

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

ORIENTAL BANK

Apelado

v.

HÉCTOR AGUSTÍN
CABALLERO GARCÍA

Apelante

KLAN202200355

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso núm.:
CA2020CV02230
(406)

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de junio de 2022.

Por la vía sumaria, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en conexión con un préstamo tipo *balloon*. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que el TPI actuó correctamente, pues el acreedor presentó prueba documental, no controvertida de forma alguna por el demandado, que sustenta plenamente la sentencia dictada.

I.

En octubre de 2020, Oriental Bank (el “Banco”) presentó la acción de referencia (la “Demanda”) en contra del Sr. Héctor Agustín Caballero (el “Deudor”), sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Se alegó que el Deudor era dueño de un bien inmueble (la “Propiedad”) ubicado en Carolina, y que sobre la Propiedad se constituyó una hipoteca garantizada por un pagaré (el “Pagaré”) por la suma principal de \$106,000. Se señaló que el Pagaré dispuso que el término del préstamo era de quince años (desde el 2004 hasta el 2019). Se alegó que el Deudor debía la cantidad de \$78,315.47 del

monto del principal y otras sumas correspondientes a cargos por demoras, intereses y honorarios de abogado (la “Deuda”).

En diciembre de 2020, el Deudor contestó la Demanda. Negó la Deuda; sostuvo que había realizado todos los pagos mensuales según el Pagaré. No alegó que hubiese satisfecho el último pago del préstamo, que era más alto (más de \$78,000) que las mensualidades ordinarias del préstamo. Véase *Truth in Lending Disclosure Statement*, Apéndice a la pág. 59. A este último pago se le conoce típicamente como un *balloon payment*.

Luego de varias instancias procesales, el TPI refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos (el “Centro”) al amparo de la Ley 184-2012, según enmendada, 32 LPRA 2881 et seq. (la “Ley 184”). En diciembre de 2021, y luego de haberse celebrado dos reuniones de mediación, el Centro le informó al TPI que el caso no estaba maduro para atenderse en mediación, ello porque surgieron cuestionamientos sobre la liquidez de la Deuda, lo cual generaba controversias de derecho que escapaban la autoridad del Centro.

En enero de 2022, el Banco presentó una Solicitud de Sentencia Sumaria (la “Moción”). Acompañó la Moción con varios documentos, entre ellos, la Certificación Registral de la Propiedad, el Pagaré, una declaración jurada, la Escritura de Constitución de Hipoteca y el *Truth-in-Lending Disclosure Statement* firmado por el Deudor (el “TILA”). Señaló que, de conformidad con la prueba documental y los hechos incontrovertidos del caso, el Banco era acreedor de las cantidades alegadas en la Demanda. Alegó que el último pago que debía satisfacerse el 1 de septiembre de 2019, por \$78,776.10, no se había realizado en su totalidad. **El Deudor no se opuso a la Moción** dentro del plazo concedido por el TPI a estos efectos.

Transcurridos otros trámites procesales que no es necesario pormenorizar, el TPI, mediante una sentencia notificada el 7 de

febrero de 2022 (la “Sentencia”), declaró con lugar la Moción y, así, condenó al Deudor a pagar \$78,315.47 por el principal reclamado, más otras partidas por concepto de intereses, cargos por demora, costas, gastos y honorarios de abogado. Se ordenó que, de no satisfacerse la Sentencia, se ejecutara la hipoteca objeto de la Demanda.

El TPI determinó que los siguientes hechos no estaban en controversia:

1. La parte demandada constituyó y emitió Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$106,000.00 a la orden de R-G Premier Bank of Puerto Rico, intereses al 6 7/8% anual, autenticado dicho pagaré mediante Testimonio #9,987 ante el Notario Público Gamalier Oliveras Alvarez, fechado el 24 de agosto de 2004. Oriental Bank es el tenedor del pagaré y el acreedor hipotecario.

2. Quedó dicho pagaré hipotecario garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura #259 de igual fecha y ante el mismo Notario, garantizada dicha hipoteca con la propiedad descrita a continuación:

—URBANA: Solar marcado con el número veintiséis (26) del Bloque número noventa y cuatro (94) de la Urbanización Villa Carolina, radicada en el Barrio Hoyo Mulas de Carolina, Puerto Rico, con un área de trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados (348.00m.c.), en lindes por el NORTE, con la Avenida Monserrate, distancia de catorce metros con cincuenta centímetros (14.50m.); por el SUR, con la calle número noventa y siete (97), distancia de catorce metros con cincuenta centímetros (14.50m.); por el ESTE, con el solar número veintisiete (27) del Bloque número noventa y cuatro (94), distancia de veinticuatro metros (24.00m.); y por el OESTE, con el solar número veinticinco (25) del Bloque noventa y cuatro (94), distancia de veinticuatro metros (24.00m.).

-Sobre dicho solar enclava una casa para fines residenciales.

—Esta propiedad consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda (II) de Carolina, al Folio cincuenta y ocho (58) del Tomo quinientos sesenta (560) de Carolina, finca número veintidós mil quinientos cincuenta (22,550).

3. La parte demandada adeuda a la parte demandante la cantidad de \$78,315.47 de principal al 1ro de noviembre de 2020, , \$5,384.16 en intereses al 6 7/8% desde el 1ro de noviembre de 2019 hasta el 1ro de noviembre de 2020, acumulándose a razón de \$14.7511 diarios a partir de dicha fecha, \$69.64 por cargos por demora computados hasta el 1ro de noviembre de 2020 y los que se venzan desde esa fecha

en adelante, \$24.00 por InspFee Asse, \$1,327.59 por FeeAssmt, \$551.06 por Sobregiro en Cuenta de Reserva y tres cantidades equivalentes a \$10,600.00 de honorarios de abogados pactados, equivalentes al 10% del principal de dicho pagaré. La propiedad garantiza una cantidad igual por intereses vencidos que se acumulen hasta dicho monto. La propiedad garantiza una cantidad igual por adelanto, si algunos, que tenga que incurrir el acreedor.

El 22 de febrero, el Deudor presentó una Moción de Reconsideración. Arguyó que había efectuado “todos” los pagos de conformidad con el Pagaré. Sostuvo que, en todo caso, el último pago, que venció el 1 de septiembre de 2019, no estaba garantizado por la hipoteca que se constituyó en garantía del Pagaré. El Banco no se opuso a la Moción de Reconsideración.

Mediante una Resolución notificada el 11 de abril, el TPI denegó la reconsideración solicitada.

Inconforme, el 11 de mayo, el Deudor presentó el recurso que nos ocupa, en el cual formuló los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR SENTENCIA SUMARIA CUANDO EXISTEN CONTROVERSIAS DE HECHOS MATERIALES QUE FUERON PLANTEADAS DESDE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL TRATAR ESTE CASO COMO UNO ORDINARIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA SIN PRESTAR ATENCIÓN A LAS ALEGACIONES DEL DEMANDADO QUIEN PRESENTÓ SU CASO COMO UNO SUI GENERIS EN DONDE NO SE TRATABA DE FALTA DE PAGO NI INCUMPLIMIENTO CON EL CONTRATO DE PRÉSTAMO.

El Banco presentó su alegato en oposición. Resolvemos.

II.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que se utiliza para lograr la solución justa, rápida y económica de una controversia donde resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 109 (2015). Este mecanismo procede cuando no existe una controversia real sobre hechos materiales. Un hecho es material cuando puede

afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, llama a estos hechos *esenciales y pertinentes*.

La Regla 36, *supra*, impone un número de requisitos tanto al proponente de la sentencia sumaria como al que se opone a la misma. La moción de sentencia sumaria debe contener: una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos en controversia, la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria, una relación concisa y organizada en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia, con indicación de los párrafos o páginas de la prueba documental donde se establecen los mismos, la argumentación del derecho aplicable y el remedio que se solicita. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a).

De igual forma, el que se opone a la sentencia sumaria tiene que cumplir con las exigencias de la Regla 36. En particular, debe enumerar aquellos hechos materiales de buena fe controvertidos y aquellos sobre los cuales no hay controversia. En ambos casos, por cada hecho, se tiene que indicar los párrafos o páginas de la prueba documental que establecen o impugnan ese hecho. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b).

La parte que se opone a que se dicte sentencia sumariamente “no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente”. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c). Los hechos enumerados en la moción de sentencia sumaria que no sean debidamente controvertidos podrán considerarse admitidos. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(d). De forma similar, “[e]l tribunal no tendrá la obligación de

considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados”. *Íd.*

El tribunal podrá dictar sentencia sumariamente cuando, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y otra evidencia, no surja controversia real sustancial sobre algún hecho material y, además, proceda como cuestión de derecho. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e).

III.

Concluimos que el TPI actuó correctamente al dictar la sentencia apelada, pues el Banco acompañó la Moción con documentos, y una declaración jurada, que sustentan los hechos materiales de su reclamación. No obstante, el Deudor no presentó prueba alguna que controvirtiera los hechos materiales formulados por el Banco. Veamos.

En efecto, surge del Pagaré que el Deudor, como resultado de recibir un préstamo de \$106,000.00, con interés al 6.875%, se comprometió a pagar unas mensualidades de \$696.34 desde el 1 de octubre de 2004, hasta que la deuda estuviese totalmente satisfecha, **excepto que cualquier deuda remanente “quedará vencida y pagadera” el 1 de septiembre de 2019.** Apéndice a las págs. 54-55. Cualquier duda al respecto queda disipada en el TILA, firmado por el Deudor, del cual surge expresamente que el Deudor debía hacer 179 pagos de \$696.34, más un último pago, el 1 de septiembre de 2019, de \$78,776.10.¹ Apéndice a la pág. 59. La escritura de hipoteca se constituyó para garantizar el Pagaré, y en la misma se hace constar que la garantía hipotecaria es sobre la

¹ De no haberse estructurado el préstamo con un último pago tipo *balloon*, la mensualidad del préstamo, correspondiente al principal, el porciento acordado y para el mismo término de 15 años, hubiese sido mucho mayor (casi mil dólares).

totalidad de la deuda reflejada en el Pagaré, incluido el último pago del 1 de septiembre de 2019. Apéndice a la pág. 65.

Por su parte, el Deudor no presentó prueba alguna para controvertir los anteriores hechos. Contrario a lo planteado por el Deudor, surge claramente de los referidos documentos que el Deudor se obligó a un último pago tipo *balloon*, el cual vencía el 1 de septiembre de 2019, y el cual sí estaba garantizado por la hipoteca constituida sobre la Propiedad.

En fin, al haberse cumplido con el proceso de mediación compulsoria dispuesto en la Ley 184, *supra*, y ante la ausencia de controversia sustancial sobre los hechos materiales sometidos por el Banco y adoptados por el TPI, concluimos que actuó correctamente el TPI al dictar la Sentencia.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

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