

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelada

v.

GRACE ENGLISH  
EVANGELICAL LUTHERAN  
CONGREGATION, INC.

Apelante

JUAN ANTONIO SAN  
MIGUEL SANTOS, SU  
ESPOSA O MAYDA OTHET  
HERNÁNDEZ SANTIAGO, Y  
LA SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Codemandados

KLAN202100735

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Caso Núm.

K CD2016-0457

Sobre:

Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Méndez Miró

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de noviembre de 2021.

Mediante un recurso de apelación presentado el 16 de septiembre de 2021, comparece Grace English Evangelical Lutheran Congregation, Inc. (en adelante, Grace English o la apelante). Nos solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada el 9 de julio de 2021 y notificada el 22 de julio de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen recurrido, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* instada por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, el Banco Popular o el apelado). Cónsono con lo anterior, el TPI le ordenó a Grace English, al Sr. Juan A. San Miguel Santos, a su esposa, la Sra. Omayda Othet Hernández Santiago, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales

compuesta por ambos (en adelante, los esposos San Miguel-Hernández), el pago solidario de \$646,000.00 por concepto de principal, más intereses, y un 10% de la suma principal, por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. De no satisfacer las sumas adeudadas, el TPI ordenó la ejecución de una hipoteca, mediante subasta, que grava un inmueble sito en Santurce, San Juan, Puerto Rico.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 4 de marzo de 2016, el Banco Popular incoó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra Grace English y los esposos San Miguel-Hernández. En síntesis, el Banco Popular aseveró que los codemandados incumplieron con el pago de un préstamo de \$646,000.00, más intereses que hasta el 3 de marzo de 2016 ascendían a \$79,333.83. El aludido préstamo fue garantizado mediante una hipoteca sobre un inmueble ubicado en Santurce. En consecuencia, el apelado reclamó el pago de las sumas adeudadas antes mencionadas, más aquellos intereses que se acumulen a razón de \$132.73 diarios y un 10% de la suma original del pagaré correspondiente a honorarios, costas y gastos, según pactados.

Por su parte, el 15 de junio de 2016, los esposos San Miguel-Hernández instaron una *Contestación a la Demanda*. Básicamente, negaron las alegaciones en su contra. Asimismo, con fecha de 8 de julio de 2016, Grace English incoó una *Contestación a Demanda*, en la cual también negó las alegaciones de la *Demanda* e invocó varias defensas afirmativas.

Subsecuentemente, el 13 de septiembre de 2016, el apelado interpuso una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En esencia, sostuvo que no existía una controversia de hechos que le impidiera

al TPI declarar *Con Lugar la Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

En respuesta, el 5 de octubre de 2016, Grace English interpuso una *Moción en Torno a Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Solicitud de Prórroga*. La apelante sostuvo que la solicitud de sentencia sumaria del Banco Popular era prematura, toda vez que no se había realizado el descubrimiento de prueba y, por ende, no estaba en posición de defenderse adecuadamente. En la alternativa, solicitó un término de treinta (30) días para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria.

Así pues, el 21 de diciembre de 2016, notificada el 29 de diciembre de 2016, el TPI dictó una *Orden* en la cual le concedió al apelado un término de veinte (20) días para que fijara su posición en cuanto a la *Moción* presentada por Grace English. Con fecha de 16 de enero de 2017, el Banco Popular entabló una *Moción Para que se Dé por Sometida sin Oposición la Moción de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Moción en Torno a Moción de Sentencia Sumaria*. El apelado llamó la atención del foro primario en cuanto al hecho de que Grace English no había realizado descubrimiento de prueba alguno hasta ese momento, a pesar de que aseveró la necesidad de realizar un descubrimiento de prueba como fundamento para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria. En cuanto a los esposos San Miguel-Hernández, el Banco Popular indicó que estos no presentaron documento alguno en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria. El Banco Popular anejó a su escrito una copia del *Financing Agreement* suscrito por el Banco Popular y la Rev. Martha L. McCracken (en adelante, reverenda McCracken), en representación de Grace English, con el propósito de que el foro primario tomara conocimiento de dicho documento. A su vez, el

Banco Popular solicitó que se diera por sometida sin oposición su solicitud de sentencia sumaria.

El 28 de abril de 2017, notificada el 4 de mayo de 2017, el foro sentenciador dictó una *Orden* en la cual declaró *No Ha Lugar la Moción Para que se Dé por Sometida sin Oposición la Moción de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Moción en Torno a Moción de Sentencia Sumaria*. Además, le concedió un término de veinte (20) días al Banco Popular para que cumpliera la *Orden* dictada el 21 de diciembre de 2016.

A raíz de lo anterior, el 18 de mayo de 2017, el apelado instó una *Moción en Cumplimiento de Orden*. Aseveró que cumplió la *Orden* dictada por el TPI el 21 de diciembre de 2016, en la propia *Moción Para que se Dé por Sometida sin Oposición la Moción de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante, en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Moción en Torno a Moción de Sentencia Sumaria* presentada el 17 de enero de 2021. Además, anejó un estudio de título juramentado y una certificación negativa de servicio en las Fuerzas Armadas.

El 6 de junio de 2017, Grace English interpuso una *Moción Solicitando Desestimación*. De entrada, arguyó que el caso debía desestimarse, toda vez que la United Lutheran Church in America (en adelante, ULCA por sus siglas en inglés) era parte indispensable en el pleito y el Banco Popular no la incluyó. Explicó que del estudio de título que obra en autos se desprendía que la propiedad objeto de ejecución fue adquirida mediante una donación que le hiciera ULCA, y que los derechos de Grace English sobre la propiedad revertirán al donante, de ocurrir ciertos eventos o darse alguna de las condiciones resolutorias allí mencionadas.

Con fecha de 7 de junio de 2017, el apelado presentó una *Oposición a “Solicitud de Desestimación.”* En esencia, alegó que la

existencia de una condición resolutoria acerca de una donación no era equivalente a la obligación de incluir en el pleito a un tercero. Explicó que el titular registral del predio objeto del litigio era Grace English y, por ende, la responsable por el incumplimiento del préstamo en cuestión.

El 31 de julio de 2017, notificada el 3 de agosto de 2017, el TPI dictó una *Orden* en la cual le concedió a Grace English un término final de treinta (30) días para presentar su posición en torno a la solicitud de sentencia sumaria del Banco Popular. Subsecuentemente, el 8 de enero de 2018, notificada el 10 de enero de 2018, el TPI dictó otra *Orden* en la cual le indicó al Banco Popular que disponía de un término final de veinte (20) días para expresarse en torno a la solicitud de desestimación de Grace English. Asimismo, le ordenó a la apelante expresarse en torno a la solicitud de sentencia sumaria del Banco Popular en un término final de veinte (20) días. De lo contrario, daría por sometida la solicitud de sentencia sumaria.

El 2 de febrero de 2018, el Banco Popular incoó una *Moción Solicitando se Dé por Sometida y Sin Oposición la Moción de Sentencia Sumaria*. Por su parte, el 1 de marzo de 2018, Grace English presentó una *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Con fecha de 12 de marzo de 2018, el apelado instó una *Réplica a "Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria."* A su vez, el 26 de marzo de 2018, la apelante incoó una *Dúplica*.

Al cabo de varios incidentes procesales, el 2 de agosto de 2018, notificada el 8 de agosto de 2021, el TPI dictó una *Resolución y Orden*, en la cual, *inter alia*, declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación de la apelante y le concedió un término de veinte (20) días al Banco Popular para incluir a la ULCA como parte en el pleito.

Inconforme con el dictamen anterior, el 23 de agosto de 2018, el Banco Popular interpuso una *Moción de Reconsideración*. En

síntesis, sostuvo que la presentación ante el Registro de la Propiedad de una *Escritura de Cancelación de Condición Resolutoria*, otorgada el 30 de octubre de 2009 e inscrita el 18 de junio de 2009, hacía innecesaria la inclusión en el pleito de la ULCA o su sucesora The Evangelical Lutheran Church of America (en adelante, ELCA por sus siglas en inglés). Lo anterior, debido a que la condición resolutoria relacionada a la donación del predio, eje de la controversia, desapareció al ser cancelada en la escritura antes mencionada, por la ELCA, única beneficiaria de la condición resolutoria. Subsecuentemente, la apelante se opuso a la solicitud de reconsideración del Banco Popular, quien, a su vez, reiteró su postura en una *Oposición a “Moción en Torno a Moción de Reconsideración.”*

El 11 de diciembre de 2018, notificada el 14 de diciembre de 2018, el foro sentenciador dictó una *Orden* en la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración interpuesta por el Banco Popular. No conteste con el resultado, el 11 de enero de 2019, el Banco Popular presentó un recurso de *certiorari* (KLCE201900040) ante este Foro. Mediante una *Sentencia* dictada el 31 de enero de 2021, otro Panel de este Tribunal expidió el auto de *certiorari* y revocó la *Resolución y Orden* recurrida. Lo anterior, debido a que concluyó que ELCA no era parte indispensable en el pleito de autos. En lo pertinente al recurso de epígrafe, el Panel hermano concluyó como sigue a continuación:

Nótese que la condición resolutoria que le favorecía a ELCA, sucesora en interés de ULCA, y que gravaba la propiedad en controversia fue cancelada por su propia voluntad y dicha cancelación fue inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que goza de una presunción de validez y corrección. Así, conforme a la normativa previamente esbozada, ésta no tiene un interés común en la controversia sin cuya presencia no pueda adjudicarse el caso o que de alguna manera pudiera verse afectado por la disposición final del caso. Por tanto, ELCA no es parte indispensable en el presente pleito y resulta innecesario traerla al pleito.

El 24 de abril de 2019, el Banco Popular incoó una *Moción Informativa y en Solicitud de Resolución de Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En dicha comparecencia, el apelado hizo un recuento procesal en torno a su solicitud de sentencia sumaria y las mociones dispositivas presentadas por las partes en apoyo a sus respectivas posturas. Además, solicitó que el TPI evaluara las referidas dispositivas ante su consideración y declarase *Con Lugar* su solicitud de sentencia sumaria.

Con posterioridad, el 24 de julio de 2019, Grace English interpuso una *Segunda Moción Sobre Desestimación*. En síntesis, sostuvo que la Junta de Directores de su organización emitió una resolución corporativa sin autoridad para ello y, por ende, la comparecencia de la reverenda McCracken al momento de suscribirse el préstamo garantizado cuyo pago reclama el apelado, no obligó a Grace English. Explicó que lo anterior constituye un vicio del consentimiento que provocó la nulidad de los contratos que dieron lugar a la *Demanda* y, por lo tanto, procedía su desestimación.

El 26 de julio de 2019, el apelado instó una "*Moción para que se Desglose del Expediente Judicial "Segunda Moción de Desestimación."*" En resumen, el Banco Popular argumentó que en la segunda solicitud de desestimación Grace English lo que hizo fue reiterar argumentos previos. En vista de lo anterior, solicitó que se desglosara dicha *Segunda Moción de Desestimación*. Con fecha de 15 de agosto de 2019, la apelante se opuso a la solicitud de desglose del Banco Popular, mediante una *Moción en Torno a "Moción para que se Desglose del Expediente Judicial "Segunda Moción de Desestimación."*

Por su parte, con fecha de 10 de septiembre de 2019, los esposos San Miguel-Hernández presentaron una *Moción Exponiendo Posición Respecto a Petición de Sentencia Sumaria*. Los

codemandados expresaron que no se opondrían a la solicitud de sentencia sumaria del Banco Popular, pero tampoco se expresarían a favor de dicha solicitud.

Así las cosas, el 9 de julio de 2021, notificada el 22 de julio de 2021, el TPI dictó una *Sentencia* en la cual declaró *Ha Lugar* la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* instada por el Banco Popular. De acuerdo con la aludida *Sentencia*, el foro primario formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Grace es una corporación sin fines de lucro, organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y registrada en el Departamento de Estado.<sup>1</sup>
2. El 18 de mayo de 2008, la reverenda Martha McCracken recibió, mediante resolución corporativa, la autorización para obtener de BPPR el préstamo hipotecario objeto de este pleito, en nombre y representación de Grace.<sup>2</sup>
3. En el Certificado de Resolución Corporativa, Aurea Denise James Rawlins, en aquel momento la secretaria de la Junta de Grace certificó que, el 18 de mayo de 2008, la Junta de Directores de Grace celebró una reunión en la cual hubo quorum presente y se aprobó por unanimidad la autorización anteriormente descrita.<sup>3</sup>
4. El 8 de diciembre de 2008, Grace, por medio de la reverenda Martha McCracken, suscribió un pagaré hipotecario<sup>4</sup> a nombre de Popular Mortgage, Inc. (ahora BPPR) para garantizar el pago de un préstamo<sup>5</sup> de \$646,000.00 con intereses al 7.50% anual sobre el balance insoluto de la suma principal hasta el pago

---

<sup>1</sup> Las determinaciones de hechos realizadas por el foro primario tienen varias notas al calce que estimamos pertinente y prudente consignar a continuación en esta *Sentencia*. Nota al calce original: Hecho admitido por Grace en la *Contestación a demanda* y su *Oposición*.

<sup>2</sup> Véase, anejo de la *Réplica a "Oposición a solicitud de sentencia sumaria"*, Certificación de Resolución Corporativa del 8 de diciembre de 2008, estampado con el sello original de la organización y firmado por Aurea Denise James Rawlins, en aquel entonces, secretaria de la junta de directores de Grace. Testimonio Núm. 14,251 ante el notario Sergio A. Ramírez de Arellano.

<sup>3</sup> Íd.

<sup>4</sup> Véase, anejos II y IV de la *Moción solicitando sentencia sumaria*; Pagaré, Affidavit Núm. 14,255 y Pagaré Hipotecario, Affidavit Núm. 14,252, ambos ante el notario Sergio A. Ramírez Arellano.

<sup>5</sup> Véase, anejo I de la *Moción para que se dé por sometida sin oposición la moción de sentencia sumaria de la parte demandante, en cumplimiento de orden y en oposición a moción de sentencia sumaria*, presentada por BPPR el 17 de enero de 2017; "*Financing Agreement*" Affidavit Núm. 14,253 ante el notario Sergio A. Ramírez de Arellano.

total de la obligación, pagadero a la presentación.<sup>6</sup>

5. Ese mismo día, para garantizar el pago de sus obligaciones, Grace por medio de la reverenda Martha McCracken, entregó a BPPR en prenda el pagaré hipotecario a través de un “Pledge Instrument” suscrito ante el mismo notario.<sup>7</sup>
6. La garantía hipotecaria fue inscrita en el tomo Karibe de la Sección I de San Juan, finca #2115 de Santurce Norte, inscripción 26a, con fecha de 17 de noviembre de 2016.<sup>8</sup>
7. El pagaré hipotecario inscrito constituye un gravamen sobre la propiedad que se describe a continuación:<sup>9</sup>

URBANA: Casa con su solar en la Calle del Parque, marcado con el número cincuenta (50), antes ciento cincuenta y seis (156), del orden de población, sección Norte del barrio de Santurce de San Juan, Puerto Rico, siendo antes de dos plantas, construida de madera y cobijada de zinc, hoy baja como mirador de concreto y madera, mide quince punto cero cero (15.00) metros de frente por veintidós punto cero cero (22.00) de fondo y solar que tiene una cabida de dos mil ciento cincuenta punto cero cero (2,150.00) metros cuadrados; midiendo por el Este frente a la Calle del Parque, cuarenta y uno punto cero cero (41.00) metros por la derecha entrando, Norte, lindando con solar de don Pedro Gandía, cincuenta y uno punto cincuenta (51.50) metros; por la izquierda Sur, con calle Francia, en cincuenta y uno punto cincuenta (51.50) metros y por la espalda Oeste lindando con terrenos de don Pedro Gandía, cuarenta y dos punto cincuenta (42.50) metros.

La propiedad antes descrita se encuentra inscrita al folio ciento diecisiete (117), del tomo doscientos treinta y cuatro (234), Finca dos mil ciento quince (2,115) de Santurce Norte, Sección Primera (I) de San Juan.

---

<sup>6</sup> Véase, anejos II, III, IV y V de la *Moción solicitando sentencia sumaria*; Escritura de Hipoteca, escritura #314 otorgada en Guaynabo, el 8 de diciembre de 2008 ante el notario Sergio A. Ramírez de Arellano.

<sup>7</sup> Véase, anejo III de la *Moción solicitando sentencia sumaria*; “Pledge Instrument”, Affidavit Núm. 14,254 y anejo V, Escritura de Hipoteca, escritura #314 otorgada en Guaynabo, ambas ante el notario Sergio A. Ramírez de Arellano.

<sup>8</sup> Véase, Estudio de Título juramentado anejado a la *Moción en cumplimiento de orden* presentada por BPPR el 18 de mayo de 2017.

<sup>9</sup> Véase, anejo V de la *Moción solicitando sentencia sumaria*; Escritura de Hipoteca, escritura #314 otorgada en Guaynabo, el 8 de diciembre de 2008, ante el notario Sergio A. Ramírez de Arellano.

8. Grace adquirió la propiedad de la finca descrita por medio de una donación que le hizo The Board of American Missions of the United Lutheran Church in America.<sup>10</sup>
9. Grace es el propietario registral de la finca arriba descrita objeto de este pleito.<sup>11</sup>
10. El 8 de diciembre de 2008, el matrimonio San Miguel-Hernández suscribió a favor d BPPR una Garantía Ilimitada y Continua, mediante la cual se convirtieron en garantizadores solidarios de todas las obligaciones pasadas, presentes y futuras de Grace hacia BPPR.<sup>12</sup>
11. El 13 de mayo de 2015, BPPR envió una carta de incumplimiento a Grace.<sup>13</sup> En la carta notificó que, en concordancia con los acuerdos establecidos entre las partes en el contrato de financiamiento otorgado el 8 de diciembre de 2008, las sumas adeudadas pasaron a ser líquidas, vencidas y exigibles el 1 de diciembre de 2012.
12. La antedicha carta también proveyó hasta el 15 de junio de 2015, para el pago de las sumas adeudadas por Grace.<sup>14</sup>
13. Según la carta de incumplimiento, para el 13 de mayo de 2015, la suma acordada, líquida, vencida y exigible era \$686,175.61. Esta consistía en la suma del principal \$646,000.00 más \$40,175.61 de intereses acumulados.<sup>15</sup>

En virtud de las determinaciones de hechos antes expresadas, el foro primario concluyó, en lo pertinente, como sigue a continuación:

Por consiguiente, no hay controversia real ni sustancial en cuanto a que, el 8 de noviembre de 2008, se realizó una transacción comercial entre Grace y BPPR. En particular, las partes pactaron un acuerdo de financiamiento para llevar a cabo, en la propiedad objeto de este pleito, el desarrollo de un proyecto de vivienda "*Low Income Housing Tax Credit*". De tal modo,

---

<sup>10</sup> Véase, anejo II de la *Oposición*, Escritura #29, otorgada en San Juan, el 10 de mayo de 1961, ante Rafael A. Escudero Bonilla, inscrita al folio 117 del tomo 234 de Santurce Norte, inscripción 22<sup>a</sup>. También, véase, el Estudio de Título juramentado anejado a la *Moción en cumplimiento de orden* presentada por BPPR el 18 de mayo de 2017.

<sup>11</sup> Véase, Estudio de Título juramentado anejado a la *Moción en cumplimiento de orden* presentada por BPPR el 18 de mayo de 2017.

<sup>12</sup> Véase, anejo VI de la *Moción solicitando sentencia sumaria*; Garantía Ilimitada y Continua, Affidavit Núm. 14,258, otorgada ante el notario Sergio A. Ramírez de Arellano.

<sup>13</sup> Véase, anejo III de la *Réplica a "Oposición a solicitud de sentencia sumaria"*, Notice of Default.

<sup>14</sup> Véase, anejo III de la *Réplica a "Oposición a solicitud de sentencia sumaria"*, Notice of Default.

<sup>15</sup> Íd.

Grace, por medio de la reverenda Martha McCracken, suscribió un pagaré hipotecario a favor de BPPR, pagadero a la presentación, mediante el cual se obligó a pagar la cantidad principal prestada de \$646,000.00 más intereses devengados sobre el balance insoluto de la suma principal.

Por otro lado, quedó evidenciado que el matrimonio San Miguel-Hernández firmó un acuerdo de Garantía Ilimitada y Continua, mediante el cual se convirtieron en garantizadores solidarios de todas las obligaciones pasadas, presentes y futuras de Grace hacia BPPR. Sobre este particular, el matrimonio no se expresó para controvertir esta realidad. En nuestro ordenamiento jurídico, la solidaridad existe por voluntad de los interesados o por disposición de ley. *Campolieto v. Anaya*, 142 DPR 582, 597 (1997); Art. 1090 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3101. Cuando existe solidaridad entre los deudores, un acreedor puede exigir el pago íntegro de su crédito a cualquiera de estos o puede cobrarles a todos simultáneamente. Art. 1097 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3108.<sup>16</sup>

Cónsono con lo anterior, el TPI le impuso a la apelante y a los esposos San Miguel-Hernández el pago solidario de \$646,000.00 por concepto de principal, más intereses, y un 10% de la suma principal, por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. Ante la eventualidad de que los demandados no pagaran las sumas adeudadas al Banco Popular, el TPI autorizó al Alguacil ejecutar la hipoteca mediante pública subasta de la propiedad inmueble sita en Santurce, Puerto Rico, para garantizar el pago de dicha deuda, con miras a satisfacer hasta donde alcance, las sumas adeudadas.

Inconforme con el resultado, el 6 de agosto de 2021, Grace English incoó una *Moción Solicitando Enmiendas y Determinaciones Adicionales de Hechos y Reconsideración*. El 16 de agosto de 2021, notificada el 17 de agosto de 2021, el TPI dictó una *Orden* en la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de enmiendas, determinaciones adicionales de hechos y reconsideración incoada por la apelante.

No conteste con la anterior determinación, el 16 de septiembre de 2021, la apelante interpuso el recurso de apelación de epígrafe en el cual alegó que el TPI cometió (2) errores, a saber:

---

<sup>16</sup> Véase, *Sentencia*, Anejo 30 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 458.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al concluir que la “Constitution For Grace English Evangelical Lutheran Congregation, Inc. a Church of the Evangelical Lutheran Congregation” fue adoptada el 3 de febrero de 2013 y que por tanto una resolución corporativa de la Junta de Directores fue suficiente en derecho para autorizar a la reverenda, Sra. Martha McCracken a comparecer en representación de Grace en la otorgación de un préstamo hipotecario.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia Sumaria cuando surgen de los propios documentos que forman parte del expediente del caso, controversias materiales y/o (sic) sustanciales que hacen obligatoria y necesaria la celebración de una vista evidenciaria.

El 23 de septiembre de 2021, dictamos una *Resolución* en la que le concedimos al apelado un término de treinta (30) días, a vencer el 18 de octubre de 2021, para presentar su alegato. Lo anterior, de conformidad con la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 22.

El 15 de octubre de 2021, los esposos San Miguel-Hernández incoaron una *Moción en Solicitud de Prórroga para Presentar Posición en el Presente Caso*. No obstante, estimamos que la comparecencia de los codemandados de epígrafe resulta ineficaz en esta etapa de los procedimientos. Ello así, toda vez que se desprende del expediente de autos que, con fecha de 10 de septiembre de 2018, estos incoaron una *Moción Exponiendo Posición Respecto a Petición de Sentencia Sumaria*. Los esposos San Miguel-Hernández expresaron que no se opondrían o favorecerían la solicitud de sentencia sumaria interpuesta por el Banco Popular. Añadieron que “a base de las mociones sometidas entendemos que el Honorable Tribunal puede resolver la misma y que la posición que asumimos no va a cambiar los hechos del caso.”<sup>17</sup> A tales efectos, cabe recordar que este Tribunal no revisará argumentos o prueba que no fueron oportunamente presentados ante el foro sentenciador. Es decir, este

---

<sup>17</sup> Véase, *Moción Exponiendo Posición Respecto a Petición de Sentencia Sumaria*, Anejo 24 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 408.

foro apelativo no puede considerar por primera vez en apelación argumentos que las partes no hayan esgrimido ante el foro primario.<sup>18</sup>

Subsecuentemente, el 18 de octubre de 2021, el Banco Popular instó un *Alegato en Oposición*. Por su parte, el 4 de noviembre de 2021, los esposos San Miguel-Hernández incoaron un *Alegato de la Parte Co-demandada Juan A. San Miguel Santos, Omayda O. Hernández Santiago y la Sociedad Legal de Gananciales* en el cual solicitaron que “se adopten por referencia y exhibit los argumentos y documentos presentados por el Banco Popular.”

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer la doctrina jurídica aplicable.

## II.

### A.

Es norma reiterada que, mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V R. 36.3(e), provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a

---

<sup>18</sup> Es norma trillada que este Foro debe abstenerse de adjudicar asuntos no planteados en primera instancia ante el TPI. Véanse, *Ortiz Torres v. K&A Developers, Inc.*, 136 DPR 192, 202 (1994); *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340, 351 (1990). Asimismo, al revisar la procedencia de una sentencia sumaria, este foro apelativo está limitado “de dos maneras: *primero*, sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. **Las partes no pueden añadir en apelación Exhibit, deposiciones o affidávit que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo**”. (Énfasis nuestro). *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335.

ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica, permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Carpets & Rugs v. Tropical Repts*, 175 DPR 615, 638 (2009).

En este contexto, le corresponde al tribunal analizar si existen o no controversias en cuanto a los hechos y resolver si en derecho procede emitir sentencia a favor de la parte que la solicita. No cabe duda de que solamente procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720-721 (1986). Ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Id.* El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el

resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a las págs. 129-130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, a la pág. 300, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, a la pág. 721. No obstante, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214. Véase, además, *Bobé et al. v. UBS Financial Services Inc. of PR*, 198 DPR 6, 20 (2017). Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en

oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990).

En el caso de un foro apelativo, este “debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o afidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. En torno a este particular, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que

tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. *Id.*, a las págs. 110-111. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos “el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos”. *Id.*, a la pág. 118. (Énfasis en el original suprimido). Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. *Id.*

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria “el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

A la luz del marco doctrinal antes delineado, resolvemos la controversia ante nuestra consideración.

### III.

En el primer señalamiento de error, la apelante alegó que incidió el TPI al concluir que una resolución corporativa suscrita por la Junta de Directores de la corporación fue suficiente para autorizar a la reverenda McCracken a comparecer en representación de Grace English a la otorgación del préstamo hipotecario. Explicó que el préstamo era nulo, toda vez que la comparecencia de la reverenda McCracken fue *ultra vires* debido a que carecía de la autorización de la asamblea de feligreses de la congregación, según exige el documento intitulado *Constitution for Grace English Evangelical*

*Lutheran Congregation, Inc.*, documento gubernativo principal de su organización. Es decir, que la Junta de Directores de Grace English no estaba legitimada para autorizar la obtención del préstamo hipotecario eje de la controversia. Grace English afirmó que el aludido *Constitution* estaba vigente desde antes de suscribirse el contrato de préstamo en controversia, contrario a lo determinado por el TPI. A su vez, sostuvo que no era de aplicación la doctrina de los actos propios. No le asiste la razón a la apelante en su planteamiento.

Hemos revisado cuidadosamente la constitución de la congregación luterana apelante, *Constitution for Grace English Evangelical Lutheran Congregation* y lo cierto es que no se desprende de dicho documento que el requerimiento de una asamblea de feligreses para autorizar compras, ventas o la imposición de gravámenes estaba vigente en el 2008, al momento en el que la reverenda McCracken (QEPD) suscribió el préstamo que originó el pleito de autos. A pesar de que el referido documento indica que fue revisado en los años 2003 y 2012, no se especifica cuando se adoptó el requerimiento de la autorización de la asamblea de feligreses.

De otra parte, resulta patentemente claro que las corporaciones, aunque sean entes con personalidad jurídica propia, son criaturas creadas por ficción de ley, por lo que solo pueden actuar por medio de agentes, que son personas naturales. *Gasolinas P.R. v. Registrador*, 155 DPR 652, 666 (2001). Por medio de sus oficiales, las corporaciones pueden obligarse como sigue a continuación: (1) por virtud de la autoridad conferida por los estatutos corporativos; (2) por autorización expresa mediante una resolución corporativa a esos efectos; (3) por autorización implícita; (4) por autoridad aparente; o (5) por virtud de la facultad inherente a su cargo. *Id.* En torno a este particular, el Profesor Díaz Olivo ha puntualizado lo siguiente:

[L]a determinación de si un funcionario o un oficial corporativo posee la facultad de vincular y actuar a nombre de la corporación no depende necesariamente de su título, sino de la autoridad que se le confirió **o que aparentemente se le confirió en la estructura corporativa**. Al analizar problemas de esta naturaleza, la jurisprudencia norteamericana ha hecho uso de las normas del contrato de agencia o mandato, equivalente a la figura del mandato en el derecho civilista. Así, pues, se ha reconocido que un funcionario corporativo puede vincular y obligar a la corporación si posee autoridad real para ello. La autoridad real es aquélla que el principal dé a entender al agente que posee.

La autoridad real puede ser expresa o implícita. La expresa es la que confiere específicamente al oficial en los estatutos o en las resoluciones de la junta de directores. [...]

La autoridad implícita es la que se infiere de las palabras y la conducta de la corporación y del funcionario, dentro del contexto de la relación entre las partes. [...]

La jurisprudencia también ha reconocido que un oficial puede vincular a la corporación cuando tiene autoridad aparente. Contrario al caso de la autoridad implícita, **la autoridad aparente sólo existe o se reconoce con relación a terceras personas; esto es, la autoridad que personas ajenas a la corporación pueden razonablemente entender que un oficial corporativo posee en vista de la conducta y el desempeño de la corporación**. [...]

Además, se ha reconocido que un agente puede vincular a una corporación si cuenta con autoridad inherente para ello. Esta es la autoridad que de ordinario posee una persona por la posición o función que desempeña para su principal. [...]

**Finalmente, cualquier actuación de un oficial o un funcionario corporativo puede vincular a la corporación, aun si no posee autoridad real, aparente o inherente.** El vínculo sucede cuando: la actuación es ratificada por la junta de directores de la corporación; **la corporación retiene para sí los beneficios del contrato otorgado por el agente no autorizado**, o cuando la corporación está impedida de negar la autoridad del oficial. C.E. Díaz Olivo, *Corporaciones, Tratado sobre Derecho Corporativo*, Hato Rey, Ed. Publicaciones Puertorriqueñas, 2016, 195-196. (Notas al calce omitidas).

En el presente caso, entendemos que la reverenda McCracken tenía autorización real de la apelante para suscribir los contratos de préstamo y garantía hipotecaria, en virtud del *Certificado de Resolución Corporativa* emitido el 8 de diciembre de 2008 por la entonces Secretaria de la Junta de directores de Grace English, la Sra. Audrey Denise James Rawlins. Además, es innegable que Grace English se benefició de los contratos suscritos por la

reverenda McCracken y no repudió oportunamente los mismos. Véase, *Fletcher Cyc. Corp.* sec. 452.

En vista de lo anterior, resulta forzoso concluir que la actuación de la reverenda McCracken es vinculante ante un tercero, en este caso, el Banco Popular, y obligó a la corporación que representaba. Coincidimos con el foro primario en cuanto a que pretender cuestionar la autoridad de la reverenda McCracken, al tratar de controvertir sus propios procedimientos internos para intentar anular el negocio jurídico del cual se benefició Grace English, perjudica al Banco Popular, bajo el palio de la doctrina de los actos propios. La doctrina de actos propios no permite la conducta contradictoria y requiere que las partes se desenvuelvan con buena fe en las relaciones jurídicas. *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 172 (2012); *Vivoni Farage v. Ortiz Carro*, 179 DPR 990, 1010 (2010). El primer error aducido por Grace English no fue cometido.

En el segundo señalamiento de error, la apelante esgrimió que existen hechos en controversia, por lo que incidió el foro apelado al emitir el dictamen aquí impugnado. No obstante, hemos examinado el expediente ante nos y coincidimos con la determinación del TPI al emitir la *Sentencia* apelada por la vía sumaria. No encontramos que existan controversia de hechos materiales en cuanto a la existencia de una obligación válida, exigible y garantizada por una hipoteca debidamente constituida. Por consiguiente, colegimos que no erró el foro apelado al rechazar los argumentos vertidos por la apelante y, en su lugar, acoger la solicitud de sentencia sumaria incoada por el Banco Popular. El segundo error aducido por Grace English tampoco se cometió.

En conclusión, examinados los documentos ante nuestra consideración, a la luz del derecho y la jurisprudencia aplicable, no encontramos error o parcialidad en el análisis trazado por el foro primario. Una evaluación concienzuda de los documentos que

obran en autos y luego de sopesar las contenciones de las partes concluimos que la apelante no logró demostrar la existencia de hechos que estén en controversia y que le impidieran al foro *a quo* dictar sentencia sumariamente. Los errores aducidos por la apelante no fueron cometidos. Por ende, procede confirmar la *Sentencia* apelada.

IV.

En virtud de los fundamentos antes expresados, 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