

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

REVERSE MORTGAGE  
SOLUTIONS, INC.

Apelante

v.

REINALDO GONZÁLEZ  
MEDINA ET ALS

Apelada

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

KLAN202000776

Civil Núm.:  
C CD2016-0184

Sobre:  
Ejecución de  
hipoteca por la vía  
ordinaria.

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Jueza Lebrón Nieves, y la Jueza Álvarez Esnard.<sup>1</sup>

Álvarez Esnard, jueza ponente.

### RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de junio de 2021.

Comparece ante nos Reverse Mortgage Solutions, Inc. (“Reverse Mortgage” o “Peticionaria”) mediante recurso con título de *Escrito de Apelación* presentado el 28 de septiembre de 2020. Por virtud del mismo solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 6 de agosto de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo, notificada el 10 de agosto de 2020. En la misma, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria promovida por la Peticionaria.<sup>2</sup>

Por los fundamentos expuestos a continuación, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

#### I.

El 1 de abril de 2016, Reverse Mortgage incoó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de Reinaldo

<sup>1</sup> Se asigna a la Hon. Alicia Álvarez Esnard según Orden Administrativa TA-2021-003.

<sup>2</sup> Puesto que la *Resolución* es un dictamen interlocutorio del foro de instancia, este Tribunal acogió el recurso como petición de *certiorari* sin alterar su designación alfanumérica. Véase Regla 52.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.2.

González Medina (“señor González Medina” o “Recurrido”). En apretada síntesis, la Peticionaria alegó que, el 6 de octubre de 2010, el señor González Medina prestó consentimiento a un “Loan Agreement” Pagaré y Escritura de Hipoteca por el monto de \$186,000.00, más intereses, garantizado con una hipoteca en la residencia principal del Recurrido localizada en el municipio de Barceloneta. En lo pertinente a la controversia trabada ante nuestra consideración, y por virtud del acuerdo suscrito entre las partes, la Peticionaria adujo que el incumplimiento por parte del Recurrido con las obligaciones dispuestas en el aludido acuerdo tuvo el efecto de acelerar la deuda y, por tanto, era líquida y exigible. Reverse Mortgage arguyó que dicha aceleración fue producto del incumplimiento del señor González Medina con los términos de su obligación respecto al pago de las primas de seguro sobre la propiedad inmueble gravada por la hipoteca. El 5 de abril de 2017, el Recurrido presentó su *Contestación a la Demanda*. En la misma, negó las alegaciones presentadas por la Peticionaria y argumentó que el alegado incumplimiento fue causado por la Peticionaria, al no tener una cuenta en plica para retener la cuantía necesaria para el pago de las primas de seguro y, por tanto, el daño es autoinfligido.

Así las cosas, el 15 de octubre de 2019, Reverse Mortgage presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, por virtud de la cual arguyó que no habían hechos en controversia, por lo que procedía en derecho declarar con lugar la *Demanda*. En la referida moción, la Peticionaria aludió específicamente al Párrafo Quinto, Sección 9 de la escritura de hipoteca, la cual dispone como causa de aceleración de la deuda el incumplimiento por parte del deudor con alguna de las obligaciones dispuestas en la escritura. La Peticionaria alegó que estas obligaciones incluían el pago de las primas de seguro, refiriéndose a lo dispuesto en el mismo párrafo en la Sección 3. Además, expuso que dicha hipoteca era una hipoteca inversa o

revertida y que esta, por su naturaleza, era líquida y exigible cuando el prestatario dejara de cumplir con sus obligaciones pactadas, lo cual incluye dejar de pagar las primas de seguro de la propiedad hipotecada.

Consecuentemente, el 25 de noviembre de 2019, el Recurrido presentó *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*, en la que esbozó los hechos controvertidos y, por tanto, arguyó que no procedía dictar sentencia sumaria. En primer lugar, el Recurrido argumentó que el incumplimiento con las primas de seguro fue autoinfligido, debido a que el acreedor original no dispuso de una cuenta plica para asegurar el pago de las mismas y no corroboró que el señor González Medina tuviera suficientes ingresos para pagar las aludidas primas de seguro. En segundo lugar, arguyó que como parte del negocio nunca se le entregó al señor González Medina copia del *Notice of Right to Cancel* en español, por lo que este no tenía conocimiento de su derecho de rescindir el préstamo para no arriesgar su residencia, conforme al *Truth in Lending Act*, 15 U.S.C. sec. 1601 *et seq.* y los reglamentos derivados de esta, los cuales protegen los derechos del consumidor en estos negocios. Por último, el Recurrido planteó que no procedía la sentencia sumaria porque habían hechos materiales en controversia.

En respuesta, el 19 de diciembre de 2019, Reverse Mortgage presentó *Réplica a "Moción en oposición a sentencia sumaria"*, a través de la cual señaló que el Recurrido incumplió con los requisitos para derrotar una solicitud de sentencia sumaria de la forma que dispone la Regla 36. Además, arguyó que las admisiones en las que descansa el Recurrido fueron tergiversadas. Por otro lado, expuso que el Recurrido no estableció controversias de hecho, solo de derecho.

El 10 de agosto de 2020, el Tribunal de Primera Instancia notificó *Resolución*, emitida el 6 de agosto de 2020, en la que declaró

No Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria. Tras hacer sus determinaciones de hecho de manera detallada, el foro primario determinó que existían las siguientes controversias de hecho que impedían la desestimación del caso por la vía sumaria:

1. Si el demandado tenía conocimiento de las opciones con las que contaba para cumplir con su obligación de pagar el seguro.
2. Si se le orientó sobre la opción de que le retuvieran del pago (desembolso) una partida para cubrir el costo del seguro.
3. Si se le orientó sobre la opción de que se cobrara dichos pagos de una línea de crédito.
4. Cuál fue la opción escogida por el [Deudor] en cuanto al pago de la póliza de seguro a que hace referencia el párrafo quinto, inciso 2 de la Escritura de Hipoteca.
5. Si en la evaluación del préstamo la parte demandante consideró la capacidad del demandado o falta de ella para poder pagar el seguro alegado. Véase *Resolución*, emitida 6 de agosto de 2020, pág. 9, Apéndice, pág. 93.

Insatisfecha, el 25 de agosto de 2020, la Peticionaria presentó *Moción solicitando reconsideración*. Reverse Mortgage alegó que el Recurrido seleccionó que se le desembolsara el dinero de la hipoteca en un *lump sum* y no eligió que el acreedor retuviera una cantidad para el pago de los cargos de la propiedad, incluyendo el seguro. Por tanto, arguyó que no existía controversia de hecho sobre quién era responsable de pagar el seguro. Además, argumentó que la capacidad de pago del señor González Medina no debía estar en controversia debido a que este tenía en su poder el desembolso de \$48,164.34 de la hipoteca, que pudiera haber utilizado para efectuar los pagos de las primas. El 27 de agosto de 2020, el Tribunal declaró No Ha Lugar la reconsideración mediante Resolución notificada el 28 de agosto de 2020.

Inconforme, el 28 de septiembre de 2020, Reverse Mortgage acude ante este foro mediante *Escrito de apelación* y plantea los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL DENEGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA A PESAR DE NO EXISTIR HECHOS EN CONTROVERSIA Y AUN CUANDO LA PARTE DEMANDADA FALLÓ EN CONTROVERTIR LOS HECHOS DE CONFORMIDAD CON LA REGLA 36.3 DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

Mediante *Resolución* emitida el 26 de enero de 2021, notificada el 27 de enero de 2021, acogimos su recurso como petición de *certiorari*. El 8 de febrero de 2021, el Recurrido presentó *Oposición a Certiorari*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, pasamos a exponer el derecho aplicable.

## II.

### A. *Recurso de Certiorari*

“[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones”. *JMG Investment v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). “El recurso de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior”. *800 Ponce de León v. AIG*, 2020 TSPR 104, 205 DPR \_\_, pág. 2 (2020)(Cita omitida).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de una resolución u orden sobre remedios provisionales, *injunction* o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Por excepción, se puede recurrir también de (1) decisiones sobre la admisibilidad de testigos o peritos; (2) asuntos de privilegios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) en casos de relaciones de familia, o (4) en casos que revistan interés público. *Íd.* Los límites a la facultad revisora del foro apelativo tienen como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. Véase *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

No obstante, la discreción del tribunal apelativo en este aspecto no opera en un vacío ni sin parámetros. Véase *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019). La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que se deben tomar en consideración al evaluar si procede expedir un auto de *certiorari*. Estos criterios son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

El Tribunal Supremo ha expresado que la discreción es “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, *supra*, págs. 712-713 (Cita omitida). No obstante, “[a] denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión”. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

### **B. Sentencia Sumaria**

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). “[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*, 178 DPR 200, 213 (2010). 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). 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 tratarse de un recurso excepcional, la expedición de este mecanismo sumario descansa predominantemente en la sana discreción judicial. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430-435 (2013). El Tribunal de Primera Instancia es el foro que tiene ante sí la administración del caso, conoce sus particularidades y está en mejor posición para encaminar el caso hacia su disposición

final. Por tanto, merece extrema deferencia al momento de decidir ejercer o no nuestro poder revisor. Véase *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

Sin embargo, el propósito de solución rápida está sujeto al principio de alcanzar una decisión justa. Véase, *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181, 194 (2002). Si existe duda sobre la existencia de una controversia, la moción de sentencia sumaria no procede y debe resolverse en contra de su promovente. *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 625 (2005). Además, la sentencia sumaria no procede si hay controversia sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia gira entorno a elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

### III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de las partes, procedemos a resolver. En el presente caso, el Tribunal de Primera Instancia identificó hechos sobre los cuales había genuina duda y controversia. Específicamente, manifestó duda sobre la orientación brindada al Recurrido y el análisis efectuado por el acreedor antes de otorgarse la hipoteca. Además, expresó tener aprensión en cuanto al conocimiento del Recurrido sobre los términos de su obligación. Por consiguiente, concluyó que no procedía dictar sentencia por la vía sumaria. De un análisis detallado de los documentos que obran en el expediente de autos, este Foro no se encuentra en posición para determinar lo contrario. Los documentos en los que descansa la Peticionaria afirman que existen hechos esenciales en controversia que deben ser dilucidados previo a la adjudicación del caso de marras.

Como es sabido, el Tribunal de Primera Instancia merece que se le conceda la debida deferencia en cuanto a cómo decide administrar el caso, más aún cuando no surge del expediente, ni ha

sido planteado que el tribunal procedió de manera arbitraria, caprichosa, irrazonable o que abusó de su discreción. *OCS v. Point Guard Ins.*, 2020 TSPR 149, 205 DPR \_\_, pág. 33 (2020). Por otro lado, existe una clara política judicial de que los asuntos se ventilen en los méritos y que todo litigante tenga su día en corte. *JMG Investment v. ELA et al.*, *supra*, pág. 731.

A la luz de los criterios que guían nuestra discreción, es forzoso concluir que no procede intervenir en esta etapa de los procedimientos. La Peticionaria no ha demostrado que el foro de instancia incurriera en un abuso de discreción que nos requiera ejercer nuestra función revisora. Por el contrario, ante la evidencia presentada por ambas partes, si el foro primario tiene duda sobre la existencia de controversias de hecho, es su prerrogativa resolver en contra del promovente de la sumaria y proceder a juicio. Véase *ELA v. Cole*, *supra*, pág. 625.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

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