

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

Franklin Credit
Management Corp.,
como Agente de
Deutsche Bank
International Trust
Company, Síndico del
Fideicomiso Bosco
Credit II Trust Series
2017-1; en sustitución
de Scotiabank

Apelada

vs.

Ernesto R. Irizarry
Santiago; Gloria M.
Villafañe González; y la
Sociedad de
Gananciales compuesta
por ambos

Apelante

KLAN202000673

APELACIÓN

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Sobre: Ejecución de
Hipoteca; Daños y
Perjuicios; Sentencia
Sumaria

Ernesto R. Irizarry
Santiago; Gloria M.
Villafañe González; y la
Sociedad de
Gananciales compuesta
por ambos

Demandados -
Reconvenientes

vs.

Scotiabank sustituida
por Oriental Bank

Demandante -
Reconvenida

Civil Núm.:
ECD2014-0251 (703)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de octubre de 2020.

Comparece el señor Ernesto Rafael Irizarry Santiago, su esposa, la señora Gloria María Villafañe González (matrimonio

Número Identificador

SEN2020 _____

Irizarry-Villafañe) y la Sociedad de Gananciales compuesta por ambos, mediante recurso de apelación. Solicitan que revisemos la Sentencia dictada el 22 de julio de 2020 y notificada el 5 de agosto del mismo año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). Mediante su dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank), condenando a los apelantes al pago de las siguientes cantidades correspondientes al préstamo número 14248624: \$224,558.55 de principal, \$9,005.71 de intereses, \$465.15 de gastos por mora, más \$23,600.00 en costas, gastos y honorarios de abogado.

Examinadas las comparecencias de las partes, procedemos con la disposición del presente recurso.

-I-

El 27 de febrero de 2014 Scotiabank instó una Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el matrimonio Irizarry-Villafañe. Alegó que el 25 de abril de 2009 el matrimonio suscribió un pagaré a favor de RG Premier Bank of Puerto Rico (RG), o a su orden, por la suma de \$236,000.00. Señaló que para garantizar el pagaré, el matrimonio suscribió una escritura de hipoteca sobre su inmueble ubicado en el pueblo de Aguas Buenas. Siguió alegando, que era el sucesor en derecho y tenedor de buena fe del aludido pagaré y que el matrimonio Irizarry-Villafañe adeudaba la cantidad de \$224,558.55 de principal; intereses al 6.875%; \$9,005.71 de intereses, \$465.15 en gastos por mora; más \$23,600.00 en costas, gastos y honorarios de abogado. Asimismo, sostuvo que le había requerido a los apelantes el pago de la deuda, sin tener éxito. Por lo anterior, solicitó que se condenara al matrimonio Irizarry-Villafañe al pago de las cantidades adeudadas y en su defecto, que se ordenara la

ejecución y venta en subasta pública del bien inmueble garantizado hipotecariamente.

El 30 de julio de 2014 los apelantes presentaron su “Contestación a Demanda y Reconvención”. Allí, negaron todas las alegaciones de la demanda. En cuanto a la reconvención, alegaron que Scotiabank había violado la Ley Núm. 184-2012¹ sobre el procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipoteca. Indicaron que Scotiabank había sido negligente al incumplir con la doctrina de “good faith” en las negociaciones y había incumplido con el “due diligence” respecto a la colateral en garantía. También, argumentaron que el banco actuó negligentemente al no aceptar la oferta de dación en pago. Por ello, solicitaron \$1,500,000.00 por los daños y perjuicios causados por la negligencia del banco y \$1,000,000.00 en concepto de angustias mentales.²

En respuesta, el 17 de septiembre de 2014 Scotiabank presentó su “Contestación a Reconvención”. Arguyó que los apelantes nunca realizaron una modificación del préstamo hipotecario, por lo que, la reconvención dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio. Alegó que cualquier daño sufrido por el matrimonio Irizarry-Villafañe fue causado por su incumplimiento en pagar el préstamo hipotecario. Indicó que la reconvención estaba prescrita, ya que los daños alegados fueron solicitados fuera del término dispuesto en el Art. 1802 del Código Civil, 32 LPRA sec. 5141. Sostuvo que la

¹ Ley Núm. 184 del 17 de agosto de 2012, mejor conocida como la Ley para Mediación Compulsoria y Prevención de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, 32 LPRA sec. 2881.

² El 2 de marzo de 2015 el matrimonio Irizarry-Villafañe presentó una “Contestación a Demanda y Reconvención Enmendada” a los fines de levantar como defensa que Scotiabank no había podido probar que era el tenedor de buena fe del pagaré objeto del pleito, que faltaba una parte indispensable y que el contrato de préstamo era nulo ya que el banco había actuado con mala fe y dolo contractual. Además, alegaron que Scotiabank debió adquirir una póliza de seguro para cubrir cualquier deterioro, vandalismo y/o menoscabo del inmueble. Así, el 12 de marzo de 2015 Scotiabank presentó su “Contestación a Reconvención Enmendada”, en donde esbozó las mismas alegaciones de la contestación original. Véase Apéndice del escrito de apelación, págs. 38-50.

reconvencción había sido presentada con el único fin de dilatar el proceso de cobro y la ejecución de hipoteca, así también, con el fin de los apelantes enriquecerse injustamente. Además, manifestó que el matrimonio había actuado de mala fe y temerariamente al instar la reconvencción. En cuanto al procedimiento compulsorio de mediación, explicó que éste no procedía, ya que el inmueble en litigio no era la residencia principal de los apelantes.

El 9 de julio de 2015 Scotiabank presentó una “Solicitud de Sentencia Sumaria”. Allí, alegó que no existía controversia de que los apelantes habían suscrito un pagaré hipotecario a favor de RG y que éstos habían incumplido con los pagos correspondientes. Señaló que, en vista de que Scotiabank era el tenedor del aludido pagaré hipotecario, tenía el derecho a reclamar el cobro de lo adeudado o solicitar la ejecución de la hipoteca. Por lo cual, solicitó que se declarara la deuda líquida, vencida y exigible, que se desestimara con perjuicio la reconvencción y que se ordenara la ejecución de hipoteca.

Luego de un largo trámite procesal ante el foro primario y la presentación de varios recursos ante el Tribunal de Apelaciones, Scotiabank junto con Franklin Credit Management Corporation (Franklin Credit) presentaron una “Solicitud de Sustitución de Parte Demandante”. En la misma, señalaron que Scotiabank había transferido a Franklin Credit el pagaré objeto de la presente controversia, siendo este último el poseedor de buena fe dicho activo. Por lo que, solicitaron que se sustituyera a Scotiabank como parte demandante del caso.³ Así, el 19 de septiembre de 2018 el foro primario dictó una Resolución y Orden en la que autorizó la sustitución de Scotiabank por Franklin Credit. Sin

³ El pagaré objeto del presente litigio fue adquirido por Bosco Credit VII, LLC. Luego, esta compañía transfirió dicho activo al Fideicomiso Bosco Credit II Trust Series 2017-01 (Bosco Credit), cuyo Síndico es Deutsche Bank National Trust (Deutsche). Así, Deutsche contrató a Franklin Credit para que fungiera como agente de servicios y lo representara legalmente.

embargo, ordenó a Scotiabank a permanecer en el pleito, ya que existían alegaciones específicas en su contra.⁴

Así las cosas, el 30 de noviembre de 2018, Scotiabank presentó una “Moción de Sentencia Sumaria”. En esta ocasión, alegó que procedía la desestimación con perjuicio de la Reconvención instada por los apelantes, toda vez que ésta era frívola y no contenían hechos demostrativos que indicaran de qué manera Scotiabank incurrió en negligencia. En específico, señaló que los apelantes no habían podido demostrar como Scotiabank violó el principio de la buena fe en la negociación del préstamo hipotecario; cuáles fueron las acciones que constituyeron dolo; en qué consistía la negligencia de Scotiabank al rechazar la oferta de dación en pago, entre otras. Indicó que, conforme al contrato de hipoteca, eran los apelantes quienes tenían la obligación de conservar y darle mantenimiento a la propiedad y su incumplimiento es la causa próxima de sus daños. Además, manifestó que no estaba obligado a proveer una opción de mitigación de daños y que los apelantes nunca completaron su solicitud para ser considerados para dicha opción. Por lo anterior, solicitó que se desestimara con perjuicio la reconvención y que se condenara a los apelantes al pago de honorarios de abogado por temeridad.

Por su parte, el matrimonio Irizarry-Villafañe presentó una “Moción en Oposición a Mociones de Sentencia Sumaria; y Solicitud de Sentencia Sumaria Desestimatoria de Demanda”. En su moción, alegaron que Scotiabank no había podido probar que era el tenedor de buena fe del pagaré. Aseguraron que la única prueba que sometió Scotiabank para probar la posesión del pagaré era el documento titulado “Purchase and Assumption Agreement”,

⁴ Véase Resolución y Orden del TPI del 19 de septiembre de 2018 en el Apéndice del escrito de apelación, págs. 562-563.

pero éste no menciona el pagaré en controversia. Indicaron que para adquirir el pagaré se necesitaba un documento específico de traspaso (“Receiver’s Deed o Receiver’s Bill of Sale). Por lo que, procedía la desestimación de la demanda, ya que Scotiabank no había podido probar que era el tenedor del pagaré y que lo había adquirido conforme a derecho.

Siguieron alegando que, el documento sometido por Scotiabank para acreditar la cesión del crédito a Franklin Credit (“Loan and REO and Sale Agreement”), no mencionaba las compañías representadas por Franklin Credit. Por lo cual, arguyeron que Franklin Credit ni sus representados eran los cesionarios o partes con interés para solicitar la ejecución del pagaré. En cuanto a las alegaciones de la segunda solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank, alegaron que los daños sufridos en la residencia fueron causados por el banco, pues no protegió ni le dio mantenimiento a la residencia. Asimismo, indicaron que no procedía que se resolvería el pleito por la vía sumaria, ya que existía controversia sobre los siguientes hechos: si a Scotiabank le fue traspasado el pagaré del presente litigio; sobre las alegaciones de dación en pago; que la solicitud de sentencia sumaria no estuvo acompañada de ninguna declaración jurada y que la misma no fue juramentada; y que no había terminado el descubrimiento de prueba. Así, solicitaron que se desestimara con perjuicio la demanda y se declarara No Ha Lugar a la solicitud de sentencia sumaria.⁵

Evalutados los argumentos de las partes,⁶ el 22 de julio de 2020 el TPI dictó la Sentencia apelada, mediante la cual declaró Ha

⁵ Posteriormente, Scotiabank presentó una moción donde informó que, efectivo al 31 de diciembre de 2019 se fusionó con Oriental Bank, resultando Oriental Bank como la entidad subsistente luego de la fusión. Por lo cual, solicitó su sustitución para incluir a Oriental Bank. El TPI ordenó la sustitución de parte.

⁶ Cabe destacar que las partes presentaron sus réplicas a la solicitud de sentencia sumaria como a la respectiva oposición. Véase Apéndice del escrito de apelación, págs. 489-554.

Lugar la “Solicitud de Sentencia Sumaria” y la “Moción de Sentencia Sumaria” presentadas por Scotiabank. Así, el foro primario determinó que los siguientes hechos alegados en la demanda no estaban en controversia:

.

1. *Los demandados, Ernesto R. Irizarry Santiago t/c/c Ernesto Rafael Irizarry Santiago t/c/c Ernesto Irizarry Santiago, Gloria M. Villafañe González t/c/c Gloria María Villafañe González t/c/c Gloria Villafañe González y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, suscribieron y emitieron un pagaré hipotecario a favor de RG Premier Bank of Puerto Rico o a su orden, el día 25 de abril de 2009, por la suma de \$236,000.00 de principal, más intereses a razón de 6.875% anual y honorarios pactados.*

2. *El pagaré fue autorizado mediante el affidavit #7,198 ante el Notario Público José Rubén Vélez Marrero.*

3. *En garantía del antedicho Pagaré, la parte demandada otorgó y constituyó una hipoteca mediante Escritura Número 197 del día 25 de abril de 2009, ante el Notario Público José Rubén Vélez Marrero.*

4. *La hipoteca a ejecutarse por la vía ordinaria recae sobre la propiedad que describe como:*

--RÚSTICA: Solar radicado en el barrio Jagüeyes del término municipal de Aguas Buenas, Puerto Rico, compuesto por mil ochocientos nueve punto catorce metros cuadrados (1,809.14) M.C. En lindes por el Norte, en veinticinco (25) metros sesenta y nueve (69) centímetros, con más terrenos de la finca principal donde se segrega; por el Sur, en cuarenta y dos (42) metros treinta y nueve (39) centímetros, con la parcela segregada para uso público y que la separa de la Carretera Estatal número setecientos noventa y tres (793); por el Este, en Cincuenta y Seis (56) metros setenta y siete (77) centímetros con la parcela “B” del plano de inscripción; y por el Oeste, en veinticuatro (24) metros ochenta y ocho (88) centímetros con terrero de Don Juan Trigo y en Veintinueve (29) metros nueve (9) centímetros con más terrenos de la finca principal de Don Ramón Ocasio Solano.-----

---En el solar enclava una estructura de concreto usada como residencia ahora de dos plantas. -----

---Se aclara que la colindancia Norte del inmueble debe leer: en Veinticuatro metros sesenta y nueve centímetros (24.69m.) y no como se relacionó anteriormente. -----

5. *La hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.*

6. La parte demandante, es la tenedora por valor recibido y de buena fe del Pagaré antes descrito.

7. El préstamo está garantizado mediante el Pagaré y la hipoteca antes mencionada y ante el incumplimiento con los términos, la parte demandante declaró vencida la totalidad de la deuda.

8. Al 22 de enero de 2014, la parte demandada adeuda a la parte demandante las siguientes cantidades, correspondientes al Préstamo número 14248624: \$224,558.55 de principal; intereses al 6.875% los cuales continúan acumulándose hasta el saldo total de la deuda; \$9,005.71 de gastos por intereses, los cuales continúan acumulándose hasta el pago total de la deuda; \$465.15 en gastos por mora, los cuales continúan acumulándose hasta el pago total de la deuda; más \$23,600.00 en costas, gastos y honorarios de abogado.

9. La parte demandante en diversas ocasiones y por diversos medios le ha requerido el pago de la cantidad adeudada a la parte demandada, sin éxito.

10. La Sección 5 contenida en el Cuarta cláusula de la escritura antes mencionada dispone, en parte, que:

---5. Seguro de Propiedad: El deudor mantendrá aseguradas las mejoras ahora existentes o que en el futuro erijan en la propiedad contra pérdida por fuego, riesgos incluidos dentro del término "cubierta extendida", y cualquier otro riesgo, incluyendo, pero sin limitarse a terremotos e inundaciones, para los cuales el Prestador requiera seguro.

[...]

---Si el deudor deja de mantener cualquier de las cubiertas antes descritas, el Prestador podrá obtener tal cubierta de seguro por cuenta y cargo del Deudor. El Prestador no está obligado a comprar ningún tipo de o cantidad particular de cubierta. Por lo tanto, dicha cubierta protegerá al Prestador, pero pudiera o no proteger al Deudor, su interés en la Propiedad, o el contenido de la Propiedad, contra cualquier riesgo, peligro o responsabilidad, y podrá proveer mayor o menor protección que la cubierta que estaba en vigor previamente.

[...]

---[...] Si el Deudor obtiene cualquier forma de cubierta de seguro no requerida por el Prestador, por daños a o destrucción de la Propiedad, tal póliza contendrá una cláusula estándar de hipoteca y nombrará al Prestador como acreedor hipotecario y/o como beneficiario adicional.

11. La Sección 7 contenida en la Cuarta cláusula de la escritura antes mencionada dispone, en lo pertinente, que:

---7. Conservación, Mantenimiento y Protección de la Propiedad: Inspecciones. El Deudor no permitirá que la Propiedad se deteriore o desmerezca.

Esté o no el Deudor viviéndola, el Deudor mantendrá la Propiedad para evitar que ésta se deteriore o disminuya en valor debido a su condición. Salvo que se determine que conforme a la sección 5 que la reparación o restructuración no es económicamente viable, el Deudor prontamente reparará la Propiedad si ésta ha sufrido daños para evitar más deterioro o daño.

12. La Sección 9 contenida en la Cuarta cláusula de la escritura antes mencionada dispone, en lo pertinente, que:

--9. Protección del Interés del Prestador en la Propiedad y Derechos bajo esta Hipoteca. Si (a) el Deudor incumple con los convenios y acuerdos contenidos en esta Hipoteca, (b) hay un procedimiento legal que pudiera afectar significativamente el interés del Prestador sobre la Propiedad y/o sus derechos bajo esta Hipoteca... o, (c) el Deudor ha abandonado la Propiedad, entonces el Prestador podrá realizar y pagar por lo que fuere razonable o apropiado para proteger el interés del Prestador en la Propiedad o sus derechos bajo esta Hipoteca, incluyendo proteger y/o tasar el valor de la propiedad. [...] Aunque el Prestador puede tomar medidas bajo esta Sección 9, el Prestador no tiene que hacerlo y no tiene ningún deber u obligación de así hacerlo. Se acuerda que el Prestador no incurre en responsabilidad alguna por no tomar alguna o todas las medidas autorizadas bajo esta Sección 9.

13. El 30 de abril de 2010 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de RG Premier Bank y nombró al FDIC como síndico liquidador de sus activos. Ese mismo día el FDIC suscribió con Scotiabank un "Purchase and Assumption Agreement", mediante el cual vendió la gran mayoría de los activos de RG Premier Bank a Scotiabank como parte de la venta asistida, dentro de los cuales se encontraba el Pagaré Hipotecario objeto de esta controversia.

14. El 30 de septiembre de 2013 la parte demandada se comunicó con Scotiabank para solicitar ser evaluado por el Departamento de Consejería Hipotecaria de Scotiabank. Scotiabank procedió a informarle los documentos requeridos para completar una solicitud de evaluación y le remitió por correo una misiva indicando los mismos.

15. El 18 de octubre de 2013 la parte demandada recibió una misiva enviada por Scotiabank notificándole que su cuenta estaba en atraso e informándole la cantidad necesaria para restablecer la cuenta y el término dentro del cual debía efectuar el pago.

16. El 12 de noviembre de 2013 Scotiabank recibió una misiva suscrita por el Sr. Ernesto Irizarry solicitando una reunión con el Gerente del Departamento de Cobros

y/o Consejería Hipotecaria para auscultar la posibilidad de una dación en pago.

17. Scotiabank intentó infructuosamente en múltiples ocasiones contactar a la parte demandada entre los días 12 y 20 de noviembre de 2013 para orientarle sobre los documentos requeridos para completar la solicitud de mitigación de pérdida y poder ser formalmente evaluado para la opción de entrega voluntaria.

18. El 20 de noviembre de 2013 Scotiabank le remitió una misiva detallando los documentos necesarios para completar una solicitud de mitigación de pérdida y poder ser evaluado formalmente para la opción de entrega voluntaria.

19. La evaluación nunca se pudo llevar a cabo debido a que los demandados nunca entregaron la documentación requerida para completar su solicitud de mitigación de pérdida y poder ser evaluado formalmente para la opción de entrega voluntaria.

.

En síntesis, el foro primario determinó que en su Resolución y Orden emitida el 18 de septiembre de 2018 se había resuelto que Scotiabank era el tenedor de buena fe del pagaré hipotecario y que se había reconocido que el mismo fue transferido a Bosco Credit, siendo este último el acreedor con derecho a exigir su cumplimiento. Además, determinó que Franklin Credit era el agente de servicio con derecho a representar como demandante a Bosco Credit. Por lo que, no procedían las alegaciones sobre quién era el tenedor del pagaré hipotecario. Asimismo, resolvió que no procedía el proceso de mediación compulsoria puesto que la propiedad en controversia no era la residencia principal de los apelantes. En cuanto a la reconvención, concluyó que luego de evaluadas todas las alegaciones, éstas no justificaban la concesión de un remedio, por lo que declaró Ha Lugar la Solicitud de Desestimación de la Reconvención presentada por Scotiabank y desestimó con perjuicio de la reconvención. También, determinó el TPI que la parte apelante había actuado temerariamente en todo el

procedimiento adjudicativo. Por lo tanto, los condenó al pago de \$1,000.00 en concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Por lo antes expuesto, el foro primario declaró Ha Lugar a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank y condenó a los apelantes al pago de las siguientes cantidades correspondientes al préstamo número 14248624: \$224,558.55 de principal; intereses al 6.875% acumulados hasta el saldo total de la deuda; \$9,005.71 de gastos de intereses acumulados hasta el saldo total de la deuda, \$465.15 en gastos por mora, acumulados hasta el saldo total de la deuda; más \$23,600.00 en costas, gastos y honorarios de abogado. Además, determinó que una vez adviniera final y firme la sentencia dictada, sin que los apelantes hubieran satisfecho la totalidad de la deuda, procedía que se vendiera en pública subasta el inmueble sujeto a la hipoteca.

Inconformes, el 4 de septiembre de 2020 el matrimonio Irizarry-Villafañe compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el presente recurso de apelación y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

1. *Cometió error el TPI al dictar sentencia sumaria pues existen hechos materiales y pertinentes en controversia respecto de que Scotiabank no es “Tenedor por valor recibido y de buena fe del pagaré”, alegación sexta de la demanda y la más importante.*
2. *Cometió error el TPI al dictar Sentencia Sumaria pues existen hechos materiales y pertinentes en controversia respecto de que ni Franklin Credit Management Corporation, ni Deutsche Bank Trust Company, ni Bosco Credit II Series 2017-1, ni Bosco Credit VIII, LLC es el “Tenedor por valor recibido y de buena fe del pagaré”, objeto del presente pleito.*
3. *Cometió error el TPI al no declarar no negociable y contrario a derecho el endoso al portador del pagaré emitido originalmente a la orden de persona identificada RG Premier Bank y endosado a otra persona identificada Scotiabank.*
4. *Cometió error el TPI al no desestimar la demanda en cobro de dinero bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil por no exponer hechos constitutivos de causa de acción.*

5. *Cometió error el TPI al desestimar la reconvención enmendada pues existen hechos materiales y pertinentes en controversia respecto de las alegaciones de la Reconvención Enmendada, por lo cual no procede dictar sentencia sumaria.*

El 5 de octubre de 2020, Franklin Credit compareció ante este Foro mediante un escrito titulado “Alegato de la Parte Apelada”. El mismo día, Oriental Bank compareció ante nos mediante “Alegato en Oposición”.

-II-

-A-

La sentencia sumaria es el mecanismo procesal, cuyo fin es acelerar la tramitación de los casos, permite disponer de ellos sin celebrar un juicio. *Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max, Inc.*, 203 DPR ___, 2019 TSPR 227 del 4 de diciembre de 2019; *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 166 (2011). Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de ésta. Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Se trata de un remedio rápido y eficaz para aquellos casos en que la parte promovente logra establecer que no existe controversia sobre los hechos materiales del caso. *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 310-311 (2007). Un hecho material es

aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable”. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010). Una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Toda duda en torno a si existe una controversia o no debe ser resuelta en contra de la parte promovente. *Íd.*

La Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a), establece que la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente:

.

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 y organizada 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 los mismos, 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.*

.

De otro lado, la parte que se opone deberá citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o párrafo pertinente. Regla 36.3(b)(2) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b)(2). Además, tendrá un término de 20 días desde la

notificación de la moción de sentencia sumaria para presentar su contestación a ésta. Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*. Si ésta no presenta su contestación en el término provisto, se entenderá que la moción ha quedado sometida para la consideración del tribunal. Regla 36.3(e) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3(e).

Al considerar una solicitud de sentencia sumaria, se tomarán por ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que presente la parte promovente. *Díaz Rivera v. Srio. de Hacienda*, 168 DPR 1, 27 (2006). Cualquier inferencia que surja de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte promovida. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012). No se debe dictar sentencia sumaria si: “(1) existen hechos materiales y esenciales 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 esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al., supra*, a la pág. 757.

En torno al análisis que le corresponde realizar al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una moción de sentencia sumaria, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció que, al estar regidos por la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, debemos aplicar “los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario”. *Íd.*, pág. 118. Ahora bien, no nos corresponde considerar prueba que no se presentó ante el TPI ni adjudicar los hechos materiales que están en controversia, ya que eso le incumbe al foro primario luego de celebrar un juicio en su fondo. *Íd.* Lo que nos atañe es revisar si la moción y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36

de las Reglas de Procedimiento Civil, así como examinar si existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, a tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, exponerlos concretamente, así como los que están incontrovertidos. Íd. Dicha determinación podemos hacerla en la Sentencia que disponga del caso, haciendo referencia “al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia”. Íd. Por último, nos corresponde revisar de *novo* si el tribunal de primera instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. Íd., a la pág. 119.

-B-

La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210-2015, según enmendada, 30 LPRA 4001 *et seq.*, dispone en su Art. 91 lo siguiente: “Cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, **el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro**”. 30 LPRA sec. 6118. (Énfasis nuestro).

Por su parte, el Art. 96 de la Ley 210-215, dispone en su segundo párrafo: “En todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca se demandará al titular inscrito. En los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos”. 30 LPRA sec. 6133. Así, conviene acudir a la Ley de Transacciones Comerciales.

La Ley 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, en su capítulo 2, recoge todo lo relacionado a la cesión de instrumentos

negociables. Véase, Sec. 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 553. Esta ley define un instrumento negociable, como “una promesa incondicional de pagar una suma de dinero, pagaderos a la presentación o en fecha determinada, que no contiene ninguna otra promesa u orden”. Sec. 2-102 de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 504(a). Un pagaré hipotecario es una promesa, es decir, “un compromiso escrito de dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”. Sec. 2-103(a)(9) de la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 503(a)(9). De igual forma, establece que la venta o transmisión de pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR __ (2019), 2019 TSPR 129 del 23 de julio de 2019.

Cónsono con lo anterior, a pesar de que la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, ha sido enmendada en varias ocasiones, en el 2012 se llevó a cabo un proceso de revisión extenso que culminó con la aprobación de la Ley 21-2012. En virtud de dicha legislación, se derogó el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, y se adoptó un nuevo Capítulo 9 sobre transacciones garantizadas, idéntico al que contiene el Código Uniforme de Comercio. Ello, a los fines de uniformar nuestras reglas comerciales con las de los estados y, por consiguiente, facilitar las transacciones y el comercio interestatal. En lo pertinente, la Sec. 9-109 de la Ley Núm. 21-2012, dejó claro que “[l]as disposiciones del Código Civil de Puerto Rico respecto a la prenda y **respecto a la transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas por este capítulo.**” (Énfasis nuestro).

En lo que respecta al tenedor de un pagaré, se ha resuelto que cuando el tenedor de un pagaré hipotecario negocia el

instrumento de manera válida, la hipoteca queda automáticamente transferida al nuevo tenedor, pues la hipoteca persigue el pagaré. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 300 (2017). Un tenedor de un instrumento negociable (acreedor en una relación crediticia) podría ofrecer dicho instrumento como una garantía de otra transacción en la cual se desempeña como deudor. *Íd.*, a la pág. 301.

-C-

La doctrina de la ley del caso es un principio que garantiza el trámite ordenado y rápido de los litigios, así como la estabilidad y la certeza del derecho que aplican los tribunales. Constituye una sana práctica judicial que sólo puede obviarse en situaciones extremas. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 754-755 (1992); *Torres Cruz v. Municipio de San Juan*, 103 DPR 217, 222 (1975).

La ley del caso está constituida por los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen firme. *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832, 843 (2005); *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 DPR 136, 140 (1967). En el normativo *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 606-609 (2000), nuestro más alto Foro pronunció que:

.

[D]e ordinario **los planteamientos que han sido objeto de adjudicación por el foro de instancia y/o por este Tribunal no pueden reexaminarse**. Esos derechos y responsabilidades gozan de las características de finalidad y firmeza con arreglo a la doctrina de la “ley del caso”. *Vélez v. Servicios Legales de P.R.*, 144 DPR 673, 680 (1998), citando a *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 118 DPR 701, 704 (1987). [...]

“[A] fines de velar por el trámite ordenado y pronto de los litigios, así como por la estabilidad y certeza del derecho, un tribunal de instancia [como una cuestión de sana práctica y no como regla inviolable] deb[e] resistirse a alterar sus pronunciamientos dentro de un mismo caso excepto cuando se convenza de que los mismos son erróneos”. *Íd.* [...]

Así, reiteramos que la doctrina de la ley del caso es una “... al servicio de la justicia, no la injusticia; no es férrea ni de aplicación absoluta. Por el contrario, es descartable si conduce a resultados manifiestamente injustos”. Noriega v. Gobernador, 130 DPR 919, 931 (1992), citando a Estado v. Ocean Park Development Corp., 79 DPR 158, 174 (1956) y otros. (Énfasis suplido).

.

La doctrina de la ley del caso no es, pues, un mandato invariable o inflexible. Recoge, más bien, una costumbre judicial deseable que consiste en que **las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una misma causa deben usualmente respetarse como finales.** De ese modo, “las partes en un litigio pueden, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras.” *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., supra*, a la pág. 607; *Núñez Borges v. Pauneto Rivera, supra*, a la pág. 754.

Cónsono con lo anterior, las determinaciones judiciales que constituyen la ley del caso incluyen todas aquellas cuestiones finales consideradas y decididas por el tribunal. “Esas determinaciones, como regla general, obligan tanto al tribunal de instancia como al que las dictó, si el caso vuelve ante su consideración”. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, 195 DPR 1, 9 (2016); *Félix v. Las Haciendas, supra*, a la pág. 843 (2005). La doctrina sólo puede invocarse cuando exista una decisión final de la controversia en sus méritos. *Íd.*

-D-

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, establece que toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva. No obstante, a opción de la parte, las siguientes defensas pueden hacerse mediante moción independiente debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del

emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, y (6) dejar de acumular una parte indispensable.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que una moción de desestimación debe examinarse conforme a los hechos alegados en la demanda y sobre dicha base fáctica de la forma más liberal posible a favor de la parte demandante. *Rivera v. Jaume*, 157 DPR 562 (2002). Ante una moción de desestimación, el foro primario tiene que tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811 (2013). Así, se debe conceder la desestimación cuando existan circunstancias que permitan a los tribunales determinar que la demanda carece de todo tipo de méritos o que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno. *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 652 (2013).

Como vimos, uno de los fundamentos para solicitar la desestimación de la demanda es si ésta no expone “una reclamación que justifique la concesión de un remedio”. Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*. Ante este planteamiento, no se deberá desestimar la demanda **a menos que surja con toda seguridad que, sin importar los hechos que pudiese probar, la parte demandante no merece remedio alguno.** *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006); *Dorante v. Wrangler*, 145 DPR 408, 414 (1998). El tribunal debe “considerar si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida.” *Íd.*; *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).

-III-

En el recurso de apelación ante nuestra consideración, nos corresponde determinar si actuó conforme a derecho el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia Sumaria en el caso de autos.

Inicialmente, discutiremos los primeros cuatro señalamientos de error en conjunto por estar íntimamente relacionados entre sí. Luego, discutiremos el quinto señalamiento de error.

El matrimonio Irizarry-Villafañe plantea que erró el foro primario al resolver el pleito por la vía sumaria, ya que Scotiabank no produjo evidencia tendiente a demostrar que era el tenedor de buena fe del pagaré objeto de la presente controversia. Señalan que el documento titulado “Purchase and Assumption Agreement” establece que Scotiabank debía adquirir el pagaré mediante un documento de traspaso, lo cual nunca se hizo y por ende, no adquirió el pagaré. Indicaron que, al no ser Scotiabank el tenedor del pagaré, la cesión a Franklin Credit era inválida y procedía la desestimación con perjuicio de la demanda. Añaden que el documento presentado por Scotiabank para probar la cesión, surgen como partes Scotiabank y Bosco Credit VII, LLC, y esta última no es una compañía representada por Franklin Credit. A su vez, sostuvieron que en la vista celebrada el 11 de enero de 2017 y la Resolución y Orden dictada por el TPI el 19 de septiembre de 2018 no se resolvió quien era el tenedor del pagaré. Alegan que el pagaré es uno no negociable conforme a lo resuelto en *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, supra*, pues el cesionario del pagaré es una persona no identificada. Finalmente, arguyen que Scotiabank sólo podía ser sustituido en el pleito por el cesionario del pagaré, por lo que falta una parte indispensable en el pleito y la sentencia dictada es nula.

Por su parte, Oriental Bank, en sustitución de Scotiabank, sostiene que el traspaso del aludido pagaré ocurrió como parte de un cierre asistido por el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) y la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. Expone que el asunto de la cesión del pagaré fue atendido y adjudicado por el TPI mediante la Resolución y Orden del 19 de septiembre de 2018, donde luego de analizados los documentos, se autorizó la sustitución de parte. Añade que al momento que se presentó la segunda solicitud de sentencia sumaria por Scotiabank, no existía controversia alguna sobre quien era el tenedor del pagaré.

Asimismo, Franklin Credit argumenta que **la identidad del tenedor del pagaré fue probada y adjudicada por el TPI, por lo que es ley del caso. Indica que Scotiabank presentó ante el TPI copia del pagaré endosado a la orden de Scotiabank por el FDIC y fue acreditado ante el foro primario el tracto de la transferencia del pagaré, que está en posesión de Bosco Credit.** Señala que como representante de Bosco Credit tiene legitimación para reclamar el pago adeudado por los apelantes.

Luego de un examen de *novo* de las dos solicitudes de sentencia sumaria presentadas por Scotiabank y sus anejos, así como su respectiva oposición con sus anejos; en armonía con lo establecido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, resolvemos que éstas cumplen con los criterios que dimanar de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Asimismo, concluimos que no existe controversia sobre hechos materiales que impidan resolver la presente reclamación por la vía sumaria. De esta manera, acogemos las determinaciones de hechos formuladas por el TPI en la Sentencia del 22 de julio de 2020. Además, determinamos que

el TPI aplicó correctamente el derecho a la controversia ante nos. Veamos.

Según surge del expediente apelativo, el 25 de abril de 2009 los apelantes suscribieron y emitieron un pagaré a favor de RG Premier Bank of Puerto Rico o a su orden por la suma de \$236,000.00 de principal, más intereses a razón de 6.875% anuales y honorarios de abogado pactados. El mismo día, el matrimonio Irizarry-Villafañe suscribió la Escritura de Hipoteca número 197 ante el notario José Rubén Vélez Marrero para garantizar el aludido pagaré. Posteriormente, el 30 de abril de 2010 la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de RG, nombrando al Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) como síndico liquidador de los activos de RG. Como parte de la liquidación, el FDIC suscribió un documento titulado “Purchase and Assumption Agreement” con Scotiabank, transfiriéndole la mayoría de las acciones de RG a Scotiabank. Entre los activos que fueron transferidos a Scotiabank se encuentra el pagaré objeto de la presente controversia, pues éste fue endosado por Scotiabank. Así, el 11 de enero de 2017 se celebró una Conferencia con Antelación a Juicio.⁷ En la Minuta, se hizo constar que el señor Carlos Simmons Rodríguez había comparecido a la vista como custodio del pagaré original de Scotiabank. Además, se hizo constar que **el pagaré original estuvo disponible, que la parte apelante lo pudo ver y que la representación legal de Scotiabank se lo explicó.**

Tiempo después, el 20 de febrero de 2018 Scotiabank junto con Franklin Credit presentaron una “Moción de Sustitución de Parte Demandante” en la que informaba que el pagaré había sido cedido y Franklin Credit era el nuevo poseedor. Por lo que, solicitaron que se sustituyera a Scotiabank como demandante.

⁷ Apéndice del escrito de apelación, págs. 558-561.

Ante ello, **el foro primario ordenó que se realizara un descubrimiento de prueba únicamente dirigido a la sustitución de parte, pues el descubrimiento de prueba del caso había terminado.** Luego de la presentación de varias mociones por todas las partes sobre el descubrimiento de prueba ordenado, el 19 de septiembre de 2018 el foro primario emitió una Resolución y Orden en la que determinó lo siguiente, y citamos:

.

2. *Se resuelve que la parte demandante [Scotiabank] cumplió con el descubrimiento de prueba ordenado.*

3. ***Se autoriza la sustitución de la parte demandante conforme a lo solicitado por la parte demandante mediante moción de 20 de febrero de 2018 para que sea Franklin Credit Management Corporation como agente de servicio de Deutsche Bank National Trust Company a su vez fideicomisario certificado de Bosco Credit II Trust Series 2017-1 en lugar de Scotiabank.***

4. *Se resuelve que existen alegaciones específicas en contra de Scotiabank que surgen de la Contestación a la Demanda y Reconvención que hacen necesario que dicha parte permanezca en el pleito.⁸ (Énfasis nuestro).*

.

No obstante, los apelantes se reiteran en que ni Scotiabank ni Franklin Credit son los tenedores de buena fe del pagaré, por lo que no pueden exigir su cumplimiento. No les asiste la razón.

Según adelantamos, cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento. 30 LPRA sec. 6118. Así, cuando el tenedor de pagaré hipotecario negocia el instrumento de manera válida, la hipoteca queda automáticamente transferida al nuevo tenedor. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises, supra.* En el presente caso, no existe controversia de que el Scotiabank era tenedor del pagaré que los apelantes suscribieron con RG Premier

⁸ Véase Resolución y Orden del 19 de septiembre de 2018 en el Apéndice del escrito de apelación, págs. 562-563.

Bank en el 2009. Como mencionamos anteriormente, Scotiabank adquirió el pagaré de FDIC como parte de la venta asistida, en la que RG cerró sus instalaciones. Posteriormente, Scotiabank transfirió el pagaré, quedando en última instancia en manos de Bosco Credit, quien está representado por Franklin Credit. Sin embargo, los apelantes sostienen que este hecho no ha sido demostrado. **Contrario a sus alegaciones, el foro primario determinó mediante la Resolución y Orden del 19 de septiembre de 2018 que procedía que Franklin Credit sustituyera a Scotiabank como parte demandante, pues se había podido demostrar que los representados por Franklin Credit eran los poseedores del pagaré en cuestión. Sobre dicha determinación no se presentó ninguna moción de reconsideración o se presentó ningún recurso ante este foro para cuestionar la sustitución de parte.** Como bien señalamos, los planteamientos que hayan sido objeto de adjudicación por el foro de instancia no pueden reexaminarse, pues son la ley del caso. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A, supra.* En vista de que la determinación sobre quién es la entidad con derecho a exigir el cumplimiento del pagaré ya fue adjudicada y es una final y firme, los apelantes están impedidos de cuestionar en esta etapa quien se encuentra en posesión del pagaré. Por lo que, Franklin Credit ostenta el derecho de reclamar las sumas adeudas en virtud del pagaré.

En cuanto al quinto señalamiento de error, los apelantes sostienen que existe controversia de hechos por lo que no procedía que se dictara sentencia sumaria ni que se desestimara la reconvencción. Señalan que la falta de mantenimiento de Scotiabank a la residencia dada en garantía fue la causa próxima de los daños de la propiedad. No les asiste la razón.

Según consta en los documentos que acompañan las solicitudes de sentencia sumaria, así como su oposición, no existe controversia de que los apelantes adeudan las cantidades relacionadas al préstamo número 14248624: \$236,000 de principal, \$9,005.71 de intereses a razón del 6.875%, \$465.15 por mora, más \$23,6000.00 de honorarios de abogado.⁹ Tampoco existe controversia de que Scotiabank realizó múltiples gestiones de cobro, las cuales resultaron infructuosas. Ante tales hechos incontrovertidos, procedía de que se dictara sentencia sumaria, pues como cuestión de derecho la parte demandante tenía la facultad para cobrar lo adeudado y que se ejecutara la hipoteca.

En cuanto a la reconvenición instada por los apelantes, éstos alegan que Scotiabank actuó con negligencia al incumplir la doctrina de “*good faith*” en las negociaciones y el “*due diligence*” respecto a la colateral en garantía. Argumentaron que el banco actuó de manera negligente al no aceptar la dación en pago y que debió adquirir una póliza de seguro para cubrir cualquier deterioro, vandalismo y/o menoscabo del inmueble. Sin embargo, los apelantes no han podido demostrar como el banco violó el “*due diligence*” o la buena fe en las negociaciones. Además, quedó demostrado que en todo momento Scotiabank realizó gestiones para contactar a los apelantes y ofrecerle alternativas para que éstos no perdieran la propiedad. Mediante carta del 30 de septiembre y 20 de noviembre de 2013 el banco le requirió unos documentos a los apelantes para que fueran considerados para el programa de “Loss Mitigation”, pero los apelantes no presentaron documentación alguna. Siendo así, Scotiabank no estaba obligado a recibir como dación en pago la propiedad garantizada hipotecariamente.

⁹ Apéndice del escrito de apelación, pág. 107.

De otro lado, los apelantes sostienen que Scotiabank incumplió con su deber de asegurar la propiedad por cualquier deterioro, vandalismo y/o menoscabo. De una lectura a la Escritura de Hipoteca no surge la obligación del banco de asegurar la propiedad o darle mantenimiento. Más bien, dicha obligación era exclusivamente de los apelantes, pues el deudor tenía el deber de mantener “aseguradas las mejoras ahora existentes o que en el futuro erijan en la propiedad contra pérdida por fuego, riesgos incluidos [...], y cualquier otro riesgo [...]”. Cláusula Cuarta Sec. 5 de la Escritura de Hipoteca. Añade que “[e]l Prestador no está obligado a comprar ningún tipo de o cantidad particular de cubierta.” *Id* . Asimismo, es responsabilidad del deudor, en este caso los apelantes, “no permitir que la propiedad se deteriore o desmerezca” y “mantendrá la propiedad para evitar que se deteriore o disminuya en valor debido a su condición”. Cláusula Cuarta Sec. 7 de la Escritura de Hipoteca. “Aunque el Prestador puede tomar medidas [...], **el Prestador no tiene que hacerlo y no tiene ningún deber u obligación de así hacerlo.**” Cláusula Cuarta Sec. 9 de la Escritura de Hipoteca. (Énfasis y subrayado suplido). En consecuencia, concluimos que Scotiabank no tenía la obligación de darle mantenimiento o adquirir un seguro contra deterioro de la propiedad, por lo que los daños sufridos en ésta fueron causados por el matrimonio Irizarry-Villafañe. Aun considerando como ciertos los hechos alegados en la reconvención instada por la parte apelante, éste no ha demostrado que su causa de acción tenga méritos o que tienen derecho a algún remedio. Por ello, resolvemos que actuó conforme a derecho el foro primario al desestimar con perjuicio la Reconvención.

A la luz de lo anterior, determinamos que la reconvención instada por el matrimonio Irizarry-Villafañe carece de una causa

de acción que justifique la concesión de un remedio. Así, resolvemos que el TPI no cometió ninguno de los errores señalados.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas.

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