

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Tribunal de Apelaciones
PANEL I

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandante-Apelado

v.

SONNY ARROYO PEDRO
T/C/P SONNY MARGARITA
ARROYO PEDRO;
MANUEL SANTANA
DOMINGUEZ T/C/P MANUEL
ANTONIO SANTANA
DOMINGUEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES

Demandados-Apelantes

KLAN202100040

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

Caso Núm.:
FBCI201501922 (403)

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Pagán Ocasio, el Juez Vázquez Santisteban y la Jueza Reyes Berríos.

Vázquez Santisteban, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de noviembre de 2021.

Los Apelantes, la Sra. Sonny Arroyo Pedró, el Sr. Manuel Santana Domínguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos comparecen antes nos solicitando que revoquemos una *Resolución* emitida el 6 de febrero de 2020, notificada el 14 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI o Foro Primario) en la cual el Foro Primario declaró No Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria dictada por estos. De igual forma, solicitan que esta Curia revoque la *Sentencia* presentada por el TPI el 23 de septiembre de 2020, con notificación el 5 de octubre de 2020. Mediante dicha *Sentencia*, el Foro Primario declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular o Apelado), concediendo los remedios solicitados en la *Demanda*.

Tras examinar los escritos presentados por las partes, y los documentos suplementarios adjuntos, por las razones que a continuación expondremos resolvemos confirmar al TPI.

I

Limitamos el recuento procesal únicamente a los datos pertinentes a la controversia presentada.

El 10 de agosto de 2015, el Banco Popular instó una demanda en contra de los Apelantes por cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El Banco Popular alegó que los Apelantes eran tenedores de un pagaré hipotecario suscrito el día 29 de febrero de 2008 por la suma principal de \$306,915.00, más intereses al cinco por ciento (5%) anual y otros créditos accesorios, mediante el cual se constituyó una primera hipoteca.¹ Adujo que los Apelantes incumplieron con las cláusulas de dicha hipoteca al dejar de efectuar el pago correspondiente de las mensualidades desde el 1 de marzo de 2015, hasta el presente, a pesar de los múltiples avisos y oportunidades concedidas a los Apelantes. Por tanto, solicitó al TPI que declarara con lugar la demanda y dictaminara que los Apelantes adeudan al Banco Popular la suma de \$270,436.84 por concepto de principal, más los intereses sobre dicha suma al 5% anual desde el 1 de febrero de 2015, hasta su pago total, entre otros conceptos de pago.²

Por su parte, el 16 de marzo de 2016, los Apelantes presentaron una moción alegando fraude de parte del Banco Popular, ocultación de información de procesos ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) y solicitando la desestimación del recurso. Los Apelantes arguyeron que radicaron una querrela ante el DACO, por vicios en la propiedad, en la cual incluyeron a la Asociación de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (AEELA) como acreedor hipotecario y el DACO, el 30 de julio

¹ *Demanda*, anejo 1, pág. 2 del apéndice del *Alegato en Oposición a "Apelación"*.

² *Íd.*, pág. 3.

de 2013, con notificación el 2 de agosto de 2013, decretó que: "a) la propiedad era una ruina; b) resolvió el contrato de compraventa; c) resolvió el contrato de préstamo hipotecario con AEELA".³ De igual forma, alegaron que la AEELA no solicitó la revisión de la mencionada *Resolución* por lo que la misma advino final y firme. Luego, la AEELA vendió el préstamo hipotecario en controversia al Banco Popular. Así las cosas, adujeron que el TPI carecía de jurisdicción para autorizar la ejecución de un contrato que fue resuelto por la *Resolución* emitida por el DACO, que advino final y firme, por lo que solicitó la desestimación del caso.⁴

La mencionada *Resolución* de DACO declaró nulo el contrato de compraventa entre Desarrolladoras del Caribe, S.E. y el matrimonio Arroyo Pedró-Santana Domínguez y decretando a su vez, la resolución del contrato de préstamo hipotecario celebrado con la AEELA.⁵ En cuanto a la resolución de dicho contrato de préstamo, el DACO indicó que:

Al decretar la resolución del contrato de préstamo entre los querellantes y la AEELA, **no causamos perjuicio alguno al acreedor**, por cuanto estamos ordenando al desarrollador que liquide el balance de dicho préstamo antes de que los querellantes le entreguen la propiedad. Por otro lado, **el acreedor continúa con la garantía del gravamen hipotecario, pues la resolución del contrato de préstamos que estamos ordenando tiene efecto sólo después de la liquidación del préstamo.**⁶
(Énfasis suplido)

El Banco Popular presentó su oposición a la mencionada moción de los Apelantes y argumentó que la *Resolución* de DACO no tenía efecto sobre la controversia de epígrafe ya que el dictamen era claro en cuanto a que el préstamo era válido hasta que el desarrollador cumpliera con la condición suspensiva de saldarlo mediante su pago completo al acreedor hipotecario.⁷ De igual modo, argumentó que de entenderse que la mencionada

³ *Moción informando fraude del BPPR, ocultación de información de procesos ante DACO, desestimación*, anejo 3, págs. 7-8 del apéndice de la *Apelación*.

⁴ *Íd.*, pág. 10.

⁵ *Moción informando fraude del BPPR, ocultación de información de procesos ante DACO, desestimación*, pág. 37 del apéndice de la *Apelación*.

⁶ *Íd.*, pág. 36.

⁷ *Oposición a "Moción informando fraude [...] y para que se archive el presente caso con perjuicio"*, pág. 53 del apéndice de la *Apelación*.

Resolución dejó sin efecto el préstamo hipotecario sin condición alguna, dicho dictamen sería nulo en cuanto al Banco Popular por falta de parte indispensable.⁸

El 25 de noviembre de 2019, los Apelantes presentaron *Moción solicitando que se dictase sentencia sumaria* a su favor. Alegaron que no existían controversias de hechos materiales y reiteraron que la *Resolución* emitida por el DACO declaró nula la compraventa e hipoteca de la propiedad vinculada en esta controversia y que la AEELA no solicitó revisión administrativa de dicha Resolución.⁹ Señaló que la AEELA le vendió el préstamo al Banco Popular y este, aun con el conocimiento de que el préstamo fue declarado nulo, solicitó su ejecución, lo cual alegó, es un asunto estrictamente de derecho.

Por su parte, el 31 de enero de 2020, el Banco Popular solicitó al TPI que emitiera sentencia sumaria a su favor y alegó como hechos incontrovertidos que: "(1) Banco Popular es el tenedor del Pagaré hipotecario suscrito por la Parte Demandada que evidencia el préstamo hipotecario otorgado a los demandados; (2) la Parte Demandada incumplió su obligación de pagar dicho préstamo hipotecario..."¹⁰

Tras múltiples trámites procesales, el 6 de febrero de 2020, el TPI emitió *Resolución*¹¹ mediante la cual denegó la solicitud de sentencia sumaria presentada por los Apelantes. El Foro Primario determinó que el Tribunal tenía jurisdicción para adjudicar la controversia del caso de epígrafe debido a que la resolución emitida por DACO estaba sujeta a una condición suspensiva que nunca se materializó, por lo que el contrato se mantuvo vigente y los Apelantes debían cumplir con las obligaciones establecidas.¹² De igual forma, señaló que en *Manuel Santana Domínguez et al. v. AEELA*, Civil Núm. F AC2014-4538, el Tribunal resolvió que la

⁸ *Íd.*, pág. 54.

⁹ *Moción solicitando que se dicte sentencia sumaria*, pág. 74 del apéndice de la *Apelación*.

¹⁰ *Moción de sentencia sumaria de Banco Popular*, pág.162 del apéndice de la *Apelación*.

¹¹ *Resolución*, págs. 171-177 del apéndice de la *Apelación*.

¹² *Íd.*, pág. 177.

resolución del DACO era nula en cuanto al Banco popular porque se dictó en su ausencia, a pesar de ser una parte indispensable.

Posteriormente, el Foro Primario emitió una *Sentencia*¹³, el 23 de septiembre de 2020, notificada el 5 de octubre de 2020, en la que señaló que no se encuentran en controversia las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandados, la Sra. Sonny Arroyo Pedró, t/c/p Sonny Margarita Arroyo Pedró, y su esposo el Sr. Manuel Santana Domínguez, t/c/p Manuel Antonio Santana Domínguez, quienes están casados entre sí y componen entre ellos una Sociedad Legal de Gananciales (en adelante nos referimos a ellos colectivamente como la "parte demandada"), son los titulares registrales de la siguiente propiedad:

URBANA: Solar número 2 del bloque A de la Urbanización denominada Los Eucaliptos, radicado en el Sector Santa Catalina del Barrio Torrecillas del Municipio de Canóvanas, Puerto Rico, con cabida de 610.27 metros cuadrados. Colindando por el NORTE, en 20.00 metros, con la calle G: por el SUR, en 20.00 metros, con remanentes; por el ESTE, en 30.51 metros, con el solar A-1: y por el OESTE, en 30.51 metros, con el solar A-3. Contiene casa de hormigón, bloques y otros materiales dedicada a vivienda.
FINCA NÚMERO: 18,752, inscrita al folio 61 del tomo 418 (ágora) de Canóvanas, Sección III de Río Grande.

2. Banco Popular es el tenedor del Pagaré Hipotecario suscrito por la parte demandada el 29 de febrero de 2008, ante el Notario Público Guillermo Mojica Maldonado por la suma principal de \$306,915.00, con interés al cinco por ciento (5%) anual, cargos por demora, la suma estipulada de \$30,691.50 para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de una reclamación judicial y otros cargos y sumas accesorias pactadas.
3. En aseguramiento de dicho Pagaré Hipotecario por la suma de \$306,915.00, de los intereses devengados, de los cargos y de la suma de \$30,691.50 pactada para las costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, se constituyó una "Primera Hipoteca Unilateral" (la "Primera Hipoteca") según consta en la Escritura Número 29, otorgada por la parte demandada el 29 de febrero de 2008 ante el Notario Público Guillermo Mojica Maldonado sobre la propiedad descrita en la determinación de hecho número 1 que antecede.
4. La Primera Hipoteca antes mencionada se encuentra inscrita al folio 61 del tomo 415 (ágora), Registro de la Propiedad de Canóvanas, Sección III de Río Grande, finca número 18,752.

¹³ *Sentencia de 23 sept 2020*, págs. 230-245 del apéndice de la *Apelación*.

5. La parte demandada incumplió con las cláusulas de la Primera Hipoteca antes mencionada por haber dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el 1 de marzo de 2015 y en adelante desde el día primero de cada mes subsiguiente, hasta el presente, sin que se efectuara el pago de las mismas a pesar de los múltiples requerimientos, avisos y las oportunidades que le fueron concedidas por Banco Popular.
6. Debido al incumplimiento de la parte demandada con su obligación de pagar las mensualidades vencidas de la Primera Hipoteca, Banco Popular declaró la totalidad de la deuda vencida a tenor con lo dispuesto en la Escritura de Primera Hipoteca.
7. Al 31 de enero de 2020 la parte demandada le adeudaba a Banco Popular la suma de \$379, 416.47 la cual se desglosa de la siguiente manera: (a) \$270,436.84 de principal; (b) \$67,597.67 por concepto de intereses al 5% anual desde el día 1 de febrero de 2015 hasta el día 31 de enero de 2020, cantidad que aumenta día a día a partir del 31 de enero de 2020, hasta el completo pago de la suma adeudada; (c) \$10,694.37 por concepto de las primas de seguro hipotecario Primera Hipoteca, cantidad que aumenta día a día hasta el completo pago de la suma adeudada; y (d) \$30,691.50 que es la suma que fue pactada entre las partes para gastos, costas y honorarios de abogados en caso del acreedor tener que instar acción judicial para el cobro de su acreencia.
8. La antes mencionada deuda que la parte demandada tiene con banco Popular está vencida y es líquida y exigible.
9. Los demandados Sra. Sonny Arroyo Pedró, t/c/p Sonny Margarita Arroyo Pedró, y su esposo el Sr. Manuel Santana Domínguez, t/c/p Manuel Antonio Santana Domínguez, no son menores de edad, no están incapacitados ni son miembros de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos.¹⁴

Así las cosas, el Foro Primario resolvió que no existía controversia real sobre hechos esenciales por lo que declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* a favor del Banco Popular. Además, ordenó a los Apelantes pagarle al Banco Popular la suma de \$379, 416.47, adeudado al 31 de enero de 2020, más los intereses al 5% sobre el principal adeudado y los recargos que se acumulen hasta el pago total de la deuda.¹⁵ En la alternativa, de no satisfacerse la deuda, el TPI ordenó al Alguacil que procediera a vender la propiedad en pública subasta.

¹⁴ *Íd.*, págs. 231-233.

¹⁵ *Íd.*, pág. 243.

Insatisfechos con el dictamen del TPI, el 19 de octubre de 2020, los Apelantes presentaron una *Moción de Reconsideración* la cual fue oportunamente opuesta por el Banco Popular. El 12 de diciembre de 2020, notificado el 21 del mismo mes y año, el Foro Primario declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración instada por los apelantes.

Aun inconforme, el 20 de enero de 2021, los Apelantes presentaron su *Apelación* ante este foro intermedio apelativo señalando como errores que:

Erró el TPI al emitir una Resolución declarando no ha lugar la sentencia sumaria de la parte demandada y, a su vez, asumir jurisdicción para considerar los méritos de la Resolución de DACO, tanto en la revisión de los hechos como en el análisis interpretativo de los remedios, cuando esa jurisdicción está reservada, por ley, para el TA, anulando dicha Resolución administrativa por dos fundamentos: i) porque otra sala del mismo Tribunal resolvió que "**la Resolución emitida por el Departamento de Asuntos del Consumidor, el 30 de julio de 2013 es un dictamen "nulo y no puede tener efecto alguno sobre el banco popular por se éste una parte indispensable que nunca fue incluida en ese procedimiento"**" (Ap. 172 final, 173 principios) y ii) porque las determinación de hechos de la Resolución administrativa estaban en controversia, "existen controversias sobre los hechos **2 al 23** que...**surgen de una resolución que es nula,**"; (Ap.172, final). Y luego de revisar totalmente la Resolución de DACO, sin jurisdicción para ello, resolvió que "**este Tribunal tiene jurisdicción** [para atender la ejecución de hipoteca que nos ocupa]". (Ap. 176, final) El error llegó a límites inimaginables, cuando el propio BPPR le notificó la sentencia del TA en el otro caso, la cual a su vez, era, *subsilencio*, revocatoria de su Resolución, y el TPI, aun con ese conocimiento, optó por ignorar el devastador efecto jurídico que la Sentencia del TA tenía en su decisión, y no se manifestó ni se expresó sobre ello, pero mantuvo silencio total en la sentencia declarando con lugar la ejecución de hipoteca, constituyendo ese silencio, una segunda revocación, aunque silente, de la Resolución del DACO.

Erró el TPI al declarar con lugar la demanda, cuando hay evidencia abundante en el expediente judicial, el cual el **TPI afirma haber examinado**, estableciendo que existe una Resolución de un foro administrativo, DACO, que decretó la resolución del contrato de préstamo y, por ende el de hipoteca, razón por la cual, el TPI no tenía jurisdicción para considerar la demanda sobre cobro del préstamo que un foro administrativo resolvió, y cuando dicha Resolución no ha sido revocada.

Por su parte, el 25 de febrero de 2021, el Banco Popular presentó su *Alegato en Oposición a "Apelación"*. Con el beneficio de la comparecencia

de ambas partes, estamos en posición de resolver y procedemos a así hacerlo.

II A

El mecanismo de sentencia sumaria tiene como propósito aligerar la tramitación de aquellos casos en los cuales no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo. *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018). Se trata de un instrumento procesal que sirve para descongestionar los calendarios judiciales. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012). La Regla 36 de Procedimiento Civil dispone lo siguiente:

[u]na parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

32 LPRA Ap. V, R. 36

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Mun. de Añasco v. ASES et al*, 188 DPR 307, 326 (2013). Sabido es que hechos materiales se refieren a aquellos hechos que pueden afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Gladys Bobé v. UBS Financial*, 198 DPR 6, 20 (2017).

Ahora bien, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil dispone los requisitos que deberá contener una solicitud de sentencia sumaria:

- (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;

(3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;

(4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

(5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable; y

(6) el remedio que debe ser concedido.

32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a)(1-6).

Luego de presentarse una moción de sentencia sumaria, el oponente deberá controvertir la prueba presentada en apoyo a la misma con evidencia sustancial relativa a los hechos materiales reales en controversia, para así intentar derrotar tal solicitud. Una mera alegación, una alegación generalizada o simple duda no es suficiente para controvertir un hecho material, ya que tiene que sustentarse una duda de naturaleza tal que permita al juzgador "concluir que existe controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 110 (2015).

Así pues, el oponente estará obligado a contestar la solicitud de sentencia sumaria de la forma tan detallada y específica, como lo hiciera la parte promovente. De no hacerlo así o cruzarse de brazos, el oponente se correrá el riesgo de que el Tribunal dicte sentencia sumaria en su contra, pero sólo si procede conforme a derecho. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 66 (2018).

El escrito en oposición a la solicitud de sentencia sumaria, además de cumplir con los mismos requisitos de la solicitud de sentencia sumaria, deberá contener:

(b)

(1) [...]

(2) una **relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte**

promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, 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;

(3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b)(1-4).

(Énfasis suplido).

Siendo ello así, "para derrotar una solicitud de sentencia sumaria, la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente". *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215 (2010).¹⁶

Nuestro Tribunal Supremo ha señalado que, una vez sometidos los escritos de las partes, "[...] el Tribunal analizará tanto los documentos incluidos en ambas mociones así como los que obren en el expediente del Tribunal, y determinará si la parte opositora controvirtió algún hecho material y esencial o si hay alegaciones de la demanda que no han sido refutadas en forma alguna por los documentos." *Gladys Bobé v. UBS Financial*, supra a la pág. 21. Sin embargo, cuando de las alegaciones y la prueba surja una controversia de hechos, no procederá la concesión de la moción de sentencia sumaria. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129. Ante ello, el Tribunal deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso, y cualquier duda en su ánimo habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. *Vera v. Doctor Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004); *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 610 (2000).

¹⁶ Citando *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 721 (1986).

Por último, sabido es que nuestro Tribunal Supremo ha dispuesto que este foro intermedio se encuentra en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia o no de una solicitud de sentencia sumaria. En cuanto a ello, se ha establecido que este foro intermedio:

[...] debe (1) examinar de *novο* 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, *supra*; (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 cuales están incontrovertidos, y (4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novο* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. [...]

Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., *supra*, a la pág. 679.

B

En nuestro ordenamiento jurídico, las obligaciones nacen de la ley, los contrato, los cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en los que intervenga culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992.¹⁷ Para que un contrato se considere válido, será necesario que concurren los siguientes tres elementos: consentimiento, objeto y causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. A tenor con el principio de la libertad de contratación reconocido en nuestro ordenamiento, los contratantes pueden “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que éstos no sean contrarios a las leyes, la moral, ni al orden público”. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, 200 DPR 929, 943 (2018). Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde

¹⁷ En la exposición de derecho aplicable formulada en este escrito se hace referencia únicamente a las disposiciones pertinentes del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1 *et seq.* (derogado 2020), por tratarse del estado de derecho vigente cuando ocurrieron los hechos que dieron origen a la demanda de autos. Sin embargo, reconocemos que el cuerpo normativo análogo, vigente al día de hoy, es la Ley Núm. 55-2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*, conocida como el *Código Civil de Puerto Rico*.

ese momento cada una de las partes viene obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

Cuando los términos de un contrato, sus condiciones y exclusiones, son claros y específicos y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, así deben aplicarse. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997); *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 582 (1991).

Por otro lado, en algunas instancias, las partes contratantes someten el cumplimiento de la obligación a la realización futura de un hecho o, a la llegada de determinado día. De tal modo que las obligaciones podrán ser puras, condicionales y a plazos. *López v. González*, 163 DPR 275 (2004). Un elemento esencial de la obligación condicional es la incertidumbre de si el vínculo jurídico adquirirá eficacia o la perderá por razón de que se cumpla o no el hecho incierto. *Jarra Corporation v. Axxis Corporation*, 155 DPR 764, 773 (2001); J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Bosch, Casa Editorial, 3ra ed. rev., 1985, Tomo I, Volumen II.

En lo que aquí concierne, entre las obligaciones condicionales se encuentran aquellas sujetas a condición suspensiva, cuyo cumplimiento queda subordinado a los efectos de un acto jurídico por voluntad de los contratantes. *López v. González, supra*, pág. 282. Es decir, si se cumple esa condición cobra eficacia la obligación; si no se cumple, las partes quedan liberadas. *Jarra Corporation v. Axxis Corporation, supra; Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, 98 DPR 892, 897 (1970). A esos efectos, el Artículo 1067 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3042, dispone que: “[e]n las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición”.

No obstante, se ha establecido que una obligación sujeta a una condición suspensiva será nula si el cumplimiento de la condición queda al arbitrio de uno de los obligados. El Art. 1068 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3043, dispone que:

Quando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este título.

C

La jurisdicción consiste en la autoridad o el poder que tiene el tribunal para atender y decidir un caso o controversia. *Fuentes Bonilla v. ELA et al*, 200 DPR 364, 372 (2018), *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012). Las cuestiones relativas de jurisdicción son de índole privilegiada y deben de ser resueltas con preferencia a cualquiera otras. *Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc. et al.*, 188 DPR 98, 104-105 (2013); *SLG Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007). Es un firme principio de hermenéutica jurídica que los Tribunales somos celosos guardianes de nuestro poder jurisdiccional para atender casos y controversias y que no podemos atribuirnos jurisdicción si carecemos de ella. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 708 (2014); *Junta de Planificación v. Frente Unido Pro Defensa Del Valle de Lajas*, 165 DPR 445 (2005). La jurisdicción no se presume y como cuestión de umbral es nuestro deber ministerial evaluar si la poseemos, pues ello incide directamente sobre nuestro poder para adjudicar una controversia. *Carattini v. Collazo Systems*, 158 DPR 345 (2003); *Sociedad de Gananciales v. A.F.F.*, 108 DPR 644 (1979). De igual forma, la falta de jurisdicción es un defecto que no puede ser subsanado. *Lozada Sánchez et al. V. JCA.*, 184 DPR 898 (2012).

A esos fines, la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRC Ap. XXII-B, R.83, dispone que:

(B) Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes:

(1) **que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción;**

[...]

(C) El Tribunal de Apelaciones, **a iniciativa propia, podrá desestimar un recurso de apelación** o denegar un auto discrecional por cualquiera de los motivos consignados en el inciso (B) precedente. (Énfasis suplido).

Una de las instancias donde el tribunal carece de jurisdicción es cuando se presenta un **recurso tardío** o prematuro, toda vez que el mismo “adolece del grave insubsanable defecto de privar de jurisdicción al Tribunal al cual se recurre [...] puesto que su presentación carece de eficacia y no produce ningún efecto jurídico.” *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98. Véase, S.L.G. *Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 873 (2007). Asimismo, la Regla 32(D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 32(D), establece que un recurso de *certiorari* deberá presentarse dentro del término de **treinta (30) días** a partir de la notificación de la orden o resolución. Este término, contrario al de una apelación, es de estricto cumplimiento, por lo que la parte que tardíamente recurre a presentar el recurso puede demostrar la existencia de justa causa. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 106 (2015).

III

En el caso que nos ocupa, los Apelantes acudieron ante esta Curia el **20 de enero de 2021**, mediante el presente recurso de *Apelación*, y solicitaron la revisión tanto de la *Sentencia* emitida por el TPI el 23 de septiembre de 2020, con notificación el 5 de octubre de 2020, como de la *Resolución* del 6 de febrero de 2020, notificada el 14 del febrero de 2020. Del expediente se desprende que la *Sentencia* fue apelada oportunamente dentro del término jurisdiccional dispuesto en las Reglas Procesables pertinentes. Regla 52.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.2.

De otra parte, la determinación emitida el 6 de febrero de 2020 es una resolución interlocutoria, revisable mediante recurso de *Certiorari*. Sin embargo, la parte Apelante no presentó una solicitud de reconsideración ni instó un recurso alguno de *Certiorari* ante este foro apelativo en el término de treinta (30) días, luego de la notificación del dictamen, según establecido por la Regla 32 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Según establecido previamente en la discusión de derecho reseñada, **un recurso tardío sencillamente adolece del grave e insubsanable defecto de falta de jurisdicción y tiene que ser desestimado**. *Rodríguez Díaz v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000); *Hernández Apellániz v. Marxuach Const.*, 142 DPR 492, 498 (1997). Por ende, carecemos de autoridad o jurisdicción para atender los cuestionamientos en cuanto a la *Resolución* emitida por el TPI el 6 de febrero de 2020. Debido a ello, nos limitamos a atender tan solo los señalamientos de error en cuanto a la sentencia final apelada.

A tenor con las normas jurídicas antes mencionadas es menester examinar *de novo* los autos originales del caso de epígrafe. Así las cosas, encontramos que no existen controversias reales de hechos materiales que impidan la disposición sumaria del caso.

La controversia ante nos es una reclamación de cobro de dinero por el incumplimiento de las obligaciones pactadas y quedó establecido que el TPI aplicó correctamente el derecho. Es un hecho incontrovertido que los apelantes incumplieron con el pago de las mensualidades vencidas de la Primera Hipoteca desde el 1 de marzo de 2015 hasta el presente y, que las cantidades reclamadas en la demanda son líquidas y exigibles.

A su vez, mediante el recurso ante nos, los Apelantes aducen que el TPI no tenía jurisdicción para evaluar la demanda de cobro de dinero debido a que el DACO había emitido un dictamen en el cual decretó la resolución

de dicho contrato de préstamo.¹⁸ En lo atinente, el DACO ordenó a los desarrolladores de la propiedad a liquidar el balance del mencionado préstamo. Sin embargo, sostuvo que la resolución del contrato de préstamo no sería en perjuicio del acreedor y enfatizó que “el acreedor **continúa con la garantía del gravamen hipotecario**, pues la resolución del contrato de préstamo que estamos ordenando tiene efecto sólo **después** de la liquidación del préstamo”.¹⁹ Evidentemente, estamos frente a una obligación condicional. Esto debido a que surge claramente del dictamen antes citado que la resolución del contrato de préstamos estaba sujeto a una condición suspensiva que no se cumplió por causas ajenas a las partes. En síntesis, en el presente caso los desarrolladores no liquidaron el préstamo hipotecario por lo que dicho préstamo continúa vigente.

Por tanto, el TPI tenía jurisdicción para emitir su sentencia ordenando a los Apelantes a pagarle al Banco Popular la suma adeudada y la ejecución de la hipoteca. De modo que, decretamos que el error señalado no se cometió.

VI

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

¹⁸ *Apelación*, pág. 10.

¹⁹ *Moción informando fraude del BPPR, ocultación de información de procesos ante DACO, desestimación*, pág. 36 del apéndice de la *Apelación*.