

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ABBEY CAYMAN ASSET
COMPANY

Apelada

v.

RUBÉN BERRÍOS
ALEQUÍN Y DAMARIS DE
LA TORRES GONZÁLEZ

Apelante

KLAN202000586

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Civil Núm.:
F CD2013-1427

Sobre:
Cobro de dinero y
ejecución de
hipoteca.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Soroeta Kodesh, la Jueza Álvarez Esnard,¹ y el Juez Bermúdez Torres.²

Álvarez Esnard, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2021.

Comparece ante nos Damaris de la Torre González (“Apelante” o “señora de la Torre”), mediante recurso de *Apelación*, a los fines de solicitar revisión de la *Sentencia Parcial Final* emitida el 18 de septiembre de 2019, notificada el 13 de noviembre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina. Por virtud de la misma, el foro primario declaró Con Lugar una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca promovida por Abbey Cayman Asset Company (“Apelada” o “Abbey Cayman”).

Por los fundamentos expuestos a continuación, **REVOCAMOS** en parte la *Sentencia Parcial Final* apelada.

I.

El 17 de septiembre de 2013, Doral Bank instó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de Rubén Berríos Alequín (“señor Berríos Alequín” o “Codeudor”) y la señora

¹ Se asigna a la Hon. Alicia Álvarez Esnard según Orden Administrativa TA-2021-001.

² Se asigna al Hon. Abelardo Bermúdez Torres según Orden Administrativa TA-2021-041.

de la Torre (en conjunto “Deudores”). En la misma, Doral Bank alegó ser tenedor por endoso de un pagaré hipotecario (en adelante “Pagaré”) sobre un préstamo comercial por la suma de \$460,000.00, más intereses al 7.25% anual y otros créditos accesorios (en adelante “Préstamo”). El mismo fue suscrito por los Deudores, el 1 de julio de 2004, ante el notario William R. Picorelli Osorio. Además, Doral Bank expuso que los Deudores, en aseguramiento del antedicho Pagaré, constituyeron una hipoteca sobre una propiedad de su pertenencia, inscrita al Folio 225 del Tomo 496 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección I, Finca número 19,098 (en adelante “Propiedad”).³ Conforme a las alegaciones presentadas, los Deudores eran titulares registrales de la Propiedad en partes iguales. Por último, Doral Bank sostuvo que la referida hipoteca estaba vencida y pagadera desde el 1 de agosto de 2012.

Como corolario de lo anterior, Doral Bank solicitó que el foro *a quo* declarara que los Deudores le adeudaban la suma principal de \$413,149.30, intereses y \$46,000.000 en costas y honorarios. Además, solicitó la ejecución de la Propiedad, entre otros remedios. Posteriormente, el 26 de noviembre de 2013, Doral Bank presentó *Moción Urgente para Sustituir Parte Demandante* y solicitó el relevo como parte demandante y ser sustituido por Doral Financial Corp. (“Doral Financial”), entidad que adquirió posteriormente el Pagaré.

En respuesta, el 26 de febrero de 2014, la señora de la Torre presentó *Contestación a la Demanda*. Por virtud de la misma, negó que la hipoteca estuviera vencida y pagadera; además, sostuvo haber realizado un sinnúmero de gestiones con Doral Bank para renovar el préstamo, con la intención de pagar la deuda. De igual forma, alegó que, en todo momento, Doral Bank y la Apelante

³ Cabe destacar que, la *Sentencia Parcial* y la *Demanda* identifican la finca en aseguramiento del pagaré inscrita en el Folio 225, sin embargo, la hipoteca que obra en autos dispone que esta corresponde al Folio 228.

estuvieron negociando la renovación del préstamo y afirmó que continuó realizando los pagos mensuales correspondientes. No obstante, alegó que Doral Bank se negó a recibirlos. Por otro lado, la señora de la Torre levantó una serie de defensas afirmativas, entre ellas, expuso que nunca fue notificada sobre la intención de Doral Bank de acelerar la deuda. Además, arguyó que el acreedor tenía la obligación de notificarle individualmente a cada uno de los Deudores. Asimismo, señaló que los Deudores se encontraban en el proceso de disolver la sociedad mercantil habida entre ambos. Por su parte, el señor Berríos Alequín no contestó la *Demanda*, por lo que consecuentemente fue anotada la rebeldía mediante *Orden* emitida el 30 de enero de 2015, notificada el 13 de febrero de 2015.

Posteriormente, el 27 de abril de 2015, la Apelante presentó *Enmienda a Contestación de la Demanda*, a los fines de incluir una reconvencción y varias defensas afirmativas adicionales. Entre otros asuntos, en la reconvencción instada, la señora de la Torre alegó que Doral Bank incurrió en incumplimiento con sus obligaciones como acreedor hipotecario, en violación a su deber de buena fe, trato justo y manos limpias. Además, adujo que Doral Bank violó los términos del *Balloon Rider*, suscrito entre las partes. Específicamente, arguyó que Doral Bank incumplió con su deber de notificar directamente a la Apelante sobre los pagos adeudados, a pesar de esta haber notificado a Doral Bank la situación existente entre los Deudores, particularmente sobre el proceso de liquidación de la sociedad mercantil entre estos. Cabe señalar que obra en el expediente de autos copia del *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*. El mismo dispone el derecho de los Deudores a refinanciar el Préstamo con el objetivo de extender el término del financiamiento por treinta años adicionales, sujeto al cumplimiento de las condiciones contenidas en el documento. Por su parte, Doral Bank venía obligado a notificarle a los Deudores, al menos sesenta días previo

al vencimiento del Pagaré, el proceso para ejercer su derecho condicional al refinanciamiento.

Así las cosas, el 24 de julio de 2015, Abbey Cayman presentó *Moción Urgente en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*, mediante la cual alegó haber adquirido el Pagaré. A tenor con lo anterior, solicitó que se le incluyera como parte demandante en el caso de epígrafe, en sustitución de Doral Financiera. Luego de varios trámites procesales, el 14 de marzo de 2016, la Apelada presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Enmendada*. En la misma, sostuvo que los Deudores no habían satisfecho la deuda hipotecaria en controversia y que la misma era líquida, vencida y exigible. Como corolario de ello, arguyó que procedía dictar sentencia sumaria a su favor. Además, enfatizó que el señor Berríos Alequín, a pesar de haber sido debidamente emplazado, no compareció en el caso de marras.

Por su parte, el 2 de mayo de 2016, la Apelante presentó su *Oposición a la Moción Enmendada Solicitando Sentencia Sumaria de la Parte Demandante y Reiterando Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Codemandada Damaris de la Torre, Se Declare Ha Lugar la Reconvención y se Desestime la Demanda*. Entre otros asuntos, la Apelante sostuvo que realizó pagos hasta diciembre 2013 dirigidos a satisfacer la deuda en controversia. A esos fines, arguyó que no procede el alegado impago al Préstamo al momento de la presentación de la *Demanda*. Trabada la controversia, el 5 de diciembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia celebró *Vista Argumentativa* a la cual comparecieron la Apelante y la Apelada, acompañadas de sus respectivas representaciones legales. Consta en la *Minuta*, transcrita el 19 de diciembre de 2016, que, a solicitud de Abbey Cayman y la Apelante, el Tribunal de Primera Instancia determinó dictar sentencia en rebeldía en cuanto al señor Berríos Alequín. Por consiguiente, el 5

de diciembre de 2016, el foro *a quo* dictó *Sentencia Parcial* en rebeldía contra el señor Berríos Alequín, notificada el 22 de diciembre de 2016. Cabe señalar que la *Sentencia Parcial* emitida no incluyó determinaciones de hecho, conclusiones de derecho, ni dispuso el remedio concedido a la Apelada respecto al señor Berríos Alequín.

Posteriormente, el 5 de marzo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia celebró otra *Vista Argumentativa*. En la misma, el foro primario concedió a Abbey Cayman y la Apelante hasta el 6 de mayo de 2019 para alcanzar una transacción razonable y finiquitar la controversia trabada; o, en la alternativa, presentar simultáneamente un resumen detallado de la controversia trabada y dar por sometido el caso. Consecuentemente, el 6 de mayo de 2019, la señora de la Torre presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*, mediante la cual reprodujo argumentos similares a los expuestos en los escritos sometidos previamente.

Por su parte, en la misma fecha, Abbey Cayman presentó escrito intitolado *Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Desestimación de Reconvención*, por virtud de la cual expuso argumentos similares a los aludidos en las solicitudes instadas previamente. Es preciso señalar que Abbey Cayman incorporó en sus argumentos que la obligación de notificación contenida en el *Balloon Rider* constituía una obligación accesoria que no le impedía reclamar el incumplimiento de la obligación principal. Además, alegó que en el caso de marras operaba la figura de impedimento colateral por sentencia y cosa juzgada respecto a la *Sentencia Parcial* en rebeldía dictada contra el señor Berríos Alequín. Por lo tanto, la Apelante se encontraba impedida de litigar los asuntos resueltos en la misma, incluyendo el hecho que la deuda estaba líquida, vencida y exigible.

Así las cosas, el 18 de septiembre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Parcial Final*, notificada el 13 de noviembre de 2019. El foro primario determinó que

el Tribunal no pierde de vista de que ya se emitió una Sentencia Parcial en contra del también co-demandado y co-deudor, Sr. Rubén Berríos Alequín. Así, la figura de la ley del caso y la figura de impedimento colateral por sentencia resulta concluyente en este caso Véase *Sentencia Parcial Final*, notificada 13 de noviembre de 2019, pág. 6, Apéndice de Apelante, pág. 6.

Por tanto, el foro *a quo* resolvió que, la *Sentencia Parcial* dictada en rebeldía en contra del Codeudor, y que advino final y firme, dispuso que la deuda reclamada estaba líquida, vencida y exigible. Por consiguiente, concluyó que “sobre un mismo contrato y frente a deudores solidarios no podemos emitir dictámenes diferentes como parece pretender la [Apelante]”. Véase *Sentencia Parcial Final*, notificada 13 de noviembre de 2019, pág. 7, Apéndice de Apelante, pág. 7. Sobre esta determinación, el foro primario no especificó el fundamento de su determinación; si sostuvo su dictamen fundamentado en la doctrina de cosa juzgada, en la doctrina de impedimento colateral por sentencia o en la doctrina de la ley del caso. Por otro lado, en cuanto a la controversia sobre la notificación de los pagos adeudados y el derecho de refinanciar la deuda conforme a las condiciones establecidas en el *Balloon Rider*, el foro *a quo* manifestó que, aun cuando Abbey Cayman no haya presentado prueba que demostrara su cumplimiento con las obligaciones del mismo, “no es menos cierto que esta era una obligación accesoria y cuyo incumplimiento, no tenía ni tiene el efecto de invalidar la obligación principal”. Véase *Sentencia Parcial Final*, notificada 13 de noviembre de 2019, pág. 7, Apéndice de Apelante, pág. 7 De igual forma, desestimó la reconvenición incoada por la Apelante, al determinar que esta no era oponible a Abbey Cayman, sino a Doral Bank, entidad jurídica que ya no era parte en el presente pleito.

Insatisfecha, el 27 de noviembre de 2019, la Apelante presentó *Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia Parcial Final y Determinaciones de Hechos Adicionales*. Abbey Cayman se opuso mediante *Moción en oposición a solicitud de reconsideración*, presentada el 16 de diciembre de 2019. Además, la Apelante y Abbey Cayman presentaron réplica y dúplica respectivamente. Finalmente, el 26 de junio de 2020, el Tribunal de Primera Instancia denegó la solicitud de reconsideración mediante *Orden* notificada el 15 de julio de 2020.

Inconforme aún, el 13 de agosto de 2020, la Apelante acudió ante esta Curia y sostuvo que el Tribunal de Primera Instancia incurrió en los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONFERIR FINALIDAD AL DICTAMEN PARCIAL CONTRA EL CODEMANDADO BERRÍOS Y AL APLICAR LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA, EN SU MODALIDAD DE IMPEDIMENTO COLATERAL.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL FALLAR EN CONTRA DE LA APELANTE A BASE DE UNA SENTENCIA DEFECTUOSA CONTRA UNA PARTE DISTINTA QUIEN, AL MOMENTO DEL DICTAMEN, NO TENÍA INTERÉS EN LA PROPIEDAD.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA A PESAR DE EXISTIR CONTROVERSIA REAL SUSTANCIAL SOBRE LOS HECHOS MATERIALES DEL CASO.

Por su parte, el 11 de septiembre de 2020, la Apelada presentó su *Alegato en Oposición a Apelación*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pasamos a exponer el derecho aplicable.

II.

A. Estándar de Revisión de Sentencia Sumaria en Apelación

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, el Tribunal Supremo estableció “el estándar específico” que debe utilizar este Foro al “revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria”. 193 DPR 100, 117 (2015). A esos efectos, el Tribunal dispuso:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2)

revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y (4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679 (2018)(citando a *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, págs. 118-119).

Es decir, planteada una revisión de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para resolver, por lo que debe evaluar las mociones presentadas en el foro primario y cumplir con los requisitos dispuestos en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil al emitir su dictamen. 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

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

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla, el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno. 32 LPRA Ap. V, R. 36.4 (Énfasis suplido).

La Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, establece los parámetros para solicitarle al tribunal que dicte sentencia sumariamente.

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015) (Énfasis suprimido) (Cita omitida).

La moción de sentencia sumaria “[p]rocede en aquellos casos en los que no existen controversias *reales y sustanciales* en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra* (Énfasis en el original) (Citas omitidas). Mientras la

Regla impone a la parte que se oponga un deber de contestar las alegaciones, es decir, “no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente”. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c). De lo contrario, “se dictará la sentencia sumaria en su contra *si procede*”. *Íd.* (Énfasis suplido). No obstante, “[e]l hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que ésta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215 (2010) (Cita omitida). Por consiguiente, al momento de determinar si existen controversias de hecho que impidan resolver por la vía sumaria,

el tribunal debe *analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como los que obren en el expediente del tribunal*. Esta determinación debe ser guiada por el principio de *liberalidad a favor de la parte que se opone* a que se dicte sentencia sumaria. Este análisis liberal persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte cuando existen controversias de hecho legítimas y sustanciales que deben ser resueltas. *Íd.*, págs. 216-217 (Cita omitida) (Énfasis suplido).

Por tanto, aun cuando la parte que se opone no cumpla con el estándar de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, los tribunales deben auscultar si existen controversias de hecho a partir de la información que obra en el expediente, además, de aplicar el derecho vigente. Ese incumplimiento no supone que se dicte sentencia en contra de la parte de manera automática. Por otro lado, la moción de sentencia sumaria solo “[p]rocede en aquellos casos en los que no existen controversias *reales y sustanciales* en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra* (Énfasis en el original) (Citas omitidas). “[U]n hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. *Íd.*, pág. 110. Para que

esa controversia de hecho sea “real o sustancial, o genuina[,] debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213. Al hacer esta determinación, el Tribunal debe aplicar “el principio de *liberalidad a favor de la parte que se opone* a que se dicte sentencia sumaria”. *Íd.*, pág. 216 (Cita omitida) (Énfasis suplido).

B. Cosa juzgada

La defensa de cosa juzgada es una que “persigue poner fin a los litigios luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales y, de este modo, garantizar la certidumbre y seguridad . . .”. *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 273 (2012) (Cita omitida). Esta defensa “solo cobra efecto si existe la más perfecta identidad de cosas, causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 222 (2012) (Escolio omitido). Es decir, los requisitos para la aplicación de la doctrina son que:

(1) [H]aya una primera sentencia válida, final y firme; (2) las partes, *en el primer litigio*, sean las mismas en el segundo; (3) *en ambos pleitos* se trate del mismo objeto o asunto; (4) en el *primer pleito* se haya pedido igual remedio que el que se pida en el segundo, y (5) las partes litiguen en la misma calidad en ambos pleitos. *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 155 (2011) (Cita omitida) (Énfasis suplido).

De lo anterior debemos concluir, que la doctrina de cosa juzgada no dentro del mismo pleito, si no en los casos en que obra más de un pleito.

C. Impedimento Colateral por Sentencia

Una modalidad de la doctrina de cosa juzgada es el impedimento colateral por sentencia. *Presidential v. Transcaribe, supra*, pág. 276. “Ahora bien, el impedimento colateral se distingue de la doctrina de cosa juzgada en que para su aplicación no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas”. *Íd.*, págs. 276-277 (Énfasis suprimido).

Esta figura opera cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final, y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas. *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, supra*, 155 (Citas y comillas omitidas).

Sin embargo, esta no procede “cuando la parte contra la cual se interpone *no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resultado ser la parte perdidosa en el litigio anterior*”. *Presidential v. Transcaribe, supra*, pág. 277 (Escolio omitido) (Énfasis suplido). Por tanto, “no aplica a asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron. Su aplicación se limita a aquellas cuestiones que, *en efecto, fueron litigadas y adjudicadas*”. *Íd.* (Escolio omitido) (Énfasis suplido). Por otra parte, debemos señalar que “[l]a doctrina de impedimento colateral por sentencia solo se puede invocar cuando existe un segundo litigio, por consiguiente, ésta no aplica cuando se trata de asuntos en un mismo pleito”. *Rodríguez Ocasio et al. v. ACAA*, 197 DPR 852, 863 (2017) (Sentencia). Cuando se trata de la revisión de asuntos en un mismo pleito, se acude a la doctrina de ley del caso. *Íd.*

D. Doctrina de Ley del Caso

“En nuestro ordenamiento jurídico, es norma reiterada que los derechos y las obligaciones *que han sido objeto de adjudicación* en el ámbito judicial, mediante dictamen firme, constituyen la ley del caso”. *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, 204 DPR 183, 200 (2020) (Citas omitidas) (Énfasis suplido).

En específico, 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) (Cita omitida) (Énfasis suprimido y suplido).

Su propósito es “que los tribunales nos resistamos a reexaminar asuntos *ya considerados* dentro de un mismo caso para velar por el trámite ordenado y expedito de los litigios, así como

promover la estabilidad y certeza del derecho *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition, supra*, págs. 200-201 (Citas omitidas) (Énfasis suplido). Es decir, para que adquiera carácter de ley del caso, una determinación tiene que “constituir una decisión final en los méritos de la cuestión considerada y decidida”. *Íd.*, pág. 201 (Citas omitidas).

No obstante, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que “esta doctrina no es un mandato inflexible, sino que recoge la costumbre deseable de que las controversias adjudicadas por un tribunal sean respetadas”. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros, supra* (Cita omitida).

En situaciones excepcionales, si el caso vuelve ante la consideración del tribunal y este entiende que sus determinaciones previas son erróneas y pueden causar una grave injusticia, ese foro puede aplicar una norma de derecho distinta. [Por ejemplo], un segundo juez de un foro primario podía cambiar la determinación de un primer juez en el mismo caso si esta produce resultados claramente injustos. *Íd.*, págs. 9-10 (Citas omitidas). Véase, también, *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition, supra*.

E. Obligaciones y Contratos

Al amparo de nuestro derecho civil, las partes en un acuerdo contractual tienen la libertad de obligarse conforme a los términos que pacten, siempre que no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público. Véase 31 LPRA ant. sec. 3372;⁴ *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17–18 (2005). Una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan a “lo expresamente pactado y a las consecuencias que se deriven de éste, ello conforme a la buena fe, al uso y a la ley”. *Álvarez v. Rivera, supra*, pág. 18 (Citas omitidas); 31 LPRA ant. sec. 3375. En lo pertinente, “la buena fe es un principio general del derecho que permea todo nuestro ordenamiento jurídico y que goza de firme arraigo”. *Herger et al. v. Calidad Vida Vecinal*, 190 DPR 1007, 1025 (2014) (Citas omitidas)(Énfasis en el original).

⁴ Cabe destacar que la acción de autos fue instada previo a la vigencia del nuevo *Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm.55-2020 (“Código Civil de 2020”)*—el cual entró en vigor el 28 de noviembre de 2020. De igual manera, los instrumentos sobre los cuales versa la controversia fueron otorgados previo a la vigencia del *Código Civil de 2020*. Por consiguiente, el caso de marras no se ve afectado por la aprobación del *Código Civil de 2020*. Véase 31 LPRA secs. 11713, 11717.

III.

Conforme a lo previamente expuesto, el 5 de marzo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia concedió a la Apelante y la Apelada hasta el 6 de mayo de 2019 para presentar simultáneamente un resumen detallado de la controversia trabada y dar por sometido el caso. Consecuentemente, el 6 de mayo de 2019, la señora de la Torre presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*. Por su parte, en la misma fecha, Abbey Cayman presentó escrito intitulado *Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Desestimación de Reconvención*, mediante la cual presentó argumentos nuevos. La Apelante solicitó al foro primario término para someter su respuesta a la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Desestimación de Reconvención*, pues, el tribunal no había ordenado la presentación de mociones dispositivas. Dicho esto, debemos recordar que es deber del tribunal “analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como los que obren en el expediente del tribunal”. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 216 (Cita omitida) (Énfasis suplido).

A tenor con lo anterior, es menester señalar que, aun cuando la Apelante no instó una solicitud de sentencia sumaria en esta etapa de los procedimientos, el 2 de mayo de 2016, presentó *Oposición a la Moción Enmendada Solicitando Sentencia Sumaria de la Parte Demandante y Reiterando Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Codemandada Damaris de la Torre, Se Declare Ha Lugar la Reconvención y se Desestime la Demanda*. Por lo tanto, el Tribunal tiene el deber de considerar la misma.

Expuesto el derecho aplicable y examinados los autos *de novo*, puesto que nuestra determinación no dispone de la totalidad del pleito, nos corresponde resolver conforme a la Regla 36.4 de

Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4. Véase, también, *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*. Veamos.

En su *Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Desestimación de Reconvención*, Abbey Cayman esbozó los siguientes hechos incontrovertidos:

1. El 1 de julio de 2004 Berríos y la Codemandada (en conjunto, los “Demandados”) otorgaron un Pagare [sic] Hipotecario a favor de Beewee Mortgage Bankers Corporation, o al portador, por la suma principal de \$460,000.00 dólares, autenticado bajo el affidavit [sic] 21,625 del Notario Público Wilfredo Picorelli Osorio. Véase **Anejo 1**, *Pagare* [sic].

2. Dicho Pagare [sic] tenía como fecha de vencimiento el 1ro de julio de 2011. Véase *id.*

Three Thousand One Hundred Thirty Eight Dollars and one cent (US \$3,138.01), on the first (1st) day of each month---

Tres Mil Ciento Treinta y Ocho Dólares con un centavo (US \$3,138.01), en el primer (1er) día de cada mes-----

beginning on August 1st, 2004, until the entire indebtedness evidenced hereby is fully paid, except that any remaining-----

comenzando en agosto 1^{ro}. de 2004, hasta que se pague totalmente la deuda evidenciada por el presente, excepto que la deuda restante, si-----

indebtedness, if not sooner paid, shall be due and payable on July 1, 2011-----

no ha sido antes pagada, quedará vencida y pagadera el primero de julio de 2011.-----

3. En la misma fecha, los Demandados otorgaron un *Ballon* [sic] *Rider*, autenticado bajo el affidavit [sic] 212,626 del Notario Público Wilfredo Picorelli Osorio. Véase **Anejo 2**, *Ballon* [sic] *Rider*

4. Al momento del otorgamiento, Berríos [sic] y la Demandada suscribieron los mencionados documentos de deuda como codeudores solidarios. Véase, **Anejo 1**, pag. [sic] 2.

endorsers hereof. This Note shall be the joint and several obligations of all makers, sureties, guarantors and-----

garantizadores y endosantes del presente. Este Pagaré constituye la obligación solidaria [sic] de todos sus otorgantes, fiadores-----

endorsers, and shall binding upon them and their heirs, personal representatives, successors and assigns. -----

garantizadores y endosantes y les obliga así como a sus herederos, representantes personales, sucesores y cesionarios.-----

5. Como colateral para asegurar el pago y cumplimiento puntual de sus obligaciones bajo el Pagare [sic] Hipotecario antes descrito, los Demandados otorgaron una Escritura de Primera Hipoteca (en adelante, la “Hipoteca”) sobre el siguiente inmueble:

URBANA. Store number 1 Horizontal Property Store of regular shape at first floor, of the commercial area of the New San Juan Condominium, located in Hato de Cangrejos Arriba Ward, municipality of Carolina, facing Highway number 187, said store with an area of approximately 1661.12 square feet, equivalent to 154.38 square meters. The boundaries are: at the North, in 32 feet 0 inches equivalent to 9 7536 meters, with bearing column and partition wall that separate it from Store number 2; at the South, in 32 feet 0 inches equivalent to 9 7536 meters, with bearing column and aluminum and glass panel that is a part of the front display of the commercial area, facing the street; at the East, in 25 feet 9 inches equivalent to 7 8486 meters. With partition wall and entrance door, that separate, it from main corridor of the floor; at the West, in 25 feet 9 inches, equivalent to 7 8486, with west exterior bearing wall of the building.

Inscrita al folio 225 del tomo 496 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección I, finca numero 19,098 (en adelante, la "Propiedad"). Véase Anejo 3, *Escritura de Hipoteca*.

6. La Hipoteca esta [sic] debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Véase Anejo 4, *Estudio de Título Juramentado. Véase también Contestación a Demanda Enmendada de la Demandada De La Torre*, ¶6-9 (donde **admitió** las alegaciones en cuanto a la existencia y validez del Pagare[sic], Balloon Rider e Hipoteca).
7. Al momento del otorgamiento, Berrios [sic] obtuvo una tasación para la Propiedad que tasaba el inmueble en \$580,000.00, partiendo de la premisa que la Propiedad, al tener una altura entre piso y techo de veinte (20) pies, la misma estaba dividida internamente (sin crear una finca nueva) en dos pisos, por lo que el valor de la propiedad se basada en dos veces su cabida de pie cuadrado. Véase **Anejo 5**, *Appraisal Report*, pag. [sic] 6.

According to its legal description, the property is a commercial locale of 1,661 12 square feet. It is however a 20 foot high locale which is actually divided into two stories. The first floor of 1,661 12 square feet used as a Billiards Retail space and the second floor of 1,661 12 square feet used as a beauty parlor. Each has its own individual entrance. Therefore, the total area of the locale was 3,322.24 square feet.
8. Abbey es el actual tenedor por endoso del Pagare [sic] Hipotecario. Véase **Anejo 1 y 2**.
9. A la fecha del vencimiento, la deuda aun [sic] no se había saldado, y continua sin satisfacerse. Véase *Demanda* del 17 de septiembre de 2013.
10. **Al 1 de febrero de 2016**, fecha en que Abbey presento [sic] su Solicitud de Sentencia Sumaria Enmendada, los Demandados debian [sic] la suma total de \$530,902.06, la cual se compone de:
 - a. \$405,185.33 por concepto de principal;
 - b. \$75,887.84 por concepto de intereses acumulados, más los que en adelante se acumulen a tasa del interés pactado, siendo esto \$81.60 *per diem*, hasta su total y completo pago;
 - c. \$3,828.89 por concepto de mora, y
 - d. \$46,000.00 por concepto de gastos, honorarios y costas legales según consta en la escritura de Hipoteca. Véase **Anejo 6**, *Declaración Jurada de Eduardo Vivoni. Véase Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Desestimación de Reconvención*, presentada 6 de mayo de 2019, págs. 2-3, Apéndice de Apelante, págs. 77-78. (Subrayados, bastardillas y negrillas en el original) (Escolio omitido).

Por su parte, la Apelante planteó los siguientes en apoyo de su *Oposición a la Moción Enmendada Solicitando Sentencia Sumaria*

de la Parte Demandante y Reiterando Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Codemandada Damaris de la Torre, Se Declare Ha Lugar la Reconvención y se Desestime la Demanda:

6. En el inciso 23 de la Moción solicitando se Dicte Sentencia Sumaria, la parte demandante alega y citamos, “La parte demandada ha incumplido con las cláusulas de la escritura de hipoteca por haber dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el 1 de agosto de 2012 hasta el día de hoy, adeudando a la parte demandante la totalidad de la deuda ascendente a \$437,149.30 de principal, más intereses al 7.25 % anual, recargos por demora, más la cantidad de \$46,000 estipulada para gastos, costas y honorarios de abogados. (OBRA EN AUTOS)”

Nada indica sobre a qué anejo se refiere ni cita prueba alguna que sustente las alegaciones del inciso 23.

7. Bajo el título II DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN como Anejo D, incluye, sin más, declaración jurada de la señora Sonia Reyes de Jesús, Gerente del Departamento de Ejecuciones y Quiebras Comerciales de Doral Bank. La declaración jurada está fechada 21 de noviembre de 2013.
8. En el inciso 6, de esa declaración jurada la señora Sonia Reyes de Jesús, indica “que la demandada no ha cumplido con los términos y condiciones del contrato de préstamo hipotecario, habiendo dejado de pagar las mensualidades vencidas todos los días primero desde el 1 de agosto de 2012”.(Énfasis nuestro).
9. En el inciso 7 de esa declaración jurada la señora Sonia Reyes de Jesús añade y citamos “que a la fecha de prepararse esta declaración jurada la parte demandada adeuda a la parte demandante la suma de \$437, 149.30 de principal, más los intereses sobre dicha suma al 7.25 por ciento anual desde el día 1 de julio de 2013... (Énfasis nuestro).

Es revelador que se presentó la demanda el 16 de septiembre de 2013, el día antes la codemandada había pagado la mensualidad. No habiéndose retrotraído a ese pago, en el “record” de pagos del Banco al momento de presentar la demanda aparecerían al descubierto las mensualidades a partir de julio de 2013.

10. En el inciso 8 de la declaración jurada dice “que se han hecho múltiples gestiones de cobro... consistentes en llamadas telefónicas, visitas personales y cartas, las cuales han resultado infructuosas para obtener el cobro de las mensualidades vencidas y/o el balance de principal adeudado”. No se acompaña ninguna evidencia de notificación de atrasos ni de las gestiones de cobro. Ni se hace alusión a esa declaración jurada en ninguno de los incisos de la Moción de Sentencia Sumaria, excepción de lo indicado en el inciso 7 de esta moción.
11. Sin aceptar la admisibilidad de la declaración jurada, por ser inconsistente, marcada como Anejo D de la parte proponente de la Moción de Sentencia Sumaria, en protección de los derechos de la codemandada de la Torre, procedemos a descargar nuestra obligación, conforme al caso José J. Zapata Berrios, Et Als v. F. J. Montalvo Cash & Carry Inc., 2013 TSPR 95, 189 DPR ____ (2013).

12. El préstamo se comenzó a pagar desde el 1ro de agosto de 2004, (Véase Anejo A del demandante) hasta agosto de 2012 inclusive, y luego desde diciembre de 2012 hasta septiembre de 2013, y otro pago en noviembre, aún dos meses después de presentada la demanda que nos ocupa, Veamos:

A. El 16 de octubre de 2012, el anterior representante legal de la codemandada de la Torre, Lcdo. Germán Brau Ramírez, envió carta (certificada con acuse de recibo) a la Sra. Myra (Mayra) Medina del Doral Bank, indicando que: “La Sra. de la Torre, entiende que a pesar de que ella es parte obligada, el Sr. Berrios[sic], Alequín no la ha mantenido adecuadamente informada de la situación del préstamo y de las comunicaciones cursadas por el Banco” [sic]

Solicitó que se informara a la Sra. de la Torre sobre el estado del préstamo y que cualquier comunicación sobre esa obligación le fuese enviada directamente a la Sra. de la Torre o a través de él. Incluyó la dirección de la codemandada de la Torre. Anejos I y IA.

B. El codemandado Berrios [sic] abandonó la administración del negocio en noviembre 2012 y la codemandada, Damaris de la Torre, advino administradora del negocio. Anejo II.

C. Se estaban efectuando los pagos de la hipoteca hasta que, a partir de septiembre de 2012, el banco se negó a aceptar los pagos.

D. En noviembre 2012, habiendo la codemandada asumido la administración del negocio, ella y la abogada suscribiente, acudimos a la sucursal del Doral Bank, ubicada en la avenida Roosevelt. Allí conversamos con la Sra. Mayra Medina, quien estaba a cargo del préstamo. Le reiteramos la situación entre los socios y se permitió que continuaran los pagos. La Sra. de la Torre efectuó el pago de diciembre 2012. Anejos III y IV

E. En diciembre 2012 el pago fue de \$3,512.45, aunque en carta, fechada 28 enero de 2013, fue que el Banco notificó por escrito que la mensualidad había aumentado a esa cantidad, porque incluirían lo correspondiente al seguro de propiedad. Anejo V.

F. El Doral Bank envió a la Sra. de la Torre el “CUSTOMER ACCOUNT ACTIVITY STATEMENT”, fechado mayo 08 de 2013 (05/08/13). Este refleja los pagos a partir de enero 11 de 2011 hasta marzo 11 de 2013. En ese documento surge que se hicieron y el Banco aceptó los pagos hasta agosto de 2012. El pago de agosto (entre otros) aparece en “suspense”. También refleja los recibidos por el Banco de diciembre de 2012; enero, febrero y marzo de 2013, que también aparecen en “suspense”. Anejo VI.

G. En octubre de 2013, previa solicitud de la codemandada de la Torre, Marielly Figueroa del Doral Bank, envió correo electrónico, con el historial de la cuenta, donde indica los pagos “no recibidos”, en el 2012, a saber: septiembre, octubre y noviembre y los pagos que se retrotrajeron a esos meses, que fueron los efectuados en julio, agosto y septiembre de 2013. Nótese que no se reflejan otros meses al descubierto a pesar de que la notificación es de octubre de 2013. Anejo VII.

H. La Sra. de la Torre siguió pagando las mensualidades hasta septiembre 2013. En octubre no le fue aceptado el pago, volvió al banco en noviembre y aceptaron el pago. En diciembre 2013 el Banco definitivamente se negó a aceptar los pagos [sic]

I. Ante la negativa del Banco a recibir las mensualidades, desde diciembre de 2013 no se efectuaron más pagos.

J. Aunque los anejos VI, VII y IX muestran los pagos aplicados hasta marzo y septiembre 2013 y julio de 2014 respectivamente, véanse los recibos de pago de diciembre 2012 (anejo IV); y de febrero, marzo abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, y noviembre de 2013, para que el Tribunal aprecie

la fecha en que fueron efectuados, los cuales se iban retrotrayendo sucesivamente, para cubrir los tres meses del 2012 rechazados por el Banco. Anejo VIII.

13. En este mes (junio 201), la codemandada solicitó el estado de cuenta del Banco y le fue enviado por Marielly Figueroa Reyes, por Email, el 06 de junio de 2014. Se acreditaron todos los pagos efectuados por la codemandada de la Torre. Anejo IX.

14. Por lo revelador, reproducimos el Anejo IX y lo comentamos a continuación.

From: Marielly Figueroa Reyes
 Sent: Friday, June 06, 2014 12:33PM
 To: damarisdelaista@gmail.com
 Subject: FW: doral loan #9500000349 Ruben Berrios [sic] Alequin/Damaris de la Torre
 Buenas

Fecha de pago	Cantidad del pago:	Nuestros Comentarios
08/07/13	\$3,512.45.....	Arrastre de los pagos no aceptados por el Banco en el 2012.
09/01/13	\$3,512.45.....	(Arrastre del 2012) MES EN QUE SE PRESENTÓ ESTA DEMANDA
10/01/13	\$3,512.45.....	(Arrastre del 2012) Mes en que El banco rechazó el pago.
11/01/13	\$3,512.45.....	Mes del último pago de la codemandada
12/01/13	\$3,512.45.....	Rechazo definitivo del Banco a Recibir los pagos
01/01/14	\$3,512.45.....	
02/01/14	\$3,512.45.....	
03/01/14	\$3,512.45.....	
04/01/14	\$3,512.45.....	
5/1/2014	\$3,512.45.....	
6/1/2014	\$3,512.45.....	

Adjunto email nuevamente, en adición con el historial solicitado del 2014, favor recordar que su préstamo se encuentra en atrasos [sic] para los siguientes meses:

ADEMAS [sic] DE LOS 3 MESES ACUMULADOS EN 2012 Y EL DE OCTUBRE 2013, POR EL RECHAZO DEL BANCO, A JUNIO 2014. SE HAN ACUMULADO 6 ADICIONALES, POR LA MISMA RAZÓN, PARA UN TOTAL DE 11 PAGOS.

15. En el inciso 23 de la Moción de Sentencia Sumaria se alega que la hipoteca no se ha pagado desde el 1ro agosto de 2012, lo que al 06 de junio del 2014 arrojaría un total de 23 mensualidades impagadas. No serian 11 como surge del documento del Banco, reseñado en el inciso anterior.

16. Es importante destacar que los pagos efectuados por la Sra. de la Torre, aunque pagados en las fechas que demuestran los anejos IV y VIII, se estaban retrotrayendo sucesivamente para cubrir los 3 meses que se habían atrasado por la negativa del Banco a recibir los pagos en el 2012. Lo que indica que al momento de presentar la demanda en septiembre de 2013 y habiéndose pagado el mes de

septiembre, solo quedaban los 2 meses “arrastrados” del 2012, por la no aceptación de pagos del banco. Con el pago de noviembre, quedaba uno de los “arrastrados” cuando el banco volvió a rechazar los pagos en diciembre 2013.

17. El Banco recibió pago en noviembre 2013, ya presentada la demanda. Véase Anejo VIII.
18. Lo expresado por la señora Sonia Reyes de Jesús, según citado los incisos 8 y 10 de esta moción, no se ajusta a la verdad. La hipoteca en cuestión, se había estado pagando religiosamente hasta que el banco rechazó los pagos.
19. Tampoco es correcto que a la fecha de la declaración jurada (21 de noviembre de 2013), se adeudaran pagos a partir de julio 2013, ya que se habían efectuado pagos el 15 de septiembre y el 07 de noviembre del 2013, como lo demuestra el Anejo VIII.
20. La codemandada de la Torre nunca ha sido notificada, por carta, por teléfono, ni visitada por gestiones de cobro del Banco. El Banco había sido notificado que la Sra. de la Torre debía ser informada de cualquier situación con el préstamo y contaban con su dirección desde octubre de 2012. Véanse anejos I y IA.
21. En múltiples ocasiones la codemandada de la Torre y esta abogada sostuvimos reuniones y/o comunicaciones con personal del Banco (Sra. Mayra Medina y luego con la Sra. Marielly Figueroa, quien advino a cargo de la hipoteca en el Banco Doral, sucursal de la Ave. Roosevelt) con el propósito de buscar alternativas para el refinanciamiento de la deuda, considerando la problemática sobre la Disolución de la Sociedad Mercantil. Véanse varias de las comunicaciones. Anejos X, XI, XII.

En esas reuniones nunca se nos planteó que se estuviera considerando alguna acción por falta de pago.
22. El Banco nunca notificó a la codemandada los supuestos atrasos, planteados por primera vez en la Solicitud Sentencia Sumaria (ni siquiera en la demanda surge tal alegación), a pesar de que conocía el interés de la codemandada a ser notificada directamente, como lo demuestra el Anejo I.
23. De los propios “records” del Banco surge la inexistencia de la causa que se invoca, no se adeudan las mensualidades alegadas en la Moción de Sentencia Sumaria. El Banco ha producido, para la consideración del Tribunal, una declaración jurada, cuyo contenido es inconsistente y a todas luces falso.
24. El Banco unilateralmente determinó rechazar los pagos. Por su culpa se produjeron los atrasos y provocó lo que quiere imputar a la codemandada como incumplimiento. Quiere aprovecharse de sus propios actos, de su control sobre el préstamo y de su posición privilegiada, para privar a la parte codemandada de sus derechos, lo que es contrario a la ley, a la moral y al orden público.
25. El Banco ha actuado de mala fe, con temeridad y frivolidad. Conoce la falsedad de las alegaciones. No puede alegar desconocimiento o confusión porque tiene bajo su control y dominio la información sobre el historial del préstamo, los pagos efectuados y los continuos esfuerzos de la codemandada para lograr refinanciamiento. Todo esto surge de sus propios “records” como lo demuestran los Anejos que se acompañan con esta moción. Véase *Oposición a la Moción Enmendada Solicitando Sentencia Sumaria de la Parte Demandante y Reiterando Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Codemandada Damaris de la Torre, Se Declare Ha Lugar la Reconvencción y se Desestime la Demanda*, presentada 2 de mayo de 2016, págs. 2-6, Apéndice de Apelante, págs. 198-202 (Negrillas suprimidas).

En la *Sentencia Parcial Final*, el Tribunal de Primera Instancia

adoptó los siguientes hechos postulados por Abbey Cayman:

1. El 1 de julio de 2004 los demandados otorgaron un Pagare [sic] Hipotecario (el "Pagare" [sic]) a favor de Beewee Mortgage Bankers Corporation, o al portador por la suma principal de \$460,000 [sic] 00 dolares, autenticado bajo el affidavit [sic] 21,625 del Notario Público [sic] Wilfredo Picorelli Osorio (el "Prestamo" [sic])
2. Dicho Pagare [sic] tenía [sic] como fecha de vencimiento el 1ro de julio de 2011
3. En la misma fecha, los Demandados otorgaron un Ballon [sic] Rider, autenticado bajo el affidavit [sic] #21,626 ante el Notario Público [sic] Wilfredo Picorelli Osorio.
4. Al momento del otorgamiento del Prestamo [sic] los señores Berrios [sic] y De La Torre suscribieron los mencionados documentos de deuda como codeudores solidarios.
5. Como colateral para asegurar el pago y cumplimiento de sus obligaciones bajo el Pagare [sic] Hipotecario antes descrito, los Demandados otorgaron una Escritura de Primera Hipoteca (en adelante, la "Hipoteca") sobre el siguiente inmueble:

URBANA. Store number 1 Horizontal Property Store of regular shape at first floor, of the commercial area of the New San Juan Condominium, located in Hato de Cangrejos Arriba Ward, municipality of Carolina, facing Highway number 187, said store with an area of approximately 1661 12 square feet, equivalent to 154.38 square meters. The boundaries are: at the North, in 32 feet 0 inches equivalent to 9 7536 meters, with bearing column and partition wall that separate it from Store number 2; at the South, in 32 feet 0 inches equivalent to 9 7536 meters, with bearing column and aluminum and glass panel that is a part of the front display of the commercial area, facing the street; at the East, in 25 feet 9 inches equivalent to 7 8486 meters. With partition wall and entrance door, that separate, it from main corridor of the floor; at the West, in 25 feet 9 inches, equivalent to 7 8486, with west exterior bearing wall of the building.

Inscrita al folio 225 del tomo 496 de Carolina, Registro de la Propiedad de Carolina, Sección I, finca numero 19,098 (en adelante, la "Propiedad")

6. La Hipoteca antes indicada se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. Al momento del otorgamiento del Prestamo [sic], el valor de la propiedad según tasación era de unos \$580,000.00
8. De la prueba considerada por esta sala se establece que la parte demandante es el actual tenedor por endoso del Pagare [sic].
9. De conformidad a la prueba igualmente considerara [sic] por esta sala se desprende la obligación contraída por los demandados frente a la parte demandante aun [sic] no había sido saldada.
10. Por tanto y de la prueba igualmente incontrovertida se establece que, al 1 de febrero de 2016, los Demandados debían [sic] solidariamente a la parte demandante la suma total de \$530,902.06, la cual se compone de.
 - a. \$405,185.33 por concepto de principal;
 - b. \$75,887.84 por concepto de intereses acumulados, mas [sic] los que en adelante se acumulen a tasa del interés pactado, siendo esto \$81.60 *per diem*, hasta su total y completo pago;

- c. \$3,828.89 por concepto de mora; y
- d. \$46,000 00 por concepto de gastos, honorarios y costas legales según consta en la Escritura de Hipoteca. Véase *Sentencia Parcial Final*, notificada 13 de noviembre de 2019, págs. 1-3, Apéndice de Apelante, págs. 1-3.

Examinados en detalle los documentos que obran en el expediente, este Foro emite las siguientes determinaciones de hecho, conforme a la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 36.4. Los siguientes hechos *no están en controversia*:

1. El 1 de julio de 2004, los Deudores adquirieron la Propiedad por virtud de Escritura de Compraventa Núm. 187, otorgada ante notario Radamés Becerra González. Véase *Compraventa*, otorgada 1 de julio de 2004, págs. 1-2, Apéndice de Apelante, págs. 43-44.
2. La Propiedad tiene la siguiente descripción:
 - STORE NUMBER ONE (1) HORIZONTAL PROPERTY URBAN Store of regular shape, at first floor of the commercial area of the New San Juan Condominium, located in Hato de Cangrejos Arriba Ward of Municipality of Carolina, Puerto Rico, facing Highway number one hundred eighty seven said store with and [sic] area of approximately one thousand six hundred sixty one point twelve square feet, equivalent to one hundred fifty four point thirty eight square meters. The boundaries are at the NORTH, [sic] n thirty two feet zero inches, equivalent to nine point seven thousand five hundred and thirty six meters with bearing column and partition wall that separated it from store number 2, at the SOUTH, in thirty two feet zero inches, equivalent to nine point seven thousand five hundred and thirty six meters, with bearing column and glass panel that is a part of the front display of the commercial area, facing the street at the EAST, in twenty five feet nine inches, equivalent to seven point eight thousand four hundred and [sic] eighty six meters, with partition wall and entrance door that separate it from main corridor of the floor, at the WEST, in twenty five feet nine inches equivalent to seven point eighty thousand four hundred and eighty six meters with west exterior bearing wall of the building -----
 -
 - Inscrito al folio doscientos veintiocho del tomo cuatrocientos noventa y seis de Carolina, finca diecinueve mil noventa y ocho Registro de la Propiedad de Carolina, Sección Primera -----
 -

Véase *Compraventa*, otorgada 1 de julio de 2004, pág. 2, Apéndice de Apelante, pág. 44.

3. El 1 de julio de 2004, los Deudores otorgaron el Pagaré ante el notario William R. Picorelli Osorio para un Préstamo con el número 9500000349, por la suma de \$460,000.00, con intereses anuales a 7.25%. Por virtud del mismo, se comprometieron a emitir pagos mensuales de \$ 3,138.01 comenzando el 1 de agosto de 2004. Véase *Pagaré*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 74.
4. El 1 de julio de 2004, los Deudores otorgaron la Escritura de Hipoteca Núm. 222 otorgada ante notario Wilfredo R. Picorelli Osorio, que está inscrita al Folio 73 del Tomo 956 de Carolina, Inscripción 10^a y grava la Propiedad. Véase *Compraventa*, otorgada 1 de julio de 2004, págs. 1-2, Apéndice de Apelante, págs. 43-44. Véase *Primera Hipoteca*, otorgada 1 de julio de 2004, págs. 1 y 21, Apéndice de Apelante, pág. 94 y 114;

- Estudio de título*, juramentado 16 de febrero de 2016, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 117.
5. El Pagaré está asegurado por la Escritura de Hipoteca Núm. 222. Véase *Pagaré*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 74.
 6. Conforme a los términos del Pagaré, la cantidad de la deuda que no fuera satisfecha para el 1 de julio de 2011 sería líquida, vencida y exigible desde ese momento. Véase *Pagaré*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 74.
 7. En caso de surgir el incumplimiento de algún pago mensual, la deuda se consideraría líquida, vencida y exigible desde que así lo declare el tenedor del Pagaré. Véase *Pagaré*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 74.
 8. En caso de litigio para el cobro del Préstamo, los Deudores estarían obligados a pagar el 10% del principal original al tenedor por concepto de costas y honorarios. Véase *Pagaré*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 74.
 9. El 1 de julio de 2004, además, los Deudores otorgaron el documento titulado *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*, el cual se incorporó a la Escritura de Hipoteca Núm. 222. Véase *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 91.
 10. Conforme a los términos dispuestos en esta, al vencer el Pagaré, los Deudores tenían derecho condicional a refinanciar el préstamo a treinta años. Véase *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 91.
 11. Las condiciones para el aludido refinanciamiento son: (a) Que los Deudores continuaran siendo dueños de la Propiedad; (b) Que los pagos mensuales estén al día a la fecha de vencimiento y que los pagos efectuados durante los previos doce meses a la fecha de vencimiento, se realizaran en un término que no exceda de treinta días de la fecha de vencimiento; (c) Que la nueva tasa de interés no sea más de cinco puntos porcentuales menor al interés dispuesto en el Pagaré; y (d) Que los Deudores hagan una solicitud por escrito al tenedor. Véase *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 1, Apéndice de Apelante, pág. 91.
 12. Por otro lado, el *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)* dispone que el tenedor del Pagaré notificará a los Deudores con por lo menos sesenta días calendario de anticipación a la fecha de vencimiento las sumas adeudadas al vencer el término. Véase *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 2, Apéndice de Apelante, pág. 92.
 13. El tenedor del Pagaré tiene el deber de notificar a los Deudores que pueden ejercer su opción de refinanciar si cumplen con las condiciones establecidas en el *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*. Véase *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*, otorgado 1 de julio de 2004, pág. 2, Apéndice de Apelante, pág. 92.
 14. El 19 de octubre de 2012, Doral Bank recibió una comunicación con fecha de 16 de octubre de 2012 suscrita por el Lcdo. German J. Brau, en representación de la señora de la Torre, mediante la cual solicitó que las comunicaciones referentes al Préstamo se notificaran directamente a la Apelante y que se le notificara a la señora de la Torre el estado del préstamo. Véase *Carta*, emitida 16 de octubre de 2012, págs. 1-2, Apéndice de Apelada, págs. 98-99.
 15. El 29 de octubre de 2012, el señor Berríos Alequín notificó, a través de su representación legal, que no seguiría formando parte de la sociedad mercantil habida entre los Deudores, efectivo el 6 de noviembre de 2012. Véase *Carta*, emitida 9 de noviembre de 2012, pág. 1, Apéndice de Apelada, pág. 100.

16. El *Customer Account Activity Statement* provisto por Doral Bank refleja que los Deudores efectuaron pagos del Préstamo en las siguientes fechas dentro del término de vigencia del Pagaré:

Fecha de transacción	Fecha de vencimiento	Pago
16 de febrero de 2011	febrero 2011	\$3,771.14
16 de marzo de 2011	marzo 2011	\$3,771.14
18 de abril de 2011	marzo 2011	\$3,531.09
19 de abril de 2011	abril 2011	\$240.05
16 de mayo de 2011	mayo 2011	\$3,771.14
16 de junio de 2011	junio 2011	\$3,771.14
18 de julio de 2011	julio 2011	\$3,771.14
16 de agosto de 2011	agosto 2011	\$3,771.14
30 de septiembre de 2011	septiembre 2011	\$3,771.14
17 de octubre de 2011	octubre 2011	\$3,771.14
30 de noviembre de 2011	noviembre 2011	\$3,771.14
16 de diciembre de 2011	diciembre 2011	\$3,771.14
17 de enero de 2012	enero 2012	\$3,771.14
17 de febrero de 2012	febrero 2012	\$3,771.14
16 de marzo de 2012	marzo 2012	\$3,512.45
21 de marzo de 2012	marzo 2012	\$3,512.45
16 de abril de 2012	abril 2012	\$3,512.45
16 de mayo de 2012	mayo 2012	\$3,512.45
18 de mayo de 2012	N/A	\$3,000.00
15 de junio de 2012	junio 2012	\$3,512.45
13 de julio de 2012	julio 2012	\$3,512.45
16 de agosto de 2012	agosto 2012	\$3,512.45
10 de diciembre de 2012	agosto 2012	\$3,512.45
8 de enero de 2013	agosto 2012	\$3,512.45
14 de febrero de 2013	agosto 2012	\$3,512.45
5 de marzo de 2013	agosto 2012	\$3,512.45

Véase *Customer Account Activity Statement*, emitido 8 de mayo de 2013, pág. 1-4, Apéndice de Apelante, págs. 214-217.⁵

17. El *Customer Account Activity Statement* provisto por Doral Bank refleja que varios de estos pagos tienen una clasificación de "Suspense". Véase *Customer Account Activity Statement*, emitido 8 de mayo de 2013, pág. 1-4, Apéndice de Apelante, págs. 214-217.
18. Entre 2012-2013, la señora de la Torre sostuvo conversaciones con oficiales de Doral Bank para evaluar alternativas para el pago del Préstamo. Véase *Correo electrónico*, enviado 14 de mayo de 2013, Apéndice de Apelante, págs. 54-57; *Correo electrónico*, enviado 30 de noviembre de 2012, Apéndice de Apelante, pág. 211; *Correo electrónico*, enviado 9 de septiembre de 2013, Apéndice de Apelante, pág. 225.
19. El 11 de septiembre de 2013, Doral Bank emitió una misiva a la señora de la Torre mediante la cual, reconoció que la misma había emitido pagos parciales ascendentes a \$35,124.50 por concepto de la deuda pendiente como parte del acomodo entre las partes en el proceso de reestructuración. No obstante, Doral Bank aclaró que esto no era una aceptación un acuerdo de reestructuración, refinanciamiento ni novación. Véase *Carta*, enviada 11 de septiembre de 2013, Apéndice de Apelante, págs. 58.
20. El 17 de septiembre de 2013, Doral Bank presentó la *Demanda* de epígrafe.

⁵ La tabla provista fue preparada por el Tribunal como medio de ilustrar concisamente los pagos reflejados en el *Customer Account Activity Statement*. Esta no constituye una copia del aludido documento ni fue provista por las partes.

21. Al momento de la presentación de la *Demanda*, el tenedor del Pagaré era Doral Bank. Véase *Declaración jurada de Sonia Reyes de Jesús*, suscrita 21 de noviembre de 2013, Apéndice de Apelante, pág. 62.
22. El 21 de noviembre de 2013, Sonia Reyes de Jesús, Gerente del Departamento de Ejecuciones y Quiebras Comerciales de Doral Bank, declaró bajo juramento que los Deudores habían dejado de pagar las mensualidades el 1 de agosto de 2012. Véase *Declaración jurada de Sonia Reyes de Jesús*, suscrita 21 de noviembre de 2013, Apéndice de Apelante, pág. 62.
23. Fundamentado en ello, declaró que la deuda estaba líquida, vencida y exigible, y los Deudores adeudaban \$413,149.30 por concepto de principal más intereses. Véase *Declaración jurada de Sonia Reyes de Jesús*, suscrita 21 de noviembre de 2013, Apéndice de Apelante, pág. 63.
24. Desde el 29 de septiembre de 2014, el tenedor del Pagaré es Abbey Cayman. Véase *Affidávit de Eduardo Vivoni*, suscrito 14 de marzo de 2016, Apéndice de Apelante, pág. 172 y Apéndice de Apelado, pág. 68.

Por otra parte, los siguientes hechos *sí están en controversia*:

1. Si, al momento de instarse la *Demanda* de epígrafe, los Deudores estaban en incumplimiento de sus pagos mensuales del Préstamo bajo el Pagaré.
2. Si los Deudores emitieron pagos al Préstamo posterior a la fecha del 1 de agosto de 2012.
3. Si, previo o posterior a la fecha del 1 de agosto de 2012, Doral Bank se negó a recibir pagos emitidos por la señora de la Torre en satisfacción del Préstamo.
4. Si, posterior a la fecha del 1 de agosto de 2012, la señora de la Torre acudió a Doral Bank a los fines de que se le permitiera continuar realizando los pagos del Préstamo o solicitó refinanciar el mismo conforme a los términos del *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*.
5. Si Doral Bank, a través de sus empleados, agentes u oficiales, llegó a algún acuerdo con la señora de la Torre respecto al pago del Préstamo.
6. Si Doral Bank cumplió con su obligación, al amparo del *Balloon Rider (Conditional Right to Refinance)*, de notificar a los Deudores de su derecho a refinanciar el Préstamo dentro del término de sesenta días a partir de la fecha de vencimiento del Pagaré.
7. Si la señora de la Torre notificó a Doral Bank su intención de ejercer el derecho de refinanciar el Préstamo.

IV.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, pasamos a resolver. La Apelante aduce que erró el Tribunal de Primera Instancia al aplicar la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral a una *Sentencia Parcial* en rebeldía dictada en contra de su Codeudor. Sostiene, además, que no podía oponérsele la aludida *Sentencia Parcial* por cuanto era defectuosa—en la medida que no contenía determinaciones de

hechos, no concedía remedio específico alguno, no hacía referencia o alusión de la deuda reclamada, no ordenaba la ejecución de la hipoteca— y se emitió en contra de una parte sin interés en la propiedad al momento de dictarse la misma. Por último, arguye que erró el foro primario al disponer del caso de marras por la vía sumaria, a pesar de existir controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso.

A.

Por estar íntimamente ligados, discutiremos los primeros dos señalamientos de error en conjunto. Respecto estos, debemos resolver si el foro *a quo* erró al otorgar efecto de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral o brindarle carácter de ley del caso a una *Sentencia Parcial* dictada en rebeldía en contra de un Codeudor, sin determinaciones de hecho ni disposición de remedio, a los efectos de imponer responsabilidad a la Apelante y ejecutar la Propiedad.

En el caso de marras, el foro *a quo* no especificó si su determinación se basó en la doctrina de cosa juzgada en su vertiente de impedimento colateral de sentencia o, por el contrario, se basó en la doctrina de ley del caso. A pesar de que la *Sentencia Parcial Final* alude a ambas, el tribunal se limitó a expresar que “sobre un mismo contrato y frente a deudores solidarios no podemos emitir dictámenes diferentes . . .”. Véase *Sentencia Parcial Final*, notificada 13 de noviembre de 2019, pág. 7, Apéndice de Apelante, pág. 7. Por su parte, la Apelante limita su argumentación a desmentir la aplicabilidad de la cosa juzgada e impedimento colateral de sentencia. No obstante, según se desprende de la discusión del derecho aplicable a la controversia, tanto la doctrina de cosa juzgada como su modalidad de impedimento colateral de sentencia exigen que exista una decisión final *en un primer pleito* que haya considerado y adjudicado en los méritos la controversia y que se

pretenda examinar en *un segundo pleito*. Por consiguiente, estas no aplican al caso de epígrafe, pues, ambas sentencias forman parte de un mismo pleito. En todo caso, la modalidad de cosa juzgada que pudiera ser aplicable a este caso es la doctrina de ley del caso, que ocurre cuando existe una determinación previa *en el mismo pleito*.

Sin embargo, independientemente de esta distinción, es forzoso concluir que el foro primario erró. Las tres doctrinas esbozadas tienen el propósito de brindar certeza y finalidad a dictámenes que *consideran y adjudican* controversias. La *Sentencia Parcial* dictada en contra del señor Berríos Alequín no consideró ni adjudicó ningún asunto. Debido a que el señor Berríos Alequín no compareció para defenderse, el foro primario emitió una *Sentencia Parcial* en la cual solamente estableció que “se dicte sentencia parcial en rebeldía, en cuanto al Sr. Rubén Berríos Alequín”, sin disponer dictamen adicional alguno. Véase *Sentencia Parcial*, notificada 22 de diciembre de 2016, Apéndice de Apelante, pág. 190. Esto no constituye una adjudicación sobre los méritos de la controversia. Por lo tanto, erró el foro *a quo* y no procedía declarar Ha Lugar la *Demanda* de epígrafe por constituirse cosa juzgada.

B.

Por virtud del tercer señalamiento de error, la Apelante le imputa al Tribunal de Primera Instancia haber errado al resolver por la vía sumaria. Conforme al derecho esbozado, nuestro ordenamiento jurídico exige que, de haber duda en cuanto a la existencia de una controversia de hechos, no procede disponer de la misma por la vía sumaria. En el presente caso existe duda sobre hechos materiales esenciales.

Surge de los documentos que obran en el expediente de autos que el Pagaré estaba vencido a partir del 1 de agosto de 2012. No obstante, el *Balloon Rider* otorgado simultáneamente le otorgaba a los Deudores el derecho condicional de refinanciar el remanente del

Préstamo, siempre que estuvieren al día en sus pagos mensuales a la fecha del vencimiento. Al analizar *de novo* el expediente, resulta forzoso concluir que hay una controversia real y sustancial respecto a si los Deudores habían incumplido con sus pagos mensuales a la fecha del vencimiento y si Doral Bank cumplió con su deber de notificar el balance adeudado y el derecho de refinanciar el remanente dentro del término dispuesto. La activación del *Balloon Rider* hubiera extendido por treinta años el vencimiento del Préstamo.

Sin esta información, no se puede determinar que la deuda estaba vencida, líquida y exigible al momento de instar la *Demanda*. La fecha del vencimiento del Pagaré no es el único factor a considerar a los fines de emitir la aludida determinación. Por consiguiente, no cabe duda de que existen controversias de hecho esenciales y materiales que deben dirimirse previo a dictar sentencia en el caso de epígrafe. Por lo tanto, el foro *a quo* erró al dictar sentencia por la vía sumaria.

V.

Por los fundamentos expuestos, **REVOCAMOS** en parte la *Sentencia Parcial Final* recurrida, en la medida que declaró Con Lugar la *Demanda* de epígrafe, y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para que continúe los procedimientos conforme a lo aquí dispuesto.

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