

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

WM CAPITAL PARTNERS
53, LLC

Apelado

v.

GABLES TOWERS INC.;
GABLES HOLDING
CORPORATION; 1064
PONCE DE LEÓN, INC.;
SEAN STEPHEN PFENT y
WINDY MARIE PFENT;
MARK LE CHARD y LORI
LYNN LE CHARD

Apelantes

BARRERAS, INC.
Parte Interventora

KLAN202101033

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

Civil Número:
KCD2012-1690

Sobre:
Cobro de dinero
Ejecución
de garantías

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres¹

Ortiz Flores, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2022.

Comparece la parte apelante, 1064 Ponce De León, Inc., Sean Stephen Pfent, Windy Marie Pfent, Mark Le Chard y Lori Lynn Le Chard, y solicita nuestra intervención para dejar sin efecto la *Sentencia Parcial* del 8 de noviembre de 2021, notificada el día 18 de noviembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró con lugar la petición de sentencia sumaria parcial promovida por WM Capital Partners 53, LLC (en adelante, WM Capital o parte apelada), y declaró sin lugar la oposición y el pedimento sumario de la parte apelante. En consecuencia, ordenó a los comparecientes a satisfacer solidariamente la acreencia dineraria a favor de WM Capital.

¹ El Hon. Waldemar Rivera Torres sustituyó a la Hon. Noheliz Reyes Berríos, por virtud de la Orden Administrativa Núm. OATA-2022-047, *Sustitución de Juez de Apelaciones por Cese de Funciones*, emitida el 3 de marzo de 2022, y a la luz de la jubilación de la jueza.

Adelantamos que, por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma el pronunciamiento judicial. Veamos el tracto procesal relevante a los asuntos ante nuestra consideración.

I

La presente causa se inicia el 17 de julio de 2012, ocasión en que Scotiabank de Puerto Rico —sucesor de R-G Premier Bank of Puerto Rico— presentó una *Demanda* en contra de Gables Towers Inc., Gables Holding Corporation, 1064 Ponce De León, Inc., Sean Stephen Pfent, Windy Marie Pfent, Mark Le Chard y Lori Lynn Le Chard.² En lo atinente a la cuestión ante nuestra consideración, de la reclamación judicial surge en la **tercera causa de acción**³ que, el 21 de abril de 2009, R-G otorgó a 1064 Ponce de León el préstamo 1600464901 por la suma de \$700,855.00 mediante el *Loan and Security Agreement*.⁴ El pagaré o *Note* fue suscrito por el señor Nelson Famadas Smart, en calidad de presidente de 1064 Ponce de León, según el affidavit número 2353, ante la notaria Bianca Landrón Baralt.⁵ Conjuntamente y en la misma fecha, los apelantes 1064 Ponce de León,⁶ Mark Le Chard, Lori Lynn Le Chard, Sean Stephen Pfent y Windy Marie Pfent suscribieron el *Debt Service Agreement*, por el cual garantizaron de manera solidaria e incondicional responder por el pago de la obligación dineraria, en relación con el préstamo antes aludido.⁷

Además, los esposos Le Chard y el señor Pfent,⁸ junto a 1064 Ponce de León, firmaron sendos documentos titulados *Guaranty and Agreement*,

² Apéndice de la parte apelante, págs. 221-241, con anejos a las págs. 242-598. Los documentos atinentes a la tercera reclamación que atendemos están a las págs. 476-545.

³ Apéndice de la parte apelante, págs. 229-236; 239.

⁴ El *Loan and Security Agreement* se pagaría en ciento diecinueve (119) pagos mensuales consecutivos de \$5,840.00 de principal, más los intereses acumulados. El principal devengaría intereses a base de cien (100) puntos base del “prime rate”. En caso de mora, se estableció un interés de dos por ciento (2%) sobre la tasa de interés prevaleciente. Refiérase a la Determinación de Hechos número 2 de la *Sentencia Parcial*, Apéndice, pág. 3.

⁵ Apéndice de la parte apelante, págs. 31-81.

⁶ El señor Nelson Famadas Smart firmó en calidad de presidente de 1064 Ponce de León, Inc. y 1064 Ponce de León, LLC; así como de Gables Towers, Inc. y Gables Holding Corporation.

⁷ Apéndice de la parte apelante, págs. 82-88.

⁸ Aunque sí suscribió el *Debt Service Agreement*, en este documento en particular no surge la firma de la señora Pfent; Apéndice de la parte apelante, pág. 99.

con el propósito de garantizar la acreencia.⁹ En su parte pertinente, impartimos énfasis a las siguientes cláusulas consignadas en ambas garantías:

2. **Guarantor jointly and severally with Borrower (solidariamente) unconditionally guarantee the due performance and prompt payment**, whether at maturity or by acceleration or otherwise, of all of Borrower's debts and obligations under the Notes and the Loan Documents, together with interest on such debts and obligations to the extent provided for in said documents and all legal and other costs or expenses paid or incurred by Lender in the enforcement thereof against Borrower or Guarantor (all debts, duties, liabilities and obligations herein described and covered by this Guaranty, or intended so to be, are hereinafter collectively called the indebtedness) and further unconditionally guarantee that the representations and warranties to be made by Borrower in the Loan Agreements are true as of the date hereof.

3. **Guarantor's liability hereunder shall be unaffected by (i) any amendment or modification** of the provisions of the Loan Agreements, Notes, Mortgages or other Loan Documents, including but not limited to the amounts to be advanced thereunder, (ii) any extensions of time for performance required thereby, (iii) any sale, assignment or foreclosure of the Notes or Mortgages or any sale of the mortgaged properties described in the Mortgages, (iv) **the taking or accepting of any other security or guaranty for any or all of the indebtedness**, (v) **the release of the Borrower or any other person from performance or observance of any of the agreements**, covenants, terms or conditions contained in any of said instruments by operation of law or otherwise, (vi) **the release in whole or in part of any security or guaranty for the indebtedness**, (vii) failure to record the Mortgages (or improper recording of filing thereof) or to otherwise perfect, protect, secure or insure any security interest or lien given as security for the indebtedness, or (viii) any neglect, delay, omission, failure, or refusal of Lender to take or prosecute any action for the collection of any of the indebtedness or to foreclosure or take or prosecute any action in connection with or as security for any of the indebtedness, or to take any action hereunder.

5. Guarantor hereby agrees to indemnify Lender against loss, cost or expense caused by the assertion by Borrower of any defense to its obligations under the Loan Agreements, Notes, Mortgage Note, Mortgages, or other Loan Documents, or the assertion by Guarantor of any defense to the obligations hereunder. **Guarantor waives any right or claim of right** to cause a marshaling of Borrower's assets or to cause Lender to proceed against any of the security for the indebtedness or

⁹ Apéndice de la parte apelante, págs. 89-94; 95-100. A nombre de 1064 Ponce de León, se suscribieron los documentos por el señor Nelson E. Famadas y Nelson Famadas Smart, respectivamente.

for the obligations guaranteed hereby before proceeding against Guarantor, Guarantor agrees that any payments required to be made by Guarantor hereunder shall become due on demand in accordance with the terms of the Notes, Mortgages and Loan Documents immediately upon the happening of any default under the Notes or Mortgages and without presentment of the Notes to the Borrower, demand for payment or protest thereof, or notice of non-payment or protest thereof, **and Guarantor expressly waives and relinquishes all rights and remedies accorded by applicable law to Guarantor, including but not limited to prior recourse to the assets or estate of Borrower (Excusión).**

7. **The liabilities and obligations of Guarantor hereunder shall be joint and several** and shall inure to the benefit of Lender and its successors and assigns and shall be binding upon and **enforceable against Guarantor and its successors, heirs, executors and administrators.**

El *Debt Service Agreement* suscrito por todos los apelantes comprende cláusulas similares.

El 14 de septiembre de 2012, 1064 Ponce de León contestó la *Demanda*.¹⁰ En cuanto al *Debt Service Agreement* y el *Guaranty and Agreement* del préstamo concedido a 1064 Ponce de León, se limitó a admitir la fecha de la transacción y el número de testimonio. Con relación al contenido de los documentos, afirmó que estos hablaban por sí mismos. Por su parte, los esposos Le Chard y los Pfent presentaron su alegación responsiva en conjunto.¹¹ Si bien reprodujeron la misma respuesta anterior, negaron su responsabilidad solidaria por la acreencia, en la medida que 1064 Ponce de León negó la existencia de la deuda.

Luego de un sinnúmero de trámites procesales del presente caso,¹² entre los que se incluye la sustitución de Scotiabank por WM Capital,¹³ el

¹⁰ Apéndice de la parte apelante, págs. 616-623 (se omitió la sexta página de la *Contestación a la Demanda*).

¹¹ Apéndice de la parte apelante, págs. 624-631.

¹² Barreras, Inc. solicitó y se le concedió intervenir. Aun cuando se unió al Apéndice de la parte apelante, págs. 599-613, una *Demanda Enmendada* de Barreras, la parte apelada enunció que el tribunal primario no la autorizó mediante la *Orden* de 28 de abril de 2015, notificada el 7 de mayo siguiente (no incluida); véase, Apéndice de la parte apelada, pág. 28, acápite 8.

¹³ Scotiabank de Puerto Rico adquirió los activos de R-G Premier Bank of Puerto Rico, luego de la liquidación del acreedor original a partir de 30 de abril de 2010; y WM Capital adquirió el préstamo en controversia, entre otras acreencias del mismo pleito. La petición

21 de enero de 2020, la parte apelada presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial en contra de 1064 Ponce de León, Inc., Sean Stephen Pfent, Windy Marie Pfent, Mark Le Chard y Lori Lynn Le Chard*.¹⁴ El pedimento se circunscribió a la tercera causa de acción de la *Demanda*: el préstamo de \$700,855.00 otorgado a 1064 Ponce de León, del cual se alegó que responden los apelantes, en virtud de los documentos de garantía personal suscritos por estos. Conforme al expediente que evaluamos, WM Capital acompañó la solicitud con el documento del préstamo 1600464901, el pagaré endosado a su favor, el *Debt Service Agreement*, los dos *Guaranty and Agreement* y el affidavit número 11,778, suscrita por James Barr Coleman, ante la notaria Ivonne González Medrano, en la que se reclamó el pago de \$968,179.96.¹⁵ WM Capital expuso veintiún (21) hechos incontrovertidos, relacionados con la otorgación del préstamo 1600464901 a 1064 Ponce de León, las garantías personales suscritas por la parte apelante y su legitimidad para exigir el pago. Así, pues, acotó que, a la luz de los documentos sometidos, procedía el dictamen por la vía de apremio a su favor.

El 13 de mayo de 2020, la parte apelante presentó *Contestación a Moción de Sentencia Sumaria Parcial en contra de 1064 Ponce de León, Inc., Sean Stephen Pfent, Windy Marie Pfent, Mark Le Chard y Lori Lynn Le Chard y Solicitud de Sentencia Sumaria*.¹⁶ Según se desprende del expediente, unió a la petición el *Acuerdo de Transacción para que se dicte Sentencia* de 31 de diciembre de 2014, suscrito por las respectivas representaciones legales de Scotiabank, Gables Tower, Inc. y Gables Holding Corporation;¹⁷ la *Moción conjunta ratificando acuerdo de transacción para que se dicte sentencia parcial*; el *Supplemental Settlement and Release Agreement* de 22 de abril de 2016, al que

de sustitución tuvo lugar el 15 de octubre de 2015; Apéndice de la parte apelante, págs. 1034-1035. El 5 de noviembre de 2015, el foro autorizó la sustitución.

¹⁴ Apéndice de la parte apelante, págs. 17-30, con anejos a las págs. 31-115.

¹⁵ La cuantía se desglosa de la siguiente manera: \$619,095.00 de principal; \$283,726.00 de intereses; y la suma de \$65,358.95 en cargos. Apéndice de la parte apelante, pág. 115.

¹⁶ Apéndice de la parte apelante, págs. 116-134, con anejos a las págs. 135-220.

¹⁷ Apéndice de la parte apelante, págs. 135-161.

comparecieron WM Capital, Gables Tower, Inc., Gables Holding Corporation y Real Estate Advisory Services, Inc.¹⁸ También anejó la *Opinion and Order* de 28 de marzo de 2019, en el caso civil federal CV-01122.¹⁹

La parte apelante no contravino los hechos esbozados por WM Capital, sino que se limitó a alegar que el *Acuerdo de Transacción* que adjuntó y otro posterior tuvieron el efecto de variar las condiciones principales de la acreencia reclamada, novar el préstamo 1600464901 y extinguir las obligaciones contraídas por los garantizadores personales. Ahora, en la parte introductoria expresó:

.

5. Como su tercera causa de acción Scotiabank alegó que 1064 Ponce de León incumplió su contrato de préstamo, adeudándole \$743,603.35 más los intereses acumulados hasta su saldo, de lo cual el Sr. Pfent, la Sra. Pfent y los Esposos Le Chard eran responsables como garantizadores, solicitando sentencia contra 1064 Ponce de León y los garantizadores.

.

Por igual, entre los hechos propuestos aseveró los siguientes:

.

33. Por último, también el 21 de abril del 2009, R-G y 1064 Ponce de León suscribieron el Préstamo del 1064 Ponce de León por la cantidad de \$700,855.00, garantizado con un pagaré hipotecario por la misma cantidad del préstamo en prenda, otorgado por Famadas Smart en representación de Gables Towers, asegurado por una tercera hipoteca sobre las Dos Torres de Gables Towers, cubriendo además los préstamos de Gables Holding, Gables Towers y 275 GG, Inc. En ese momento, Famadas Alapont, el Sr. Pfent y los Esposos Le Chard garantizaron el préstamo de 1064 Ponce de León, el Sr. Pfent en un documento de garantía y los Esposos Le Chard en otro.

.

35. La tercera causa de acción fue contra 1064 Ponce de León como principal y el Sr. Pfent, la Sra. Pfent y los Esposos Le Chard como garantizadores por \$743,603.35.

¹⁸ Apéndice de la parte apelante, págs. 179-193. La parte apelante aseveró que el acuerdo de 2016 fue acogido mediante la *Sentencia* de 28 de abril de 2015; véase, Apéndice de la parte apelante, pág. 122, acápite 23. Es decir, un dictamen revocado y pronunciado antes que el acuerdo.

¹⁹ Apéndice de la parte apelante, págs. 194-219; 220.

El 16 de julio de 2020, WM Capital replicó.²⁰ Recalcó que la parte apelante falló en controvertir los hechos según expuestos por la parte apelada e intimó al foro *a quo* a dar por probados los enunciados fácticos consignados por esta. De otro lado, en contestación a la sentencia sumaria solicitada por la parte apelante, WM Capital aclaró que los hechos formulados no estaban en controversia, pero apuntó que la parte apelante no fue parte suscribiente en ninguno de los dos acuerdos. Señaló que las partes contratantes expresaron en el propio *Acuerdo* y lo reiteraron en la moción que lo acompañó que el mismo no constituía una novación.²¹ Por consiguiente, solicitó al foro de primera instancia que denegara la solicitud de la parte apelante y la condenara al pago de la suma reclamada.

Justipreciadas las posturas, la primera instancia judicial emitió las siguientes Determinaciones de Hechos:

1. El 21 de abril de 2009, R-G le otorgó a 1064 Ponce De León un préstamo mediante el documento intitulado [*sic*] *Loan and Security Agreement*, por la suma de \$700,855.00.
2. El *Loan [and] Security Agreement* se pagaría en ciento diecinueve (119) pagos mensuales consecutivos de \$5,840.00 de principal, más los intereses acumulados. El principal del *Loan [and] Security Agreement* devengaría intereses a base de cien (100) puntos base del “prime rate”. En caso de mora, se estableció un interés de dos por ciento (2%) sobre la tasa de interés prevaleciente. El *Loan [and] Security Agreement* fue juramentado ante la notaria público, Bianca Landrón Baralt, con el número de afidávit 3,256.
3. El 21 de abril de 2009, 1064 Ponce De León suscribió un pagaré intitulado [*sic*] *Note*, por la suma de \$700,855.00, para evidenciar la otorgación del *Loan [and] Security Agreement*. El referido documento fue firmado por el Sr. Nelson Famadas [Smart], en su capacidad de [Presidente] de 1064 Ponce de León y fue juramentado por la notaria público, Bianca Landrón Baralt con el número de [afidávit] 3,253.
4. En *Note*, los deudores expresamente renunciaron al derecho a presentación (“Presentment, demand, protest and other notice of any kind are hereby expressly waived”).
5. El 21 de abril de 2009, 1064 Ponce De León, los esposos Le Chard otorgaron a favor de R-G, un *Guaranty and*

²⁰ Apéndice de la parte apelada, págs. 25-35.

²¹ Apéndice de la parte apelante, págs. 136, acápite 3 y 164, acápite 2.

Agreement, obligándose solidariamente al pago de las deudas de 1064 Ponce De León, relacionadas al *Loan [and] Security Agreement y los pagarés asociados a ese préstamo*.²² Dicho documento fue juramentado por el notario público de la Ciudad de St. Clair County, Missouri, Ronni M. Rix, cuya comisión expiró el 5 de septiembre de 2014.

6. Específicamente, mediante el *Guaranty and Agreement*, los Esposos Le Chard se obligaron a lo siguiente:

Guarantor waives any right or claim of right to cause a marshaling of Borrowers' assets or to cause Lender to proceed against any of the security indebtedness or for the obligation guaranteed hereby before proceeding against Guarantor; Guarantor agree that any payments required to be made by Guarantor hereunder shall become due on demand in accordance with the terms of the Note, Mortgage and Loan Documents immediately upon the happening of any default under the Note or Mortgage and without presentment of the note to the Borrower, demand for payment or protest hereof, or notice of non-payment or protest thereof; and guarantor expressly waives and relinquished all rights und remedies accorded by applicable law to Guarantor, including but not limited to prior recourse to the assets or estate of Borrower ("Excursion").

7. El 21 de abril de 2009, el Sr. Pfent, otorgó a favor de R-G un contrato de garantía personal, intitulado [*sic*] *Guaranty and Agreement*, obligándose solidariamente al pago de las deudas de 1064 Ponce De León, relacionadas al *Loan and Security Agreement* de 21 de abril de 2009 y los pagarés asociados a ese préstamo.²³ Dicho documento fue juramentado por la notaria público, Arline Bauz[á] Figueroa, con el número de affidavit 21,748.

8. Mediante el *Guaranty and Agreement*, el Sr. Pfent se obligó, entre otras cosas, a lo siguiente:

Guarantor waives any right or claim of right to cause a marshaling of Borrowers' assets or to cause Lender to proceed against any of the security indebtedness or for the obligation guaranteed hereby before proceeding against Guarantor; Guarantor agree that any payments required to be made by Guarantor hereunder shall become due on demand in accordance with the terms of the Note, Mortgage and Loan Documents immediately upon the happening of any default under the Note or Mortgage and without presentment of the note to the Borrower, demand for payment or protest hereof, or notice of non-payment or protest thereof; and guarantor expressly waives and relinquished all rights und remedies accorded by applicable law to Guarantor, including but not limited to prior recourse to the assets or estate of Borrower ("Excursion").

²² Subrayado en el original.

²³ Subrayado en el original.

9. El 21 de abril de 2009, Windy Marie Pfent otorgó a favor de R-G un contrato de garantía personal, *Guaranty and Agreement*, obligándose solidariamente al pago de las deudas de 1064 Ponce De León, relacionadas al *Loan [and] Security Agreement* y los pagarés asociados a ese préstamo,²⁴ Dicho documento fue juramentado por el notario público de la Ciudad de St. Clair County, Missouri, Rormi M. Rix, cuya comisión expiraba el 5 de septiembre de 2014.

10. Mediante el *Guaranty and Agreement*, Windy Marie Pfent, entre otras cosas, se obligó a lo siguiente:

Guarantor waives any right or claim of right to cause a marshaling of Borrowers' assets or to cause Lender to proceed against any of the security indebtedness or for the obligation guaranteed hereby before proceeding against Guarantor; Guarantor agree that any payments required to be made by Guarantor hereunder shall become due on demand in accordance with the terms of the Note, Mortgage and Loan Documents immediately upon the happening of any default under the Note or Mortgage and without presentment of the note to the Borrower, demand for payment or protest hereof, or notice of non-payment or protest thereof; and guarantor expressly waives and relinquished all rights und remedies accorded by applicable law to Guarantor, including but not limited to prior recourse to the assets or estate of Borrower ("Excusion").

11. El 21 de abril de 2009, 1064 Ponce De León, los Esposos Pfent y Le Chard, otorgaron a favor de R-G un contrato de garantía personal intitulado, *Debt Service Agreement*, en donde se comprometieron solidariamente al pago de las deudas de 1064 Ponce De León en la misma proporción en que son dueños de 1064 Ponce de León. Dicho documento fue juramentado por el notario público de la Ciudad de St. Clair County, Missouri, Rormi M. Rix, cuya comisión expiró el 5 de septiembre de 2014.

12. El *Debt Service Agreement* indica que "[t]his Agreement shall be in addition to the Continuous Unlimited Guaranty issued by some of the Principals, and shall not be deemed to limit, substitute, or in any way modify said Continuous Unlimited Guaranty".

13. El 30 de abril de 2010, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) cerró las operaciones de R-G, y el FDIC fue nombrado síndico de R-G.

14. El 30 de abril de 2010, Scotiabank y el FDIC –en su capacidad de síndico de R-G– otorgaron un contrato intitulado *Purchase and Assumption Agreement* mediante el cual Scotiabank adquirió ciertos activos, al igual que asumió depósitos y obligaciones de R-G Premier bajo los términos y

²⁴ Subrayado en el original.

condiciones de dicho contrato.

15. El FDIC negoció por endoso a Scotiabank los pagarés otorgados a Gables Towers, Gables Holding y 1064 Ponce de León (los Tres Préstamos).

16. El 23 de septiembre de 2015, WM Capital pactó un acuerdo con Scotiabank para adquirir ciertos activos, entre los cuales se encuentra el préstamo núm. 1600464901 cuyo deudor principal lo es 1064 Ponce de León y cuyos garantizadores solidarios lo son los esposos Sean y Windy Marie Pfent y los esposos Mark y Lori Lynn Le Chard (Préstamo 4901).

17. Como parte dicha transacción, Scotiabank transfirió a WM Capital titularidad y posesión sobre los siguientes documentos asociados al Préstamo 4901:

- a. El *Loan [and] Security Agreement*.
- b. El *Note* relacionado con el *Loan [and] Security Agreement*.
- c. El *Guaranty and Agreement* de 21 de abril de 2009 suscrito por 1064 Ponce de León, y los esposos Le Chard.
- d. El *Guaranty and Agreement* de 21 de abril de 2009, suscrito por el Sr. Pfent.
- e. El *Guaranty and Agreement* de 21 de abril de 2009, suscrito por la Sra. Pfent.
- f. El *Debt Service Agreement* de 21 de abril de 2009, suscrito por 1064 Ponce De León, Inc., los esposos Le Chard y los Pfent.
- g. El *Security Agreement Pledge* de 21 de abril de 2009, suscrito por Gables Towers, Inc. y R-G Premier Bank of Puerto Rico, juramentado ante la notaria Bianca Landrón Baralt, bajo el testimonio número 3,258. Así como los documentos correspondientes a los Préstamos de Gables Towers y Gables Holding.

18. El *Note* relacionado con el *Loan [and] Security Agreement* fue negociado por Scotiabank a favor de WM Capital en conjunto con los pagarés correspondientes a los préstamos de Gables Towers y Gables Holding.

19. Como parte de la transacción entre Scotiabank y WM Capital, el primero transfirió al segundo los récords electrónicos del Préstamo 4901, incluyendo su historial de pago, el balance de principal, los intereses acumulados y otros cargos y desde ese día en adelante, WM Capital ha tenido custodia de ese récord, el cual no ha sido alterado en modo alguno, como tampoco el sistema en que se encuentra almacenado ha sufrido ninguna falla de funcionamiento que pueda afectar su integridad.

20. El 20 de octubre de 2015, WM Capital presentó una Moción para Sustituir a Scotiabank de Puerto Rico como parte demandante en este caso, y el 5 de noviembre de 2015 el Tribunal declaró con lugar la solicitud.

21. WM Capital es, actualmente, el tenedor del *Note* por la suma de \$700,855.00, correspondiente al *Note* relacionado con el *Loan [and] Security Agreement* y de acuerdo con los récords de WM Capital, tal préstamo, al 1 de julio de 2019, tenía un balance impago de \$968,179.96, de los cuales \$619,095.00 corresponde al principal, \$283,726.00 por concepto de intereses, \$51,189.00 por cargos por mora y \$14,169.95 por otros cargos adicionales.

22. El 3[0] de diciembre del 2014, Scotiabank de una parte y de la otra Gables Towers y Gables Holding radicaron un Acuerdo Transaccional en el caso de autos, [...]

.

Conforme a los enunciados fácticos antes citados, el Tribunal de Primera Instancia emitió el 8 de noviembre de 2021 y notificó el 18 de noviembre de 2021, la *Sentencia Parcial* apelada,²⁵ en la cual acogió el petitorio sumario de WM Capital y denegó el presentado por los apelantes. En consecuencia, ordenó a los apelantes el pago de la deuda asumida de manera solidaria, más sus intereses.

Inconforme, la parte apelante acudió ante este tribunal revisor y señaló la comisión del siguiente error:

Erró el TPI en ignorar el Acuerdo Transaccional entre WM Capital Partners 53, Gables Towers y Gables Holdings [*sic*] el cual novó y extinguió las obligaciones de 1064 Ponce de León, así como las garantías de los Pfens y los Esposos Le Chard, o por sus términos los relevó de las mismas como terceros beneficiarios.

El 14 de enero de 2022, WM Capital presentó su alegato. Con el beneficio de ambas comparencias, resolvemos.

II

A

En nuestro ordenamiento jurídico el mecanismo de sentencia sumaria se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., R.36. Este mecanismo “responde al propósito de aligerar la

²⁵ Apéndice de la parte apelante, págs. 1-16.

conclusión de los pleitos eliminando el juicio en su fondo, pero siempre y cuando no exista una legítima disputa de hecho a ser dirimida, de modo que lo restante sea aplicar el derecho solamente”. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 576 (2001); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015). Conforme la letra de la Regla 36. 1 de Procedimiento Civil para poder adjudicar en los méritos una moción de sentencia sumaria lo que se requiere es que se presente “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” ya sea sobre la totalidad de la reclamación o parte de esta. (Énfasis nuestro.) Cónsono a esto, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil en su inciso (e) dispone lo siguiente:

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**. (Énfasis nuestro.)

Asimismo, la Regla 36.3 antes mencionada establece unos requisitos de forma a ser cumplidos por la parte promovente y la parte promovida.²⁶ Sobre este particular, la jurisprudencia ha dispuesto que la

²⁶ Según establecido en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, se dispone lo siguiente:

- a. La moción de sentencia sumaria será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:

(4) una relación concisa y organizada 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 los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal.

- b. La contestación a la moción de sentencia sumaria [...] deberá contener lo siguiente:

(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

parte promovente de una sentencia sumaria “viene obligada a desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia y, para cada uno, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.” *Roldán Flores v. M. Cuebas et al*, 199 DPR, a la pág. 676 que cita a *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013). De otra parte, **el promovido “tiene el deber de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación.”** *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR, a las págs. 676-677. (Énfasis nuestro.) Ello así, si el promovente incumple con los requisitos de forma, “el tribunal no estará obligado a considerar su pedido.” 193 DPR, a la pág. 111. Por el contrario, si el promovido es quien incumple dichos requisitos “el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en derecho.” 193 DPR, a la pág. 111.

En resumen, quien promueve la sentencia sumaria “debe demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción.” 193 DPR, a la pág. 110. En este sentido, un hecho material “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable.” 193 DPR, a la pág. 110. Véase además J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609. Por ello, “[l]a controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

A su vez, **quien se opone a una sentencia sumaria debe presentar contradocumentos y contradecларaciones que contradigan los hechos incontrovertidos por parte del promovente.** *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. Et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). Por esta razón, la parte

se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal.

que se opone “no puede descansar solamente en las aseveraciones contenidas en sus propias alegaciones, sino que viene obligada a contestar la solicitud del promovente de forma detallada y específica, y con prueba.” 155 DPR, a la pág. 577; 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (c). Se debe demostrar de manera afirmativa que se cuenta con evidencia y hechos admisibles y suficientes para ser presentados en un juicio. 155 DPR, a las págs. 577-578. **El promovido de una moción de sentencia sumaria “no puede cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones, sino que tiene que refutar los hechos alegados mediante presentación de prueba.”** *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 570 (2001). (Énfasis nuestro.) Por consiguiente, “[t]iene la obligación de formular una oposición sustentada con prueba adecuada en derecho.” 155 DPR, a la pág. 578.

La sentencia sumaria solo debe dictarse en casos claros. Por tanto, cuando no existe una clara certeza sobre todos los hechos materiales en la controversia, no procede se dicte sentencia sumaria. Se ha establecido que la sentencia sumaria, “procede, aunque se hayan alegado hechos que aparenten estar en controversia, pero cuando el promovente logre demostrar preponderantemente, y mediante dicha prueba documental, que en el fondo no existe controversia sobre los hechos medulares.” 155 DPR, a la pág. 577. Ante esta situación, la parte promovida debe “defenderse de la misma forma, es decir, apoyándose a su vez de documentos u otra evidencia admisible.” 155 DPR, a la pág. 577.

Por ser la sentencia sumaria un remedio de carácter discrecional, “[e]l 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.” *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000). Siendo esto así, **solo procede que se dicte la sentencia sumaria “cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia.”**

193 DPR, a las págs. 109-110, que cita a *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012). (Énfasis nuestro.) De haber alguna duda acerca de la existencia de una controversia sobre los hechos medulares y sustanciales del caso deberá resolverse contra la parte que solicita la moción, haciendo necesaria la celebración de un juicio. 132 DPR, a la pág. 133.

Asimismo, se ha pautado que “[l]os jueces no están constreñidos por los hechos o documentos evidenciarios que se aduzcan en la solicitud de sentencia sumaria” y que “[d]eben considerar todos los documentos en autos, sean o no parte de la solicitud, de los cuales surjan admisiones que hagan las partes.” *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004).

Según se ha reiterado jurisprudencialmente, este tribunal revisor se encuentra en la misma posición que el foro de primera instancia al determinar si procede o no una sentencia sumaria. Sin embargo, al revisar la determinación del tribunal primario, estamos limitados de dos maneras: (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Esto es, no estamos compelidos a adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa. 161 DPR, a las págs. 334-335. El deber de adjudicar hechos materiales y esenciales es una tarea que le compete al Tribunal de Primera Instancia y no al foro intermedio.

A esos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció el estándar específico que debemos utilizar como tribunal revisor al momento de evaluar determinaciones del foro primario en las que se conceden o deniegan mociones de sentencia sumaria. En lo pertinente, dispuso que “[l]a revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novus* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.” 193 DPR, a la pág. 118. Además,

reiteró que por estar en la misma posición que el foro primario, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma recopilados en la Regla 36 de Procedimiento Civil. 193 DPR, a la pág. 118. Por lo cual, luego que culminemos nuestra revisión del expediente, de encontrar que en realidad existen hechos materiales y esenciales en controversia, debemos tener en cuenta el cumplimiento de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y exponer concretamente cuáles hechos materiales están controvertidos y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la sentencia que disponga del caso y se puede hacer referencia al listado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su dictamen. 193 DPR, a la pág. 118. Por el contrario, de resultar que los hechos materiales y esenciales realmente están incontrovertidos, entonces nos corresponde revisar de *novo* si el foro impugnado aplicó correctamente el derecho a los hechos incontrovertidos. 193 DPR, a la pág. 119. Al dictar una sentencia sumaria, este tribunal deberá realizar un análisis dual que consiste en: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los que se incluyen con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; y (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. 161 DPR, a la pág. 333. Una vez realizado este análisis el tribunal no dictará sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede. 161 DPR, a las págs. 333-334.

B

Disponía el Código Civil de 1930, vigente a los hechos que nos competen, en su Artículo 1206, que “[e]l contrato existe desde que una o

varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.” 31 LPRA sec. 3371. También cuando concurren los siguientes requisitos: consentimiento de los contratantes; el objeto cierto; y la causa de la obligación. Art. 1213 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3391. Añadía que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.” Art. 1044 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2994. (Énfasis nuestro.) En todo caso, “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.” Art. 1210 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3375.

En Puerto Rico, además, el principio de la autonomía de la voluntad rige la contratación. Este principio le concede amplia libertad de acción a las partes que desean obligarse. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). La aludida norma estaba recogida por el Artículo 1207 del Código Civil de 1930, el cual disponía que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. 31 LPRA sec. 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 DPR 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713, 724 (2001). Por otra parte, el Artículo 1233 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3471, establecía que, si los **términos de un contrato son claros** y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará **al sentido literal de sus cláusulas**.

De este modo, estas normas reconocían la **total autonomía de la voluntad de los contratantes que han escogido obligarse mutuamente** para determinar el contenido de dicha relación jurídica, limitada únicamente dicha autonomía por los **parámetros que impongan la ley, la moral social y el orden público**. Una vez los contratantes eligen contratar entre sí, pueden pautar el contenido y alcance normativo de su relación jurídica,

sin otra intromisión del Estado que la impuesta por los parámetros descritos. Por lo tanto, **los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante un contrato, cuando el mismo es legal y válido.** *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999); *Olazábal v. U.S. Fidelity, etc.*, 103 DPR 448, 462 (1975).

Por su parte, el **contrato de fianza** según concebido en el Artículo 1721 del Código Civil de 1930 se refería al acuerdo en el cual una persona se obliga a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de que este último no lo haga. 31 LPRA sec. 4871; *United Surety v. Registradora*, 192 DPR 187, 203 (2015). Ahora bien, la fianza no se presume, sino que tiene que ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella. Art. 1726 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4876. El contrato de fianza “es uno accesorio, aunque separado y distinto, al contrato que establece la relación obligatoria principal o garantizada.” *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 661 (2000). Esto es, la naturaleza accesoria y subsidiaria de la fianza implica que esta no puede existir sin una obligación principal válida a la que garantiza. Art. 1723 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4873.

En lo concerniente a este caso, el Artículo 1721 establecía que, si el fiador se obligaba **solidariamente** con el deudor, entonces, se observaría lo dispuesto sobre las obligaciones solidarias. 31 LPRA sec. 4871. Aun cuando el Código Civil de 1930 no definía la solidaridad, se desprendía de ese cuerpo legal que la solidaridad solo tendría lugar si así se disponía expresamente, ya que la mera concurrencia de dos o más acreedores o de dos o más deudores en una sola obligación no implicaba el carácter solidario de la obligación. Ello así, porque la solidaridad no se presume. Art. 1090 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3101. Nótese que, desde hace décadas, el Tribunal Supremo resolvió que las palabras “jointly and severally” contenidas en un aval, garantía o fianza son el equivalente a “mancomunada y solidariamente, según usadas en el derecho civil. Véase, *National City Bank v. De la Torre*, 48 DPR 134, 142 (1935).

Así, pues, **cuando el fiador expresamente se obliga de manera solidaria con el deudor principal, como en este caso, se convierte en un deudor principal o codeudor.** Entonces, tanto el fiador solidario como el deudor principal son responsables frente al acreedor de forma tal que este puede ir indistintamente contra ambos simultáneamente o contra uno solo para cobrar la **totalidad de la deuda.** Art. 1097 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3108. Asimismo, **el fiador solidario no tiene derecho a la excusión de bienes.** Art. 1730 (2) del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4892. Por supuesto, salvo pacto en contrario, si el fiador, por su condición de obligado solidario, responde ante el acreedor, entonces, puede repetir contra el deudor fiado por lo pagado, los intereses legales, los gastos ocasionados al fiador e incluso los daños y perjuicios, si estos proceden. Contra otros cofiadores, además, el fiador que paga la acreencia podrá reclamar de cada uno la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer. Véase, Arts. 1737-1745 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA secs. 4911-4933.

En cuanto a la extinción de la fianza, como todo derecho de garantía, una vez se extingue la obligación principal de cuyo aseguramiento se ocupa, el derecho de garantía también se extingue, con excepción de las acciones que se deriven de la ejecución de la fianza. Art. 1746 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4951. La norma general establece que la obligación de un fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor, y por las mismas causas que las demás obligaciones. Art. 1746 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4951. Es sabido que las obligaciones se extinguen con la novación. Art. 1110 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3151. Expresamente ha reconocido el Tribunal Supremo que la **novación extintiva**, no la modificativa, es una de las causas por las cuales se extingue la fianza. *E.L.A. v. Urb. Damiro, Inc.*, 112 DPR 244, 247 (1982); *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 378, 388-394 (1973). Al respecto y de conformidad con el Artículo 1157 del Código Civil de 1930, las obligaciones se modifican variando su objeto o sus condiciones

principales; sustituyendo la persona del deudor; o subrogando a un tercero en los derechos del acreedor. 31 LPRA sec. 3241. Ahora bien, si el contrato original no se enmienda no tiene lugar una novación. Véase, M. García Cárdenas, *Derecho de obligaciones y contratos*, 2da ed., MJ Editores, a la pág. 302. Lo anterior responde a que el efecto novatorio extintivo se produce solamente cuando **las partes lo han querido** (*animus novandi*) y así lo han declarado sin lugar a dudas; o, en su defecto, cuando la intención de novar se deriva de la **incompatibilidad absoluta** entre las dos obligaciones. “Para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles.” Art. 1158 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3242. Incluso la doctrina ha expresado que no basta con la intención expresada por las partes, sino que los cambios realizados a la obligación tienen que ser cónsonos con la intención expresada. M. García Cárdenas, *op. cit.*, a la pág. 308. El Tribunal Supremo ha opinado que “en la medida en que por la transacción surja una obligación distinta a la pre-existente o se extinga la misma, se extinguirá el derecho accesorio de fianza.” *GE C & L v. So. T. & O Dist.*, 132 DPR 808, 816 (1993). Por lo tanto, para que exista la novación extintiva es imprescindible que la obligación original desaparezca. Por eso, **la novación nunca se presume**. *United Surety Inc. Co. v. Bayamón Steel Processors*, 161 DPR 609, 618 (2004).

Finalmente, la interpretación del contrato de fianza no está exenta de la aplicación de las normas generales de interpretación de contratos. El Tribunal Supremo ha opinado que si un contrato de fianza consigna específicamente cuáles son las circunstancias por las que responde el fiador, el tribunal debe adherirse a la letra del aval. Si bien se ha establecido que este tipo de contratos debe ser interpretado liberalmente de modo que favorezca las reclamaciones de los terceros beneficiados, ello no equivale a una carta blanca para que los tribunales descarten los pactos y convenios entre las partes. *Caguas Plumbing, Inc. v. Continental Const. Corp.*, 155

DPR 744, 754-755 (2001). Claro está, es importante tener en cuenta que el fiador se puede obligar a menos, pero nunca a más de lo que se obligó el principal. Arts. 1725-1726 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA secs. 4875-4876; *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 511 (2010).

III

La parte apelante alega que el foro de primera instancia incidió al ignorar el *Acuerdo de Transacción*, sobre el cual aduce que novó y extinguió sus obligaciones.

Como cuestión de umbral, nos compete revisar la petición de sentencia sumaria parcial. Al evaluar las formalidades que establece la Regla 36 de Procedimiento Civil, entendemos que WM Capital cumplió cabalmente con la exposición de hechos esenciales e incontrovertidos, correctamente enumerados, así como con los documentos que unió a su petición en apoyo a sus enunciados. Opinamos que la parte apelada anejó documentos suficientes para demostrar la acreencia a su favor y el incumplimiento de la parte apelante en satisfacerla. Por igual, WM Capital expuso la inexistencia de controversias de hechos esenciales, por lo que justificó la resolución abreviada, así como el remedio solicitado.

En cuanto a la parte apelante, observamos un craso incumplimiento en su contestación. No produjo oposición alguna, ya que no refutó formalmente los hechos incontrovertidos, según esbozados por WM Capital. Se limitó a plantear que procedía el dictamen sumario a su favor, basado en que el préstamo 1600464901 había sido novado por el *Acuerdo de Transacción* y, en consecuencia, las obligaciones quedaron extintas. A esos efectos, unió documentos relacionados con el aludido *Acuerdo*, pero no abundó en qué modo fue modificada la obligación, cuyo cumplimiento se le exige.

Un examen detenido de las primeras veintiún (21) aseveraciones fácticas del dictamen apelado, debidamente fundamentadas en el expediente con documentos fehacientes, demuestra la obligación prestataria incumplida de 1064 Ponce de León, las garantías personales

de los apelantes y la legitimidad de la parte apelada para exigir el pago inmediato de la deuda. Por lo tanto, acogemos las primeras veintiún (21) determinaciones de hechos consignadas por el foro primario. Con relación a las últimas tres determinaciones de hechos (22, 23 y 24) de la *Sentencia Parcial* que revisamos, es importante mencionar que el foro aquí impugnado, el 28 de abril de 2015, acogió en reconsideración un *Acuerdo Transaccional*. No obstante, mediante la *Sentencia* de 14 de diciembre de 2015, este tribunal revisor **revocó** el dictamen en el caso KLAN201501215 y se negó a reconsiderar su decisión.²⁷ Consecuentemente, en términos procesales del caso, el *Acuerdo Transaccional* no tuvo el efecto de finiquitar las contenciones entre los litigantes de epígrafe.

Así, pues, examinados los escritos judiciales, concluimos que los hechos materiales y esenciales están incontrovertidos, por lo que no existía impedimento para que el foro de primera instancia resolviera parcialmente por la vía sumaria la controversia relacionada con la tercera causa de acción de la *Demanda*. Por lo anterior, estamos en posición de revisar de *novo* la aplicación del derecho.

En la presente causa, 1064 Ponce de León adquirió un préstamo por \$700,855.00 y, junto a los esposos Le Chard y Pfent, suscribió un documento titulado *Debt Service Agreement*, así como dos documentos titulados *Guaranty and Agreement*. En los referidos avales acordaron obligarse **solidariamente** a responder por la deuda monetaria.

²⁷ Véase, Apéndice de la parte apelada, págs. 2-23 y Apéndice de la parte apelante, págs. 614-615.

Surge del dictamen revocatorio que el panel fraterno reconoció la existencia de disputa con respecto a la titularidad del inmueble hipotecado (finca número 35957) y los arrendamientos, la cual debía dirimirse por métodos alternos de resolución de conflictos. La ejecución de las garantías reales por la parte apelada ponía en riesgo los derechos de la parte interventora, Barreras, Inc. El panel, sin embargo, enfatizó que el foro revocado podía acoger el *Acuerdo de Transacción* respecto a la deuda.

De otra parte, tomamos conocimiento judicial de los hechos consignados en dos dictámenes, KLCE201800350 y SJ2020CV01220, los cuales reseñan que la aludida controversia se resolvió mediante arbitraje a favor de Barreras, Inc. (caso 01-15-0003-5993 de la Asociación Americana de Arbitraje). En el caso *Gables Towers, Inc. v. Barreras, Inc.*, K AC2016-1090 sobre impugnación del laudo, el foro intimado **denegó** la revisión del dictamen arbitral, adviniendo este final y firme, toda vez que nunca se recurrió. Consecuentemente, se emitió *Orden y Mandamiento* de inscripción dirigido al Registro de la Propiedad; véase, Apéndice de la parte apelante, págs. 960-969; 987-994.

Posteriormente, el 30 de diciembre de 2014, las representaciones legales de Scotiabank, Gables Towers y Gables Holding suscribieron un documento titulado *Acuerdo de Transacción para que se dicte Sentencia*. Aun cuando el mismo es identificado como transacción, de su contenido no figura ninguna concesión por parte de Scotiabank, por lo que es evidente que no cumple con los requisitos del contrato de transacción por falta de causa. Consiguientemente, debemos colegir que estamos frente a una estipulación.²⁸ *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 240-241 (2007). En esencia, mediante la aludida estipulación, Gables Towers y Gables Holding reconocieron sus obligaciones dinerarias vencidas, líquidas y exigibles para con Scotiabank, ratificaron las garantías a favor del acreedor y dieron libre paso a la ejecución de estas. Nótese que, aun cuando el préstamo 1600464901 es mencionado entre las acreencias de Scotiabank, ni el deudor principal, 1064 Ponce de León, ni sus garantizadores personales, Sean Stephen Pfent, Windy Marie Pfent, Mark Le Chard y Lori Lynn Le Chard, ni sus representaciones legales participaron de la estipulación. En el escrito, además, no se configuró mutación alguna de objeto ni causa o modificación a la obligación prestataria 1600464901. Es decir, no varió la cuantía debida, ni los intereses, ni el plazo y mucho menos se sustituyeron las garantías personales. Es decir, los términos del *Acuerdo de Transacción* de 2014 y el *Settlement and Release Agreement* de 2016 no modificaron ni extinguieron las obligaciones de 1064 Ponce de León bajo el *Loan and Security Agreement* de 21 de abril de 2009. Las garantías otorgadas por los Pfent y los Le Chard tampoco fueron modificadas ni sustituidas por otras nuevas e incompatibles. Del propio texto, además, surge palmariamente la intención de las partes de **no novar**.

²⁸ Un contrato de transacción es un acuerdo mediante el cual las partes dan, prometen o retienen alguna cosa, con el propósito de evitar un pleito o poner término a uno que ya comenzó. Los elementos característicos de un contrato de transacción son: (1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa controversia; y (3) concesiones recíprocas. Art. 1709 del Cód. Civil de 930, 31 LPRA sec. 4821; *Rodríguez v. Hospital*, 186 DPR 889, 903 (2012). De hecho, si el documento hubiera estado juramentado y suscrito por los demandados, el texto habría cumplido con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, sobre *pronunciamento de sentencia por consentimiento*. 32 LPRA Ap. V, R. 35.4.

Incluso, aun si hubiera habido alguna variación del objeto o las condiciones del préstamo 1600464901, la parte apelante suscribió el *Debt Service Agreement* y sendos *Guaranty and Agreement*. Ambos documentos expresamente consignan inequívocamente en sus respectivas cláusulas 3 que **la responsabilidad de los garantes solidarios no se verá afectada**, entre otras razones, por enmiendas o modificaciones al préstamo o al pagaré, la toma o aceptación de cualquier otro valor o garantía para parte o la totalidad de la deuda o la liberación del deudor o la liberación de cualquier valor o garantía por la deuda. Esto último se reitera en la cláusula 13, en la que se acordó que ni siquiera la liberación de alguna parte los eximiría de responder, ya que ello no incidiría sobre la responsabilidad de los demás. Por último, se expresó que la responsabilidad de los apelantes subsistiría en pleno vigor hasta que la deuda fuera pagada en su totalidad (cláusula 10). Asimismo, los garantizadores estuvieron contestes en que los avales suscritos fueran interpretados y ejecutados de conformidad con nuestro ordenamiento jurídico (cláusula 15). Además, el dictamen que acogió el documento tal cual fue revocado, solo resultó eficaz en cuanto al reconocimiento de la deuda.

Precisamente, la solicitud de sentencia sumaria parcial de WM Capital buscó ejecutar las garantías personales que avalaron el préstamo 1600464901. Ello fue concedido por el foro de primera instancia, toda vez que los documentos que acompañaron el petitorio demostraron la existencia de la deuda del préstamo 1600464901 de 2009, el incumplimiento de sus términos de repago y la responsabilidad solidaria de los garantizadores personales. A tales fines, concurrimos con el foro de primera instancia al ordenar a los apelantes el pago total de la acreencia. La parte apelante deberá dar cumplimiento a los acuerdos contractuales, ley entre las partes, y responder solidariamente frente a la parte apelada.

IV

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* de 8 de noviembre de 2021, debidamente notificada el 18 de noviembre de 2021.

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

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