

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

ESTRELLA HOMES II,
LLC

Apelada

v.

MARIA ISABEL MANGUAL
OCASIO

Apelante

KLAN202200911

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Carolina

Civil Núm.:
FECI2015-00894

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 26 de enero de 2023.

Comparece María Isabel Mangual Ocasio, en adelante la Sra. Mangual o la apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró Ha Lugar una *Solicitud de Sentencia Sumaria* y se ordenó el pago de determinadas sumas de dinero o en su defecto la ejecución de un pagaré hipotecario y la venta en pública subasta de determinado bien inmueble que le servía de garantía.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

-I-

La Sra. Mangual y el Sr. Alfredo Luis Bracero Silva, en adelante el Sr. Bracero, suscribieron un préstamo hipotecario a favor de Santander por la suma de

\$166.632.28.¹ Posteriormente, este se cedió a Luna Properties II, LLC, en adelante Luna Properties o la apelada.²

Santander instó una *Demanda*³ sobre ejecución de hipoteca contra la Sra. Mangual y el Sr. Bracero. Alegó que el préstamo en cuestión reflejaba una deuda por la cantidad de \$150,070.73 más intereses. En consecuencia, reclamó el pago de las sumas adeudadas o en su defecto ejecutar en pública subasta el bien inmueble que garantizaba el cumplimiento de la obligación.⁴

La Sra. Mangual presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*⁵ en la que sostuvo, en síntesis, que el préstamo era ilegal y que fue producto de una causa ilícita al ser otorgado bajo dolo y engaño.

Por su parte, Santander solicitó desistir con perjuicio de la reclamación contra el Sr. Bracero, petición que acogió el TPI.⁶

En dicho contexto procesal, Santander presentó una *Moción Solicitando se dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*⁷ en la que alegó que el contrato de préstamo era válido y que ante el incumplimiento del pago tenía derecho a que se declarara la obligación vencida, líquida y exigible.⁸ Arguyó que, en cuanto ocho (8) hechos esenciales no había controversia e incluyó con su escrito dos (2) declaraciones juradas y varios documentos.

¹ Apéndice de la parte apelante, pág. 6.

² Alegato de la parte apelada, pág. 2.

³ Apéndice de la parte apelante, págs. 13-15.

⁴ *Id.*, pág. 14.

⁵ *Id.*, págs. 16-20.

⁶ *Id.*, pág. 5.

⁷ *Id.*, págs. 81-108.

⁸ *Id.*, pág. 86.

En desacuerdo, la apelante presentó su *Contestación y Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*.⁹ En esta reiteró su posición de que el préstamo era nulo porque se procesó bajo la premisa falsa de que la Sra. Mangual y el Sr. Bracero estaban casados, por lo cual, la deuda que se intenta cobrar, en consecuencia, es una ilegal.¹⁰

Así las cosas, el TPI dictó una *Sentencia Sumaria*¹¹ en la que formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El 17 de mayo de 2007, la Sra. María Isabel Mangual Ocasio y el Sr. Alfredo Luis Bracero Silva suscribieron un pagaré hipotecario a favor de Santander por la suma de \$166.632.28 mediante affidavit.
2. Ese mismo día el pagaré hipotecario fue garantizado con una hipoteca constituida en virtud de una escritura otorgada por Bracero Silva. A pesar de que se incluyeron como casados en esta, este error de forma fue subsanado por el Notario con una anotación al final y se repitió la fe.
3. La referida hipoteca grava la finca descrita en la Demanda.
4. También el 17 de mayo de 2007 Mangual Ocasio y Bracero Silva suscribieron un Contrato de Prenda a favor de Santander donde comparecieron como solteros.
5. Bracero Silva compareció voluntariamente a la otorgación del Pagaré Hipotecario, del Contrato de Prenda y de la Escritura de Hipoteca en Garantía del Pagaré con la clara intención de fungir como codeudor en la otorgación del préstamo que solicitó Mangual Ocasio en dichos instrumentos.
6. La titularidad de la propiedad objeto de ejecución recae en Mangual Ocasio.
7. No existe controversia en cuanto a la existencia de la deuda.¹²

De igual modo, concluyó:

[...][D]e manera evidente de la documentación provista [sic] que la escritura de hipoteca en la cual Mangual Ocasio y Bracero Silva fueron identificados como casados, contiene una aclaración del Notario de que estos comparecieron como solteros al final del documento. Luego de esto el Notario repitió la fe. Este error que fue subsanado en la propia escritura antes de que se

⁹ *Id.*, págs. 111-116.

¹⁰ *Id.*, págs. 112-113.

¹¹ *Id.*, págs. 4-12.

¹² *Id.*, págs. 6-7.

suscribiera la misma, no sirve como evidencia para sustentar la alegación de que el préstamo se procesó bajo la premisa errónea de que Mangual Ocasio y Bracero Silva estuviesen casados. Cabe destacar que una nota al final de un instrumento en la cual conste una aclaración y contenga posteriormente la firma del Notario y las partes, cumple con lo dispuesto en la Ley Notarial y la jurisprudencia aplicable.

.

[...][L]a legislación federal que se alega se incumplió no aplica a la controversia de autos. Surge del expediente que el préstamo hipotecario fue aprobado en el 2007. La sección 12 CFR 1026.43 (c) del *Truth in Lending Act* 15 USC § 1601, fue aprobada con vigencia a enero de 2014. Por otro lado, las disposiciones del manual del *Housing and Urban Development* 4155, tampoco le asisten toda vez que dicha legislación se aprobó con efectividad al año 2011. Lo anterior demuestra que, conforme a la Ley Hipotecaria vigente al momento de los hechos, **el negocio jurídico entre las partes es válido** y la documentación solicitada por la demandada no arrojaría luz a ninguno de sus planteamientos pues las leyes bajo las cuales descansa en su teoría no le son de aplicación a la controversia de autos.

.

Con relación a la Reconvención instada por Mangual Ocasio, el Tribunal determina que la demandada no ha establecido a esta etapa de los procedimientos la prueba con la que cuenta para sustentar dicha reclamación. [...] la prueba anunciada por Mangual Ocasio para desfilar en el juicio fue únicamente la prueba testifical de la demandada sobre la originación, proceso y cierre del préstamo. No se anunció prueba alguna con la que pudiera sustentar las angustias mentales que según alega sufrió como consecuencia de los alegados actos de Santander. En mérito de lo anterior, la demandada carece de prueba para sustentar las alegadas angustias mentales que sufrió.¹³

Insatisfecha, la Sra. Mangual presentó una *Reconsideración*¹⁴ que el TPI declaró No Ha Lugar.¹⁵

Nuevamente inconforme, la apelante presentó un *Escrito de Apelación* en el que alega el TPI incurrió en los siguientes errores:

Erró y abuso de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia sin resolver planteamientos y defensa sobre la notificación de aceleración del balance del préstamo.

¹³ *Id.*, págs. 10-11. (Énfasis suplido).

¹⁴ *Id.*, págs. 253-257.

¹⁵ *Id.*, págs. 1 y 2.

Erró y abuso de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia en un procedimiento judicial que carecía de un proceso de mediación de buena fe y no meramente proforma.

Erró y abuso de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al determinar que al notario subsanar la información falsa en su escritura, subsanó a su vez la ilegalidad del negocio jurídico.

Erró y abuso de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al determinar que los documentos sobre originación y proceso no son relevantes.

Erró y abuso de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el negocio jurídico entre las partes es válido.

Erró y abuso de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la Reconsideración de la apelante.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en su fondo.¹⁶ Se trata de un mecanismo para aligerar la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que procede es la aplicación del derecho.¹⁷

Al respecto, la Regla 36.1 de Reglas de Procedimiento Civil dispone que un reclamante debe

¹⁶ *Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max., Inc.*, 203 DPR 687 (2019); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213 (2010).

¹⁷ *Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max, Inc.*, *supra*, pág. 12; *Ramos Pérez v. Univisión de PR*, *supra*, pág. 214.

“presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”.¹⁸

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha declarado enfáticamente que quien se opone a una solicitud de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos.¹⁹ Esto es, recae sobre el oponente la obligación de citar específicamente los párrafos, según enumerados en el escrito de sentencia sumaria, que entiende están en controversia, y para cada uno, detallar la evidencia admisible que fundamenta su alegación, y especificar la página o sección de la evidencia que contradice o refuta el hecho.²⁰ Además, el oponente puede someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en controversia y que impiden la solución sumaria del conflicto.²¹ De así hacerlo, tiene la responsabilidad de, al igual que el proponente, enumerar los hechos en párrafos separados e indicar la pieza de evidencia que sostiene el hecho, con referencia específica a la parte de la evidencia que lo apoya.²²

En *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, 193 DPR 100, 122 (2015), el TSPR reiteró que:

¹⁸ Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

¹⁹ *León Torres v. Rivera Lebrón*, 2020 TSPR 21, pág. 26.

²⁰ *Id.*; 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2).

²¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

²² *Id.*; Regla 36.3 (b) (3) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (3).

La parte que se opone a una Moción de Sentencia Sumaria tiene el deber de presentar una Oposición a la solicitud presentada y de acuerdo con los requisitos de forma que exige la citada Regla 36 de Procedimiento Civil, traer a la atención del Tribunal la evidencia que demuestra que existen hechos materiales en controversia.²³

Cónsono con lo anterior, la Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil dispone, que:

[L]a parte contraria 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. [De lo contrario], se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede".²⁴

En síntesis, aquella parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria no puede cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.²⁵

Así pues, al dictar sentencia sumaria el Tribunal de Primera Instancia analizará los documentos que acompañan la moción del proponente y los documentos incluidos en la del opositor y aquellos otros que obren en el expediente del Tribunal. Si procede en derecho y si el oponente no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada, entonces el Tribunal dictará sentencia sumaria a favor del promovente.²⁶

Además, el foro sentenciador determinará si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.²⁷ De la

²³ *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, 193 DPR 100, 122 (2015).

²⁴ Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3 (c).

²⁵ *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011). Véase, además, *Piovanetti v. S.L.G. Touma y otros*, 178 DPR 745, 774 (2010).

²⁶ Véase, Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3 (b) (2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*.

²⁷ *López Colón v. Miranda Marín*, 166 DPR 546, 562-563 (2005).

misma forma, el juzgador tiene la potestad de excluir aquellos hechos, de cualquiera de las partes, que no hayan sido correctamente enumerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que alegadamente los sostiene.²⁸

Finalmente, en *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp, supra*, el TSPR estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones para la revisión de la procedencia de una sentencia sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo, supra*, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* 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.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del

²⁸ Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 433.

caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.²⁹

B.

En nuestro ordenamiento jurídico, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitas en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.³⁰ Aquellas que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y sus causahabientes, y en consecuencia deben cumplirse a tenor de este.³¹ Por su parte, los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa.³² Así pues, una vez las partes acuerdan mediante su consentimiento libre y voluntario, obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge entonces el contrato.³³

De esta forma, se reconoce el principio de autonomía contractual, que significa que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a las leyes, la moral y al orden público.³⁴ Por tal razón, aquellos quedan vinculados al cumplimiento de todas las

²⁹ *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp., supra*, págs. 118-119. (Énfasis en el original).

³⁰ 31 LPRA sec. 2992. Cabe destacar que el Código Civil de Puerto Rico de 1930, y el que corresponde aplicar a la controversia ante nuestra consideración, vigente al momento en que surgieron los hechos del presente caso, fue derogado y sustituido mediante la Ley Núm. 55-2020, aprobada el 1 de junio de 2020, conocida como Código Civil de Puerto Rico de 2020.

³¹ 31 LPRA sec. 2994. (Derogado).

³² 31 LPRA sec. 3391 (Derogado).

³³ 31 LPRA sec. 3371 (Derogado).; Véase *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, 581-582 (2000)

³⁴ 31 LPRA sec. 3372 (Derogado); *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo, supra*, pág. 582.

consecuencias jurídicas que surjan como parte de los acuerdos estipulados.³⁵ Por ende, la parte que se vea afectada por el incumplimiento de los términos pactados tiene en su haber exigir como remedios el cumplimiento específico de la obligación incumplida, o pedir la resolución del acuerdo y, en ambos casos, el resarcimiento de los daños causados.³⁶

Finalmente, en lo aquí pertinente, en el caso de una reclamación de cobro, “[e]l demandante s[o]lo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores”.³⁷

C.

El Código Civil de 1930³⁸ define el contrato de préstamo en los siguientes términos:

Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de volver [sic] otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo.

El comodato es esencialmente gratuito.

El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés.³⁹

Por su parte, el TSPR ha definido el contrato de préstamo como:

[...] unilateral, por cuanto sólo produce obligaciones para una de las partes, que es el prestatario; traslativo de dominio, en el sentido de que con la entrega de la posesión, se entrega también su título, ya que el prestatario recibe la cosa para gastarla, estando éste obligado a devolver el género y; gratuito u oneroso, según se hayan pactado el pago de intereses o no.

³⁵ *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).

³⁶ 31 LPRA sec. 3052 (Derogado); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 19 (2005); *Máster Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 625 (2000).

³⁷ *General Electric v. Concessionaires, Inc.* 118 DPR 32, 43 (1986).

³⁸ Véase, nota al calce número 30.

³⁹ 31 LPRA sec. 4511. (Derogado).

Toda vez que el contrato de préstamo es un unilateral, por generar obligaciones a cargo del prestatario, éste estará obligado a entregar lo prestado -con sus intereses si se pactaron- una vez el término haya vencido.⁴⁰

D.

La *Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico*, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA sec. 401 et seq., según enmendada, en adelante *Ley de Transacciones Comerciales*, es una legislación especializada que reglamenta los instrumentos negociables, los depósitos y cobros bancarios, así como las transferencias de fondos. Este ordenamiento se promulgó con el propósito de simplificar, clarificar y modernizar el Derecho que rige las transacciones comerciales, incluir las mejores prácticas y el Derecho utilizado en diversas jurisdicciones y permitir la continua expansión de las prácticas comerciales.⁴¹

Específicamente, la Sección 2-104 (a) de la *Ley de Transacciones Comerciales*, define el "instrumento negociable" como una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo:

- (1) Es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
- (2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y
- (3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, **pero la promesa u orden puede contener (i) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (ii) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (iii) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor.**⁴²

⁴⁰ *Torres, Torres v. Torres et al*, 179 DPR 481, 492 (2010). (Citas omitidas).

⁴¹ Sección 1-102 de la *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA sec. 401.

⁴² 19 LPRA sec. 504. (Énfasis suplido).

En lo aquí pertinente, "un pagaré garantizado por una hipoteca puede ser un instrumento negociable porque el compromiso de ofrecer como colateral la hipoteca para garantizar el pago no afecta su negociabilidad".⁴³

Finalmente, es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que el pagaré al portador se transfiere por la mera entrega. Es desde ese momento que el portador o tenedor tiene legitimación activa para reclamar su cumplimiento.⁴⁴

-III-

Por estar íntimamente relacionados discutiremos los señalamientos de error en conjunto.

La Sra. Mangual alega que existen varias controversias de hecho que impedían al TPI resolver mediante *Sentencia Sumaria*. Arguye que la carta de aceleración remitida el 24 de abril de 2015 no cumple con los requerimientos contractuales establecidos en la hipoteca.⁴⁵ De igual modo, sostiene que en el presente caso no se ha celebrado una vista de mediación verdadera y, en consecuencia, el TPI carecía de jurisdicción para atender la controversia.⁴⁶ Argumentó, además, que Santander actúo de mala fe al falsificar información a los fines de beneficiarse económicamente del préstamo, a saber, el estado civil de los deudores.⁴⁷ Que, la corrección final de la escritura de hipoteca no subsanó la ilegalidad del negocio jurídico dado a que estamos frente a delitos estatales y federales de

⁴³ *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 299 (2017).

⁴⁴ *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 103-104 (1971).

⁴⁵ Alegato de la parte apelante, pág. 15.

⁴⁶ *Id.*, págs. 16-17; *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA sec. 2881 et seq., y la *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*, Ley Núm. 169-2016, 32 LPRA sec. 2891 et seq.

⁴⁷ *Id.*, págs. 25-26.

falsificación.⁴⁸ Finalmente, aduce que Santander nunca realizó descubrimiento de prueba para argumentar la inexistencia de daños por la vía sumaria.⁴⁹

En cambio, la apelada alega que no existe controversia sobre hechos materiales y que los asuntos planteados en su *Moción de Sentencia Sumaria* son estrictamente de derecho. Específicamente arguye que la carta remitida el 24 de abril de 2015 no es una carta de requerimiento porque se activó una de las excepciones pactadas en la hipoteca, a saber, que la apelante radicó quiebra.⁵⁰ Bajo este supuesto, el procedimiento de ejecución se convirtió en uno *In Rem* y la carta enviada era informativa, no de aceleración, por lo cual no tenía que incluir el término de 30 días para saldar la deuda. Alega que el Centro de Mediación acreditó que en efecto se cumplieron con los requisitos de la ley de mediación⁵¹ y eso es suficiente para descargar sus obligaciones bajo la ley. A esos efectos, señala que la Ley de Mediación no requiere llegar a un acuerdo ni ofrecer alternativas que se acomoden a los ingresos del deudor.⁵²

Por otro lado, la apelada arguye que los señores Mangual y Bracero suscribieron una obligación y recibieron el desembolso solicitado. Para efectos de la validez del vínculo obligacional era impertinente si los deudores estaban casados. Como cuestión de hecho, eso no fue una razón para otorgarles el préstamo. Además, el error del Notario de identificar a la Sra. Mangual y al Sr. Bracero como casados, que fue subsanado conforme a

⁴⁸ *Id.*, págs. 28-29.

⁴⁹ *Id.*, págs. 30-31.

⁵⁰ Alegato de la apelada, págs. 8-9.

⁵¹ *Id.*, pág. 10.

⁵² *Id.*, pág. 11.

la Ley Notarial, no tenía relación alguna a la aprobación del préstamo.

Finalmente, la apelada entiende que ha provisto "toda la información que obraba en el expediente bancario" y que surge del expediente judicial, que la Sra. Mangual no cuenta con prueba de dolo, fraude e ilegalidad del contrato, ni de sus daños mentales.⁵³

Nuestra revisión *de novo* del expediente revela que Santander presentó una *Moción de Sentencia Sumaria* que incluyó dos declaraciones juradas, a saber: una del investigador de título en la que afirmó que el inmueble cuya ejecución se solicita está inscrito a favor de la Sra. Mangual; y otra, suscrita por la gestora del Departamento de Ejecuciones en el que declara, entre otras cosas, que la apelante adeuda las cantidades reclamadas y que se le notificó de la intención de ejecutar la garantía hipotecaria. Además, incluyó con su escrito copias del *Contrato de Prenda*, del *Pagaré Hipotecario* y de la escritura de hipoteca en garantía del pagaré.

En cambio, el escrito de oposición de la apelante incumplió crasamente con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Particularmente, no citó los párrafos de la moción de sentencia sumaria que consideraba estaban en controversia y no detalló la evidencia admisible en que fundamentó su alegación, especificando la página o sección pertinente. Simplemente se basó en sus alegaciones de nulidad de la obligación prestataria.

⁵³ *Id.*, págs. 16-17.

De lo anterior es forzoso concluir que la Sra. Mangual no controvirtió los hechos propuestos por la apelada en su *Moción de Sentencia Sumaria*. En consecuencia, corresponde revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el derecho y adelantamos que sí lo hizo. Veamos.

Surge de los documentos que obran en autos, que la Sra. Mangual suscribió un pagaré hipotecario en virtud del cual se obligó a pagar la cantidad de \$166,632.28 con interés al 9.56% anual; que garantizó el pago de dicha obligación con una hipoteca de un inmueble de su propiedad inscrito al folio 17 del Tomo 705 de Trujillo Alto, finca número 28,837; y que la obligación se encuentra en mora. Cónsono con la normativa aplicable correspondía, como hizo el foro apelado, declarar ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria*, exigir el pago de las cantidades adeudadas o en su defecto, ordenar la ejecución del pagaré hipotecario y la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado. En este contexto conviene destacar que no hay controversia sobre el impago de la deuda. Así lo admitió la apelante en la página 26 de su alegato.

Establecido que el TPI no erró al aplicar el derecho, un análisis de los señalamientos de error de la apelante revela que son en ocasiones espurios, y a todas luces inconsecuentes. Veamos.

Establecido sin oposición, que la obligación suscrita en virtud del pagaré hipotecario es válida, el error de forma sobre el estado civil de los otorgantes,

corregido conforme a derecho,⁵⁴ no afecta en absoluto el contenido del negocio jurídico en cuestión.

Por otro lado, como la Sra. Mangual se acogió a los beneficios de la *Ley de Quiebras*, conforme al contrato de hipoteca suscrito entre las partes, la deuda se declaró vencida y, en consecuencia, la apelante renunció al aviso y requerimiento de deuda.

Debemos añadir, que la impugnación del procedimiento de mediación es tardía. Se presenta por primera vez siete (7) años después de concluido el trámite y para colmo de males, la apelante no presenta hechos específicos que justifiquen nuestra intervención. Adviértase que el proceso de mediación se llevo a cabo el 12 de noviembre de 2015 certificando el Centro de Mediación que el acreedor hipotecario brindó la orientación necesaria conforme a la Ley 184-2012 sin que las partes pudieran alcanzar algún acuerdo.⁵⁵

Finalmente, se desprende del expediente que, la Sra. Mangual presentó la reconvención en agosto de 2015 y cuatro (4) años más tarde, en la etapa de conferencia con antelación al juicio, aún no contaba con prueba sobre angustias mentales. En dicho contexto procesal, no encontramos indicio alguno de abuso de discreción de parte del TPI. Menos aún, cuando la apelante no ha presentado hechos o alegaciones específicas de arbitrariedad que justifiquen revisar dicha determinación de manejo del caso.

-IV-

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

⁵⁴ *In re Godínez Morales*, 161 DPR 219, 252 (2004).

⁵⁵ Véase pág. 28 del Apéndice.

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