

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

*BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO*

*Apelado*

v.

*WILLIAM DÍAZ  
MARTELL, su esposa  
CARMEN IRIZARRY  
CARABALLO y la  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA ENTRE  
AMBOS*

*Apelantes*

KLAN202000941

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

Caso Núm.  
SJ2018CV01717

Sobre:  
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Bonilla Ortiz, la Jueza Cortés González y la Jueza Santiago Calderón<sup>1</sup>

Santiago Calderón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2022.

William Díaz Martell, su esposa Carmen Irizarry Caraballo y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (en adelante, matrimonio Díaz Irizarry o parte apelante), mediante recurso de *Apelación*, nos solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida el 14 de septiembre de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan y notificada el 17 de septiembre de 2020, declarando Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, BPPR).

Luego de un análisis ponderado de los escritos de las partes, resolvemos confirmar el dictamen apelado. Veamos.

---

<sup>1</sup> Mediante la Orden Administrativa TA-2021-016 de 25 de enero de 2021, se designó a la Hon. Grisel M. Santiago Calderón en sustitución de la Hon. Olga E. Birriel Cardona.

**I.**

El 28 de marzo de 2018, el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, BPPR), incoó una demanda sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca contra el matrimonio Díaz Irizarry. Adujo que el extinto banco, Doral Bank<sup>2</sup>, le concedió a la parte apelante un préstamo por la cantidad de \$144,000.00, esto, para reestructurar y extender el término de un préstamo anterior. Para lograr el préstamo de \$144,000.00<sup>3</sup>, el préstamo se dividió en dos partidas, las cuales se identificaron como Nota A<sup>4</sup> por la cantidad de \$99,000.00 y Nota B<sup>5</sup> por la cantidad de \$29,469.05. El matrimonio Díaz Irizarry suscribió dos pagarés. Además, otorgó un acuerdo de gravamen mobiliario y contrato de prenda<sup>6</sup>. Alegó el BPPR que, la parte apelante dejó de realizar los pagos correspondientes y adeudaba la cantidad de \$74,237.83 por concepto del principal más \$4,665.18 de intereses acumulados, esto, relacionado con la Nota A; y, relacionado con la Nota B, adeudaba la cantidad de \$29,469.05 por concepto del principal, más \$1,473.45 de cargos por mora.

El 12 de julio de 2019, la parte apelante *contestó la Demanda* e interpuso una *Reconvención*. En dicha *Reconvención*<sup>7</sup> alegó usura y dolo contractual. Además, alegó lo siguiente:

1. El préstamo original se emitió por Doral Bank, el 29 de diciembre de 2003, para asistir a los demandados/reconvinientes en la compra de una propiedad ubicada en Rio Piedras.
2. Los demandados/reconvinientes pagaron al anterior dueño de la propiedad la suma de \$50,000.00 en efectivo como pronto, y financiaron el balance de \$144,000.00 al 8.95% de interés, a un plazo de 10 años, o sea, con vencimiento en febrero de 2014.
3. Los Demandados/Reconvinientes hicieron TODOS los pagos acordados bajo el préstamo original, en la suma

<sup>2</sup> BPPR adquirió los activos del extinto Doral Bank, véase Apelación, Apéndice 8 Sentencia apelada, a la página 57.

<sup>3</sup> Véase Apéndice de la Oposición de la Apelación, contrato de préstamo.

<sup>4</sup> Véase Apéndice de la Oposición de la Apelación, pagaré hipotecario A.

<sup>5</sup> Véase Apéndice de la Oposición de la Apelación, pagaré hipotecario B.

<sup>6</sup> Véase Apéndice de la Oposición de la Apelación, Acuerdo de gravamen mobiliario y contrato de prenda.

<sup>7</sup> Véase Apéndice 2 de la Apelación, págs. 6-11.

- mensual de \$1,153.00 según estipulada en el pagaré, desde enero de 2004 a febrero de 2014.
4. O sea que, de enero 2004 a febrero de 2014, los demandados/reconvenientes pagaron al banco, la suma de \$138,360.
  5. No obstante, al finalizar el pago de 10 años, el Banco les obligó a refinanciar el alegado balance del préstamo en la suma de \$128,469.
  6. Valga señalar además que, al refinanciar en el 2014, el Banco le cobró a los Demandados sobre \$4,000 en alegados gastos de cierre, lo que redujo el monto “amortizado” a solo \$11,531.
  7. Una tabla de amortización revela que un préstamo de \$144,000 al 8.95% de interés, a un plazo de 10 años, produce una acumulación de intereses de solo \$74,428.
  8. Los Demandados/reconvenientes pagaron la nueva suma estipulada de \$1,179, sin fallar ni un solo pago, desde marzo de 2014 a mayo de 2017, para un total adicional de \$44,802.
  9. No obstante, según se alega en la DEMANDA, al día de hoy el balance de principal es aún \$103,706.
  10. Los demandados/reconvenientes sostienen que la conducta de la Demandante/reconvenida en la originación, estructuración y/o administración del préstamo en este caso constituye dolo contractual y/o negligencia y/o conducta torticera bajo las Doctrinas de Lender Liability.
  11. La demandante/reconvenida, cobró desde 2004 a 2017, de forma dolosa y fraudulenta, lo que ha ocasionado que cobre intereses en exceso del interés acordado del 8.95%.
  12. Bajo la Ley de Usura, los demandados/reconvenientes solo vienen obligados a pagar a la Demandante/Reconvenida el 75% del principal (\$144,000), sin intereses, o sea la suma de \$108,000.

Posteriormente, el BPPR presentó *Réplica a la Reconvención* y un tiempo después sometió la *Solicitud de Sentencia Sumaria y Desestimación de Reconvención*, en la cual presentó 12 hechos materiales que no están en controversia. Para sustentar sus alegaciones, incluyó 10 anejos y la declaración jurada de la oficial de relaciones de la división de préstamos comerciales del Banco Popular, la Sra. Ivette García<sup>8</sup>. Oportunamente, la parte apelante presentó la *Oposición a Sentencia Sumaria*<sup>9</sup>. Por otro lado, el BPPR presentó *Moción reiterando solicitud de sentencia sumaria y*

---

<sup>8</sup> Véase Apéndice de la Oposición de la Apelación, Declaración Jurada de la señora Ivette García.

<sup>9</sup> Los anejos presentados no se encuentran en el expediente ante nuestra consideración. Esto en contravención de nuestro Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, Regla 16 (E) (e).

*desestimación de la reconvención, y la parte apelante Oposición a Moción Reiterando Sentencia Sumaria.*

Luego de los trámites de rigor, el Tribunal de Primera Instancia emitió la sentencia apelada y consignó lo siguiente:

Habiendo examinado la totalidad del expediente, incluyendo las admisiones de los Demandados en su *Contestación a la Demanda*, concluimos que no existe controversia sobre los hechos esenciales a la causa de acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los Demandados, por lo que declaramos Con Lugar la solicitud de Banco Popular para que se dicte sentencia sumaria, incluyendo la desestimación de la reconvención presentada por los Demandados.

El 1 de octubre de 2020, la parte apelante presentó *Moción de Reconsideración*, y el BPPR sometió su *Oposición a Moción de Reconsideración*. El 26 de octubre el 2020, el foro *a quo* declaró No Ha lugar la *Moción de Reconsideración*.

Inconformes con dicha determinación, el 14 de septiembre de 2020, el matrimonio Díaz Irizarry presentó ante nos el recurso de epígrafe. Sus señalamientos de error son los siguientes:

**Primer Error:**

Erró el TPI al declarar con lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria en este caso, cuando los Apelantes levantaron controversias sustanciales de hechos materiales que merecen la continuación de los procedimientos y la celebración de un juicio.

**Segundo Error:**

Cometió error el TPI al desestimar sumariamente la reconvención en violación de las disposiciones de la Regla 10 de Procedimiento Civil.

**II.**

**-A-**

En nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal<sup>10</sup>.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de

---

<sup>10</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

juicio<sup>11</sup>. Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, en conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales<sup>12</sup>.

En consonancia con lo anterior, en el pasado nuestro Tribunal Supremo ha afirmado que -utilizado ponderadamente- el mecanismo de sentencia sumaria es un vehículo idóneo para descongestionar los calendarios de los tribunales y evitar el derroche de dinero y tiempo que implica la celebración de un juicio en su fondo<sup>13</sup>.

La parte contra quien se reclama en un pleito, al presentar una moción de sentencia sumaria al amparo de esta Regla 36.2, deberá cumplir con los requisitos de forma preceptuados en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil; a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita 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 se debe dictar la

---

<sup>11</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

<sup>12</sup> *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). (Cita omitida). *Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

<sup>13</sup> Véase: *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR 615 (2009); *Padín v. Rossi*, 100 DPR 259 (1971). *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, 203 DPR 687 (2019).

sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido<sup>14</sup>.

Cumplidos estos requisitos, el inciso (e) de la Regla 36.3 establece que:

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. El tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o contra cualquier parte en el pleito. Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e). *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc., supra*.

Conforme ha resuelto la Alta Curia, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones<sup>15</sup>. Las meras afirmaciones no bastan. *Íd.* “Como regla general, 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”<sup>16</sup>.

Ahora bien, reiteradamente el Máximo Foro ha indicado que, el mecanismo de sentencia sumaria no es el apropiado para resolver casos en donde hay elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad sea esencial<sup>17</sup>. De la misma manera, también ha dicho que “hay litigios y controversias que por la naturaleza de los mismos no hacen deseable o aconsejable el resolverlos mediante una sentencia sumariamente dictada, porque difícilmente en tales casos el

---

<sup>14</sup> Véase 32 LPRA Ap. V., R. 36.3. *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc., supra*.

<sup>15</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-216 (2010).

<sup>16</sup> *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664, 677 (2018).

<sup>17</sup> *Elías y otros v. Chenet y otros*, 147 DPR 507 (1999) citando a: *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

Tribunal puede reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de 'affidavits' o deposiciones"<sup>18</sup>.

Nuestro más Alto Foro se expresó en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *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 LPR Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia<sup>19</sup>.

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestra última instancia judicial ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere

<sup>18</sup> *Elías y otros v. Chenet y otros, supra*, citando a: *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963).

<sup>19</sup> *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., supra*, pág. 679.

expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma<sup>20</sup>.

**-B-**

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de estos<sup>21</sup>. Además, el Art. 1206 del Código Civil dispone que un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio<sup>22</sup>. Para que exista un contrato es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) Consentimiento de los contratantes; (2) Objeto cierto que sea materia del contrato; (3) Causa de la obligación que se establezca<sup>23</sup>.

El Art. 1631 del Código Civil de 1930<sup>24</sup> dispone que, por medio del contrato de préstamo una de las partes entrega a la otra, alguna cosa no fungible, o dinero u otra cosa fungible con la condición de volver otro tanto de la misma especie y calidad. El referido artículo dispone que el contrato de préstamo podrá ser gratuito o con pacto de pagar intereses.

Así pues, cualquier persona que desee extinguir una obligación podrá hacerlo mediante el pago o cumplimiento de ésta<sup>25</sup>.

El Art. 1111 del Código Civil de 1930<sup>26</sup> expresa que “no se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiera entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía”.

---

<sup>20</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, supra*, págs. 226-227.

<sup>21</sup> El Artículo 9 de la Ley 55-2020 es cónsono con 31 LPRA sec. 3, y contiene la regla general sobre retroactividad de las leyes en nuestro ordenamiento jurídico: “[l]as leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren expresamente lo contrario.” Véanse, *Báiz v. Comisión Hípica*, 63 DPR 483, 487 (1944); *Charres v. Arroyo*, 16 DPR 816, 820 (1910); *Sobrinos de Portilla v. Quiñones*, 10 DPR 195, 196 (1906). Véase 31 LPRA ant. sec. 2994.

<sup>22</sup> 31 LPRA sec. 3371.

<sup>23</sup> 31 LPRA sec. 3391.

<sup>24</sup> 31 LPRA sec. 4511.

<sup>25</sup> 31 LPRA sec. 3151.

<sup>26</sup> 31 LPRA sec. 3161.

**-C-**

Nuestro ordenamiento jurídico dispone que la hipoteca inscrita es un derecho real que sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales esta se impone independientemente de su poseedor o titular a cumplir la obligación pactada<sup>27</sup>. Por lo general las hipotecas son voluntarias, estas son aquellas convenidas por las partes o impuestas por disposición del titular de los bienes o derechos sobre los que se constituyen<sup>28</sup>. El ordenamiento jurídico dispone que para que estas queden válidamente constituidas se requiere: (1) que se hayan acordado mediante escritura pública, y (2) que la escritura haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad<sup>29</sup>. La hipoteca es un derecho de garantía y por ello es esencial su constitución para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Por otro lado, el Art. 1757 del Código Civil de 1930 expresa que una vez vencida la obligación principal podrán ser enajenadas las cosas hipotecadas con el fin de pagar al acreedor<sup>30</sup>.

**-D-**

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil<sup>31</sup>, permite la desestimación de una demanda por, entre otros, dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Al evaluar una moción bajo la Regla 10.2, *supra*, el tribunal deberá tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas”, y deberá interpretarlos

---

<sup>27</sup> Véase Art. 54 de la *Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada.

<sup>28</sup> Art. 57 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.

<sup>29</sup> 30 LPRA sec. 6084.

<sup>30</sup> 31 LPRA sec. 5002.

<sup>31</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

conjuntamente, liberalmente y de la forma más favorable para la parte demandante<sup>32</sup>.

Además, debe tenerse presente que una demanda solo tiene que contener “una relación sucinta y sencilla de la reclamación demostrativa de que el peticionario tiene derecho a un remedio...”<sup>33</sup>. La parte demandante no tiene que elaborar alegaciones minuciosas y jurídicamente perfectas, sino bosquejar a grandes rasgos su reclamación, mediante una exposición sucinta y sencilla de los hechos<sup>34</sup>.

Una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5)<sup>35</sup> procederá si, luego de examinada, el TPI determina que, a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a su favor, la demanda es insuficiente para constituir una reclamación válida<sup>36</sup>. En otras palabras, el promovente de la moción de desestimación tiene que demostrar que, presumiendo que lo allí expuesto es cierto, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio<sup>37</sup>.

### III.

Como indicamos, el mecanismo de sentencia sumaria es uno discrecional en el cual el tribunal una vez determina que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y que lo único que falta es aplicar el derecho, procederá entonces a dictar la sentencia solicitada. Por otro lado, la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil dispone que, de denegarse la moción, será obligatorio que el tribunal determine los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia

---

<sup>32</sup> *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428-29 (2008).

<sup>33</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 6.1.

<sup>34</sup> *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501 (2010).

<sup>35</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5).

<sup>36</sup> *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera, et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Colón v. San Patricio Corp.*, 81 DPR 242, 266 (1959).

<sup>37</sup> *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1, 7 (2005); *Pressure Vessels v. Empire Gas*, 137 DPR 497, 505 (1994).

sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia.

Por lo anterior, y antes de comenzar nuestro análisis, se hace importante advertir que tanto la *Sentencia Sumaria*, así como, la *Oposición a la Sentencia Sumaria*, cumplieron o no, con las formalidades impuestas en el ordenamiento civil procesal.

Como cuestión de umbral, debemos determinar si la *Sentencia* emitida por el foro *a quo* estableció correctamente que no existían hechos en controversia que impidieran dictar sentencia sumaria desestimatoria. Dicha *Sentencia* debe pasar el análisis establecido por nuestro Tribunal Supremo en el caso *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*.

Al estar este Tribunal en la misma posición que el TPI para adjudicar solicitudes de sentencia sumaria, es nuestra obligación indagar y examinar si en realidad existen controversias de hechos materiales. Dicho proceso de revisión nos lleva a examinar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la apelada y los documentos anejados a la misma. Del análisis realizado, surge que la *Sentencia Sumaria* presentada por BPPR cumplió con el rigor exigido por nuestro ordenamiento, se basó los siguientes documentos<sup>38</sup>:

1. Contrato de préstamo.
2. Pagaré Hipotecario A.
3. Pagaré Hipotecario B.
4. Declaración Jurada de la señora Ivette García
5. Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Contrato de Prenda Pagaré Hipotecario por la suma de \$144,000.00 del 29 de diciembre de 2009.
6. Escritura de la primera hipoteca
7. Escritura de Modificación Hipoteca y Pagaré Hipotecario del 2014.

Por su parte, el matrimonio Díaz Irizarry presentó *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria* se basó en los siguientes documentos que no fueron incluidos en la Apelación:

---

<sup>38</sup> Los anejos surgen de la Contestación de la Demanda, véase Solicitud de Sentencia Sumaria y desestimación de reconvenición, a la página 3, inciso 1.

1. Tabla de amortización para el préstamo de \$144,000.000.
2. Deposición de la Sra. Myrta Camuñas Córdova.
3. Deposición de la señora Ivette García Santini, Oficial de Relación Comercial del BPPR.
4. Historiales de pagos incluidos por el Demandante.
5. Solicitud de Préstamo.
6. Carta del inquilino que ocupaba parte de la propiedad.
7. Informes de Crédito de los Demandados
8. Tasación

Por otro lado, la parte apelante argumenta que el tribunal *a quo* la privó de su día en corte, al decidir el pleito mediante sentencia sumaria y desestimación de la reconvención. Alega que, como consecuencia de esto, no pudo presentar sus defensas afirmativas levantadas en la contestación de la demanda. Por consiguiente, sostiene que el foro primario incidió al resolver la controversia por la vía sumaria.

Como foro apelativo nos compete determinar si existen hechos materiales controvertidos que impidan la adjudicación de la sentencia sumaria promovida, o si, en ausencia de estos, el TPI aplicó correctamente el derecho a la controversia. Luego de un ponderado examen de la prueba documental que surge del expediente y de la *Moción de Sentencia Sumaria* y su *Oposición*, concluimos que no existen hechos esenciales en controversia. Concurrimos con las determinaciones de hechos no controvertidos según fueron expuestas por el Tribunal de Primera Instancia en la Sentencia Sumaria apelada y las adoptamos por referencia.

Establecido que no existen hechos esenciales en controversia, procedemos a revisar la aplicación del estado de derecho correspondiente. Referente al primer error aducido por la parte apelante, nuestro ordenamiento jurídico dispone que, las obligaciones que nacen de los contratos tendrán fuerza de ley entre las partes contratantes<sup>39</sup> y al perfeccionarse el contrato, las partes

---

<sup>39</sup> 31 LPRA sección 2994.

quedan obligadas tanto al cumplimiento de lo pactado como a todas las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Sabemos que cuando una parte entrega a la otra alguna cosa fungible o no fungible, o dinero con condición de que la última le devuelva la cosa de la misma especie y calidad, nos encontramos ante un contrato de préstamo. Los contratos de préstamo podrán ser pactados de forma gratuita o a pago de intereses. Surge de los hechos materiales incontrovertidos, que la parte apelante suscribió un Pagaré Hipotecario A, Pagaré Hipotecario B, Acuerdo de Gravamen Mobiliario y Contrato de Prenda Pagaré Hipotecario por la suma de \$144,000.00 del 29 de diciembre de 2009 y la Escritura de la primera hipoteca.

No cabe duda de que la parte apelante se obligó mediante el contrato de préstamo al pago de las mensualidades, por lo que tenía una obligación que debía satisfacer. Se desprende de los hechos incontrovertidos que la apelante incumplió con los términos del pagaré e hipoteca al cesar el pago de las mensualidades estipuladas en el contrato<sup>40</sup>. Es sabido que para que una obligación se extinga, es necesario que se realice el pago de esta, es decir, que se entregue la cosa o se realice la prestación en que la obligación consistía, de lo contrario, la deuda no se entenderá pagada. En el caso de autos la apelante no pagó la deuda, es decir, incumplió con su obligación, por lo cual, se encuentra vencida y coloca a la apelada en posición de reclamar el pago de la totalidad de esta más los intereses pactados.

Tras examinar la *Sentencia Sumaria* dictada y el derecho aplicable a la controversia, concluimos que el foro primario aplicó correctamente la norma jurídica a la controversia. Luego de evaluados los errores alegados, advertimos que la parte apelante no

---

<sup>40</sup> Véase Declaración Jurada de la señora Ivette García.

fundamentó cuáles eran los hechos materiales o esenciales en controversia. La parte que se opone a una solicitud de sentencia sumaria está obligada a exponer en detalle y especificidad los hechos esenciales en controversia que ameriten que el pleito deba dirimirse mediante un juicio en los méritos<sup>41</sup>. Por otra parte, “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”<sup>42</sup>. Además, no aportó prueba o alegación debidamente fundamentada para controvertir los hechos incontrovertidos propuestos por los Apelados, ni contrarrestar las admisiones realizadas por la propia parte apelante. En consecuencia, la parte apelante no cumplió con las formalidades impuestas en el ordenamiento civil procesal. Por tanto, el primer error no fue cometido.

Otro error señalado por la apelante es que, el TPI erró al desestimar sumariamente la reconvencción en violación de las disposiciones de la Regla 10 de Procedimiento Civil<sup>43</sup>. Surge claramente del récord que la Reconvencción se fundamenta en meras alegaciones de dolo contractual y la Ley de Usura de Puerto Rico<sup>44</sup>. Al revisar la Sentencia Sumaria apelada, el foro *a quo* determina que luego de realizar un ponderado análisis sobre las leyes y reglamentos aplicables, concluye que el BPPR no actuó contrario a derecho. Además, la base jurídica alegada por los apelantes no se aplica a la relación contractual entre el BPPR y la parte apelante<sup>45</sup>. Lo significativo es que, el TPI aquilató la prueba documental presentada por las partes en conjunto con las alegaciones y de estos, la parte apelante no logró establecer una relación demostrativa de

<sup>41</sup> *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586 (2013).

<sup>42</sup> *Const José Carro v. Municipio de Dorado*, 186 DPR 113, 130 (2012).

<sup>43</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 10.

<sup>44</sup> 31 LPRA sección 4594.

<sup>45</sup> Ley 1 del 15 de octubre de 1973, según enmendada.

que tiene derecho al remedio que invoca en su Reconvención, tal como requieren las Reglas de Procedimiento Civil. Por lo cual, determinamos que el segundo error no fue cometido por el TPI.

En definitiva, confirmamos el dictamen apelado, por los fundamentos jurídicos expresados previamente.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se **Confirma** la sentencia sumaria 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