**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Bayamón

Sobre: Daños y  
Perjuicios

Caso Núm.:  
D DP2017-0685  
(504)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres

Rodríguez Casillas, juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de diciembre de 2020.

Comparece ante nos el matrimonio compuesto por el Sr. Andrés López Matos y la Sra. Helen Otero Estrada y (en adelante, matrimonio López-Otero o apelantes) solicitando la revisión dos sentencias parciales emitidas sumariamente por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Bayamón, el 21 de enero de 2020.<sup>1</sup> En dichos dictámenes, se desestimó la acción en daños y perjuicios incoada por el matrimonio en contra de los codemandados Banco Santander de Puerto Rico (en adelante, Banco Santander o recurrido) y la Lcda. Ivonne González Medrano (en adelante, Lcda. González Medrano).

Evaluated los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan y a la luz del derecho aplicable, resolvemos modificar los dictámenes apelados y así modificados, se confirman.

---

<sup>1</sup>Notificadas el 31 de enero de 2020.

**-I-**

El 28 de diciembre de 2017 el matrimonio López-Otero incoó una demanda de daños y perjuicios en contra del Banco Santander, la Lcda. González Medrano y el Lcdo. Eliezer Rivera Lugo (en adelante, Lcdo. Rivera Lugo). En resumen, alegaron que los apelados fueron negligentes en la tramitación del registro de todas las escrituras relacionadas a la titularidad del inmueble sito en la Calle Betances #118 en el municipio de Bayamón, adquirido por el matrimonio en el 2002. Particularmente, responsabilizó a la Lcda. González Medrano de no corregir las deficiencias notificadas por el Registrador de la Propiedad sobre la escritura de compraventa. La misma imputación hizo en contra del Lcdo. Rivera Lugo, quien suscribió todos los documentos del préstamo hipotecario que otorgó Banco Santander en el 2007 por la suma de \$144,000 a favor del matrimonio. En cuanto al Banco Santander, el matrimonio López-Otero adujo que éste conocía de las deficiencias en el registro para el 2007, por lo que responde al negarles el financiamiento del préstamo en el 2017. Asimismo, alegó que Banco Santander respondía por las actuaciones del Lcdo. Rivera Lugo, quien fungió como representante de la institución financiera. Según el matrimonio, tal situación les impidió vender la referida propiedad y refinanciar el préstamo de \$144,000. En consecuencia, solicitaron una compensación de \$600,000 por los daños sufridos y, que se declarara salda la deuda hipotecaria de \$144,000 que recae sobre dicho inmueble, bajo el raciocinio de que dicha hipoteca nunca existió toda vez que no estaba inscrita.

El Banco Santander negó las imputaciones en su contra y presentó una Reconvención. Allí, la institución financiera reclamó al matrimonio el pago del balance adeudado de los \$144,000 que

tomaron a préstamo en el 2007.

Por su parte, la Lcda. González Medrano solicitó se dictase sentencia sumaria a su favor. Sostuvo que las alegaciones de la demanda eran insuficientes para imponerle responsabilidad, dado que no se identifica o refiere cuáles eran los defectos en las escrituras que se le imputaba no haberlas corregido. Aun cuando ésta admite que fue la notario que suscribió la Escritura #345 sobre Compraventa de la propiedad en el 2002, la Lcda. González Medrano aseguró que las notificaciones de defecto por parte del Registrador de la Propiedad no correspondían a faltas sobre los instrumentos autorizados por ésta, sino a documentos previos en tracto. Es por ello que los instrumentos autorizados por la Lcda. González Medrano resultaron forzosamente notificados por tratarse de documentos posteriores. Oportunamente, el matrimonio López-Otero se opuso a la solicitud de la letrada.

Así también, Banco Santander solicitó se dictase sentencia sumaria a su favor. Por un lado, aseguró que no participó de los actos, eventos y transacciones del 2002, año en el cual el matrimonio adquirió el inmueble en cuestión. No es hasta el 2007 cuando el matrimonio acudió a Banco Santander a solicitar el préstamo de \$144,000. A dicha fecha, la compraventa estaba presentada y pendiente en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, no existe relación entre la falta de inscripción de titularidad y la posterior participación del Banco Santander en la concesión del préstamo. Por otra parte, el Banco Santander sostuvo que no procede en derecho la teoría del matrimonio López-Otero en cuanto al saldo del préstamo por el mero hecho de haber realizado pagos de contribuciones y sobre pólizas de seguro.

En respuesta, el matrimonio López-Otero admitió que el Banco Santander no tenía responsabilidad sobre la falta de

inscripción de la escritura de compraventa en virtud de la cual adquirieron la propiedad en cuestión. Mas bien, adujo que la negligencia recae sobre la Lcda. González Medrano y el Lcdo. Rivera Lugo. Por otra parte, negaron que el dinero tomado a préstamo a Banco Santander en el 2017 estuviese vencido o en incumplimiento.

De otra parte, el 23 de enero de 2019 el TPI notificó Orden en la cual, entre otras cosas, anotó la rebeldía al codemandado Lcdo. Rivera Lugo.

Así las cosas y sometidas las solicitudes de disposición sumaria, el TPI emitió el 21 de enero de 2020 las sentencias apeladas. A tenor con los documentos presentados, el tribunal esbozó en la *Resolución y Sentencia Parcial* los siguientes hechos que estimó incontrovertidos:

[...]

2. *Los demandantes compraron en el 2002 el inmueble ubicado en el Núm. 118 de la Calle Betances, en Bayamón, P.R., Finca Núm. 3,724 del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección I de Bayamón. Esto por la cuantía de \$100,000. Dieron un pronto de \$20,000 y \$80,000 fueron financiados (Escritura de Compraventa Núm. 345 del 5 de octubre de 2002).*
3. *Los demandantes para financiar su compra hicieron un préstamo de \$80,000 con Doral Bank, mediante Escritura de Hipoteca Núm. 346 otorgada ante el notario Ivonne González Medrano el 5 de octubre de 2002.*
4. *La escritura Núm. 346 fue presentada por la notario Ivonne González Medrano el 27 de septiembre de 2012, notificada de error por el Registro de la Propiedad el 3 de septiembre de 2015 y caducado el asiento el 2 de noviembre de 2015.*
5. *Las referidas escrituras #345 y #346, otorgadas ante la Lcda. González Medrano, fueron presentadas originalmente para inscripción, ante el Registro de la Propiedad, el 17 de octubre de 2002, al asiento 216 del diario 1184 y asiento 217 del diario 1184, respectivamente.*
6. *Cinco años más tarde, en el 2007, los demandantes solicitaron y obtuvieron un préstamo comercial con Banco Santander, por \$144,000.*
7. *Como garantía de repago del préstamo, los demandantes suscribieron la Escritura de Hipoteca Número 49, ante el notario Eliezer Rivera Lugo, sobre Hipoteca en Garantía de Pagaré, el 5 de abril de 2007.*
8. *El préstamo por \$144,000 concedido por BSPR a los demandantes, el 5 de abril de 2007, era a 10 años con "balloon", un tipo de sobrante pagadero al final del préstamo. Con dicho préstamo se saldó la deuda*

- contraída con Doral Bank por los demandantes.*
9. *Al transcurso de los 10 años (2017) los demandantes solicitaron refinanciar su “balloon”.*
  10. *El 24 de febrero de 2017, cuando se aproximaba el vencimiento del préstamo (5 de abril de 2017), los demandantes, que no disponían de la cantidad del “balloon”, solicitaron a Santander negociar el préstamo por el remanente.*
  11. *En los trámites de este refinanciamiento de 2017 se adviene en conocimiento de que el título de los demandantes aún no estaba inscrito. Los demandantes tenían conocimiento de que había problemas con la inscripción de su título desde el 2007, cuando originaron el primer préstamo con Banco Santander.*
  12. *Se extendió la relación de pago a los demandantes desde abril de 2017, que era la fecha de saldo del “balloon”, para continuar con el correspondiente pago mensual hasta que se lograra resolver la dificultad registral.*
  13. *En octubre de 2017, tras el paso del huracán María, los demandantes no realizaron el pago correspondiente. Se les ofreció la moratoria de pago de tres (3) meses, la cual los demandantes aceptaron y acogieron verbalmente, pero luego se negaron a firmar como acuerdo. Esta prórroga vencía en diciembre de 2017.*
  14. *Durante el tercer mes de moratoria (diciembre) los demandantes presentaron la demanda de este caso el 28 de diciembre de 2017. No buscaron financiamiento en ninguna otra institución bancaria porque pensaron que no lo lograrían al no tener su propiedad inscrita.*
  15. *El 8 de febrero de 2018 se logró inscribir el título de los demandantes sobre la finca en cuestión<sup>2</sup>.*

Por otra parte, en la *Resolución y Sentencia Parcial II* el foro primario esbozó las siguientes determinaciones de hechos:

- [...]
4. *El 5 de octubre de 2002, se otorgó ante la Lcda. González Medrano la Escritura #345, sobre Compraventa. Comparecieron como parte compradora los ahora demandantes, la señora Otero y el señor López, y como parte vendedora los sucesores del finado Pascual Juan.*  
[...]
  5. *Se constituyeron los siguientes documentos complementarios, los cuales fueron anejados a la escritura #345: a) la escritura #359, sobre Consentimiento y Ratificación del 12 de octubre de 2002, otorgada también ante la Lcda. González Medrano; b) la escritura #35 sobre Capitulaciones Matrimoniales del 30 de noviembre de 2001, otorgada ante la notario Graciela E. Marrero Cedeño.*
  6. *En esa misma fecha del 5 de octubre de 2002, los compradores, y ahora demandantes, otorgaron la escritura #346, sobre hipoteca en garantía de pagaré a favor del Doral Mortgage Coporation o a su orden, por la suma principal de \$80,000.* [...]
  - [...]
  8. *Los vendedores-sucesores del finado Pascual Juan recibieron su título, en virtud de la escritura número 9 del 11 de febrero de 1998, sobre Revocación de Testamento Abierto, otorgada ante el notario Andrés Díaz Nieves.*

<sup>2</sup>Apéndice 23 del recurso de apelación, págs. 368-371.

9. *Dicha escritura número 9, sobre Revocación de Testamento [A]bierto, era la que confería tracto a la escritura #345, sobre compraventa. Dicha escritura #9 había sido presentada para inscripción, ante el Registro de la Propiedad, el 23 de agosto de 2000, al folio 133 del tomo 622.*
10. *Al 5 de octubre de 2002, fecha en que la Lcda. González Medrano autorizó la escritura #345, sobre compraventa y #36 sobre hipoteca, la escritura #9 no reportaba notificación alguna de defecto. La primera notificación de defecto sobre la escritura #9 tuvo lugar el 4 de noviembre 2003. A partir de dicha fecha, la escritura #9 fue notificada y suspendida en varias ocasiones. [...]*
11. *La escritura #9, sobre Revocación de Testamento Abierto, fue presentada nuevamente para inscripción el 26 de agosto de 2004, al asiento 318 del diario 1238.*
12. *Al 14 de marzo de 2007, se encontraban pendientes de calificación la escritura #345, sobre compraventa (asiento 216 del diario 1184), la escritura #346, sobre hipoteca (asiento 217 del diario 1184), y la escritura #9, sobre revocación de testamento abierto (asiento 318 el diario 1238). Ninguna de las escrituras reportaba notificación de defecto, a esa fecha.*
13. *El refinanciamiento del préstamo hecho por los demandantes con Doral se realizó con Banco Santander el 5 de abril de 2007, en virtud del cual los demandantes recibieron la cantidad principal de \$144,000 y a su efecto suscribieron contrato de préstamo, pagaré hipoteca y contrato de prenda, en unión a su correspondiente declaración de financiamiento, ante el Departamento de Estado.*
14. *Los demandantes constituyeron la referida hipoteca sobre el inmueble al que se hace referencia en la demanda, en garantía del pagaré a favor de Banco Santander o a su orden, por la suma principal de \$144,000, conforme escritura #49 del 5 de abril de 2007, ante el notario Eliezer Rivera Lugo.*
15. *Dicha escritura de hipoteca fue presentada para inscripción, ante el Registro de la Propiedad, el 15 de junio de 2007, al asiento 970 del diario 1268.*
16. *La hipoteca otorgada por los demandantes en el año 2002, ante la Lcda. González Medrano (escritura #346), fue cancelada el 6 de noviembre de 2007, mediante escritura #160, ante el notario Eliezer Rivera Lugo. Dicha escritura #160 se presentó por primera vez para inscripción el 26 de diciembre de 2007, al asiento 996 del diario 1272.*
17. *Entre el año 2010 y 2015 la escritura #9, sobre Revocación de Testamento Abierto, fue notificada por defecto en varias ocasiones. Cada notificación de defecto, sobre dicha escritura, generaba sobre los documentos posteriores notificación por defecto en documento previo. La última notificación de defecto, la cual a su vez generó notificación en todos los documentos posteriores, tuvo lugar el 5 de septiembre de 2015, con caducidad al 2 de noviembre de 2015.*
18. *Los defectos en la escritura #9 fueron corregidos y ésta fue nuevamente presentada para inscripción el 11 de enero de 2018 al asiento 2018-002548-BY1. Dicha escritura #9 resultó finalmente inscrita el 8 de febrero de 2018, a la inscripción 7ma. Al Folio Karibe, Finca 3724, demarcación BY0101.*  
*[...]*
20. *Presentada ante el Registro la escritura #9, sobre*

*Revocación de Testamento Abierto, la escritura #345, sobre compraventa otorgada ante la compareciente, pudo finalmente presentarse. La misma se presentó el mismo día en que se presentó corregida la escritura #9, el 11 de enero de 2018 al asiento 2018-002566-BY1.*

*[...]*

*23.El inmueble consta inscrito a favor de la parte demandante, libre de cargas por su procedencia, y por sí afecto a la hipoteca constituida por los demandantes en la escritura #49 de 5 de abril de 2007, ante el notario Eliezer Rivera Lugo.*

*[...]³*

En relación a los presuntos daños sufridos por el matrimonio López-Otero, el tribunal entendió como hechos incontrovertidos los siguientes:

*25.El codemandante, el señor López, es una persona con estudios universitarios, que consisten de un bachillerato en administración de empresas, con concentración en mercadeo.*

*26.El codemandante señor López es comerciante y se dedica a la compra y venta de bienes.*

*[...]*

*28.En el año 2006 el codemandante señor López solicitó financiamiento ante el Banco Santander. Como parte de tales gestiones, éste fue notificado por el Banco que existía un problema con la titularidad del inmueble. Éste entonces, contactó a la Lcda. Iris Candelario, a los fines de que le asesorara, en relación a la titularidad del inmueble y contactara a la Lcda. González Medrano. La Lcda. Candelario le indicó al codemandante señor López que había hablado con la Lcda. González Medrano y que el asunto se iba a resolver.*

*29.El codemandante señor López no realizó gestión adicional a la realizada con la Lcda. Candelario. Conforme testificó el codemandante en deposición tomada en mayo de 2018, el señor López: “éste, me dieron un préstamo, era mi objetivo, no, era obtener un financiamiento y lo obtuve.”*

*30.El codemandante señor López, conocía que el préstamo que tomó al BSPR en el 2007 consistía en un préstamo comercial “balloon” a los diez (10) años.*

*31.En abril de 2017 el señor López inició ante el BSPR un proceso para refinanciar el balance del préstamo. Durante dicho trámite el Sr. Víctor Serrano le notificó al señor López que existía un problema registral con el inmueble. El codemandante señor López no recuerda la fecha exacta en que tuvo lugar tal comunicación. El señor Serrano le indicó al codemandante señor López que el problema se iba a resolver.*

*32.El BSPR nunca le indicó al codemandante señor López, ni en el 2007 o el 2017, que su solicitud de financiamiento resultó improcedente o se había “caído”.*

*33.El codemandante señor López presentó la demanda de epígrafe al recibir de parte del BSPR los términos y condiciones de la prórroga para los pagos de octubre, noviembre y diciembre.*

<sup>3</sup> *Id.*, Apéndice 26, págs. 427-432. Énfasis nuestro.

34. *Desde entonces, éste no ha realizado gestión alguna ante el BSPR, para renovar el préstamo.*
35. *Tampoco ha presentado una solicitud de financiamiento ante otra entidad.*
36. *El señor López no tiene información alguna sobre la persona que supuestamente se interesó en comprar el inmueble.*
37. *Los demandantes nunca contrataron a algún “realtor” para vender el inmueble, ni realizaron gestiones afirmativas relacionadas.*
38. *Los demandantes nunca han sido perturbados en la posesión y disfrute del inmueble.*
39. *La intención de los demandantes era renovar el préstamo hipotecario. No vender la propiedad. La intención del pleito en autos era que se inscribiera el título de propiedad y se pudiera seguir pagando el “balloon” (remanente).*  
[...]<sup>4</sup>

A tono con lo anterior, el TPI razonó que la verdadera reclamación del matrimonio López-Otero estribaba en lograr que el título adquirido mediante compraventa en el 2002 fuera finalmente inscrito a favor éstos. El tribunal señaló que la compraventa se realizó —cinco (5) años antes— de que el matrimonio López-Otero le solicitara dinero a préstamo a Banco Santander en el 2007; fecha para la cual los apelantes tenían conocimiento de que la compraventa aun no había sido inscrita. Lo anterior, en unión a las admisiones del matrimonio sobre la falta de responsabilidad de Banco Santander con la falta de inscripción de la escritura de compraventa, motivaron al foro primario a desestimar la demanda en cuanto al banco.

Asimismo, el foro primario decidió desestimar el pleito en cuanto a la codemandada Lcda. González Medrano. Concluyó que las notificaciones de defectos emitidas por el Registrador de la Propiedad no correspondían a los instrumentos autorizados por ésta; sino que correspondían a documentos previos en tracto sobre los cuales la notaria no tuvo participación alguna.

Finalmente, el TPI concluyó que la prueba ofrecida no demostró la existencia de daños reales concretos como secuela de

---

<sup>4</sup> *Id.*, págs. 432-435.



la tardanza en inscribirse el título del matrimonio López-Otero sobre el inmueble comprado en el 2002. Tampoco ofrecieron prueba sobre gestiones concretas conducentes a vender el inmueble, ni realizaron gestión alguna a partir de diciembre de 2017 solicitando refinanciamiento del préstamo. Además, a pesar de la falta de inscripción, los apelantes reconocieron que nunca han sido perturbados en la posesión y disfrute del inmueble.

Así las cosas, quedó viva únicamente la causa de acción en daños en contra del codemandado en rebeldía - el Lcdo. Rivera Lugo, así como la reconvención instada por el Banco Santander.

Inconforme con el dictamen, el matrimonio López-Otero presentó el recurso de apelación que nos ocupa y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

*El Honorable Tribunal determinó erróneamente que no existe prueba sobre los daños de la Parte Demandante cuando aun no se ha concluido el tiempo para descubrir prueba y no se ha presentado el Informe con Antelación a Juicio que es requerido y que marca el fin del descubrimiento de prueba. A pesar de este[sic], el Honorable Tribunal de Primera Instancia emitió determinaciones de hecho que no están sostenidos por la prueba y que concluyen que la Parte Demandante no tiene daños, cuando la prueba presentada es contraria a dicha determinación de hechos.*

*Erró el Honorable Tribunal al desestimar la acción en daños contra el Banco Santander cuando este tiene responsabilidad vicaria bajo el Artículo 1803 del Código Civil. De la misma manera, erró el Tribunal de Primera Instancia en no imponer responsabilidad a la referida parte por los incumplimientos a los cánones de ética, Reglamento y Ley Notarial incumplidos por el Notario Eliezer Rivera Lugo, contratado por el Banco para otorgar una[sic] préstamo con garantía hipotecaria.*

El 13 de julio de 2020, el Banco Santander presentó su escrito en oposición. También compareció la Lcda. González Medrano mediante oposición presentada el 15 de julio de 2020.

Resumidos los hechos que originan la presente controversia, examinemos el derecho aplicable.

## -II-

En nuestro ordenamiento, el mecanismo de sentencia sumaria procura, ante todo, aligerar la tramitación de aquellos

casos en los cuales no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo<sup>5</sup>. Al respecto, es la Regla 36 de las de Procedimiento Civil la que regula el proceso mediante el cual cualquiera de las partes en un pleito puede solicitar al tribunal que dicte sentencia sumaria a su favor<sup>6</sup>. Así, cuando cualquier parte reclamante solicite que el pleito sea resuelto por la vía sumaria, deberá demostrar en su solicitud, *“la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación”*<sup>7</sup>.

Los hechos esenciales y pertinentes a los que se refieren las Reglas de Procedimiento Civil, son los que se conocen como *“hechos materiales”*<sup>8</sup>. Al respecto, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Además, la controversia sobre el hecho material tiene que ser real. Esto es, que una controversia no es siempre real o sustancial o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario<sup>9</sup>.

Ahora bien, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil dicta que una moción de esta naturaleza puede presentarse en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba<sup>10</sup>.

Por otra parte, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil detalla el procedimiento que deben seguir las partes al momento de solicitar

---

<sup>5</sup> *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929 (2018).

<sup>6</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.

<sup>7</sup> 32 LPRA Ap. V. R. 36.1 y R. 36.2.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010).

<sup>10</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

que se dicte una sentencia sumaria a su favor<sup>11</sup>. A esos efectos, la mencionada regla establece que una solicitud al amparo de ésta deberá incluir: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable; y (6) el remedio que debe ser concedido<sup>12</sup>.

Presentada una solicitud de sentencia sumaria, la parte que se opone a la concesión de la misma también deberá cumplir con ciertos requisitos preceptuados en la referida regla y deberá argumentar el derecho aplicable a la controversia, ya sea para que el pleito no sea resuelto por la vía sumaria, o para que se dicte sentencia sumaria a su favor. Es decir, el hecho de que una parte solicite sentencia sumaria no implica que la misma debe ser resuelta a su favor. Esto es así porque la sentencia sumaria puede dictarse a favor o en contra del promovente, según proceda en derecho<sup>13</sup>.

El criterio rector al momento de considerar la procedencia de un dictamen sumario es que no haya controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, según alegados por las partes en sus respectivas solicitudes y/o oposiciones, y que solo reste aplicar el

---

<sup>11</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.3

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Rodríguez García v. UCA*, supra.

Derecho<sup>14</sup>. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada solo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor<sup>15</sup>. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria<sup>16</sup>.

Quiere decir que, en ausencia de una controversia de hechos materiales discernible, corresponderá a los tribunales aplicar el Derecho y resolver conforme al mismo<sup>17</sup>. En cambio, el TPI no deberá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas 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 (4) como cuestión de derecho no procede.

Por otra parte, es menester señalar que al ejercer nuestra función revisora sobre decisiones en las que se aprueba o deniega una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia<sup>18</sup>. Siendo la revisión una de *novo*, debemos ceñirnos a los mismos criterios y reglas que nuestro ordenamiento le impone a estos y debemos constatar que los escritos de las partes cumplan con los requisitos codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil<sup>19</sup>. A tenor con lo antes expuesto, nuestro más alto Foro ha pautado lo siguiente:

*[e]l Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer*

<sup>14</sup> *Ibid*; *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017).

<sup>15</sup> *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, *supra*.

<sup>16</sup> *Ibid*.

<sup>17</sup> *Rodríguez García v. UCA*, *supra*.

<sup>18</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015). Véase, además, *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

<sup>19</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118.

*concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. [...]. [Por el contrario], de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia<sup>20</sup>.*

Desde luego, el alcance de nuestra función apelativa al intervenir en estos casos no comprenderá la consideración de prueba que no fue presentada ante el foro de primera instancia ni la adjudicación de hechos materiales en controversia<sup>21</sup>.

### -III-

Por estar en la misma posición que el foro primario ante una moción de disposición sumaria, procedemos a resolver, no sin antes adoptar por referencia los hechos incontrovertidos que esbozó el TPI en las sentencias apeladas —arriba transcritos— por encontrar que están sustentados por la prueba que acompañó las solicitudes de sentencia sumaria. Adviértase, además, que el matrimonio López-Otero no apuntó —a la prueba en el expediente apelativo— que refutara los hechos que el foro primario estimó incontrovertidos.

Dicho esto, comenzamos por expresarnos sobre la mal concebida alegación del matrimonio López-Otero sobre la improcedencia de una determinación sumaria cuando no ha culminado el descubrimiento de prueba. Particularmente, alegan que el TPI no les dio la oportunidad de demostrar en qué consisten sus daños emocionales.

En primer lugar, advertimos que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, no exige la culminación del descubrimiento de prueba previo a la presentación de una moción de sentencia sumaria. La única exigencia de la precitada regla es que la moción dispositiva se presente **después** de transcurridos (20) días desde la fecha en que la parte demandada fue emplazada,

---

<sup>20</sup> *Id.*, págs. 118-119.

<sup>21</sup> *Ibid.*

pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha establecida para la culminación del descubrimiento de prueba. Conforme a lo anterior —tanto el Banco Santander como la Lcda. González Medrano— presentaron oportunamente sus respectivas mociones en solicitud de sentencia sumaria. Así pues, una vez presentadas recae en la sana discreción del juzgador de hechos la decisión de acoger las mismas, conforme a los hechos materiales que entienda o no controvertidos.

En el presente caso —contrario a la apreciación de la parte apelante— la determinación del TPI de desestimar la demanda recayó principalmente en la inexistencia de una reclamación que justifique la concesión de un remedio, habiéndose demostrado la inexistencia de una controversia sustancial sobre los hechos esenciales y pertinentes del caso. Precisamente —del descubrimiento de prueba realizado— salió a relucir que para 2007 el matrimonio López-Otero conocía de los problemas registrales del inmueble y, aun así, logró obtener el refinanciamiento hipotecario por la suma de \$144,000. No solo eso, sino que nunca fueron perturbados en la posesión y disfrute del inmueble; ni realizaron gestión alguna ante el Banco Santander u otra institución financiera a los fines de refinanciar el “balloon payment”; ni realizaron gestiones afirmativas relacionadas a la venta de la propiedad. Lo anterior, en unión a la admisión de los apelantes de que la intención del pleito era que se inscribiera el título de propiedad y se pudiera continuar con el pago del “balloon”, llevaron al TPI a concluir que estos no habían sufrido daños reales y concretos. Decisión que avalamos puesto que —como adelantamos— el matrimonio López-Ortiz no hizo referencia particularizada en su escrito de apelación sobre pieza documental que contravenga los fundamentos de las sentencias apeladas.

En consecuencia, resolvemos que no se cometió el primer

error señalado.

Previo a continuar con la discusión, nos corresponde aclarar que el matrimonio no impugnó en su recurso de apelación la decisión sobre la falta de responsabilidad del Banco Santander sobre la falta de inscripción del inmueble que fue adquirido por la parte apelante en el 2002. Ello, porque el matrimonio ciertamente admitió que la institución financiera no tuvo relación alguna con la compraventa del inmueble en el 2002 y la correspondiente presentación de la escritura para inscripción en el Registro de la Propiedad.

Lo que verdaderamente cuestiona el matrimonio López-Otero en su segundo señalamiento de error, es la omisión del TPI al no imponerle responsabilidad al Banco Santander por las actuaciones del Lcdo. Rivera Lugo en su gestión como notario autorizante de la escritura de pagaré hipotecario otorgada en el 2007. La única alegación alusiva a la responsabilidad del Lcdo. Rivera Lugo surge del párrafo 16 de la demanda, el cual lee como sigue:

*La parte co-demandada, Lcdo. Eliezer Rivera Lugo, como Representante de Banco Santander es responsable a la parte demandante, ya que fue quien firmó todos los documentos del cierre del préstamo comercial con Banco Santander Puerto Rico y sometido toda la documentación al Registro de la Propiedad, y pesar de haber sido notificado sobre las deficiencias en dicha escritura, nunca realizó gestiones para que las mismas fueran corregidas<sup>22</sup>.*

Ciertamente, la demanda no identifica cuáles son las presuntas deficiencias en la escritura que fueron notificadas al Lcdo. Rivera Lugo por el Registrador de la Propiedad y, que nunca fueron corregidas. Los apelantes tampoco hicieron referencia concreta a tales deficiencias en su escrito en oposición a las solicitudes de sentencia sumaria. Aun cuando —el Lcdo. Rivera Lugo— se encuentra en rebeldía, sostenemos que meras generalizaciones sin respaldo en la prueba no justifica la concesión de un remedio.

---

<sup>22</sup> Apéndice 1 del recurso de apelación, pág. 3.

Por otro lado, es un hecho incontrovertido en el presente caso que la falta de inscripción de la titularidad del inmueble correspondía a deficiencias de documentos **previos** en tracto. Particularmente, nos referimos a la —Escritura #9 sobre Revocación de Testamento Abierto— otorgada ante el notario Andrés Díaz Nieves, en virtud de la cual los vendedores-sucesores del finado Pascual Juan recibieron su título. Cada notificación de defecto sobre dicha escritura generó —a su vez— notificación en todos los documentos presentados posteriormente, incluyendo la Escritura #49 sobre Hipoteca en Garantía de Pagaré otorgada por el matrimonio López-Otero el 5 de abril de 2007 ante el Lcdo. Rivera Lugo. Resulta claro que —al igual que Banco Santander— el codemandado Lcdo. Rivera Lugo no tuvo participación en la compraventa del inmueble en el 2002, ni mucho menos en las escrituras previas en tracto a la compraventa.

Resolvemos, por tanto, que no se cometió el segundo señalamiento de error y, en consecuencia, procede la desestimación del pleito en cuanto al codemandado en rebeldía, Lcdo. Rivera Lugo.

Por último —y de forma muy vana y especulativa— el matrimonio López-Otero menciona en la discusión de su escrito la responsabilidad de la codemandada Lcda. González Medrano por la alegada falta de inscripción de la titularidad del inmueble. Dado que la parte apelante no trajo a nuestra atención prueba documental alguna que respalde su contención —que a su vez contradiga los hechos incontrovertidos— sostenemos la decisión del TPI al respecto.

En definitiva, confirmamos la actuación del TPI de disponer de la reclamación por la vía sumaria a favor del Banco Santander y la Lcda. González Medrano. Además, resolvemos que procede la desestimación del pleito en cuanto al codemandado en rebeldía,



Lcdo. Rivera Lugo. En consecuencia, modificamos las sentencias apeladas y así modificadas, se confirman.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se modifican las sentencias apeladas conforme a lo aquí intimado y así modificadas, se confirman. En consecuencia, procede la continuación de los procedimientos únicamente en cuanto a la Reconvención instada por el Banco Santander en contra el matrimonio López-Otero.

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