

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO
Apelados

v.

PARTY LINE, INC.; GM
RENTAL AND SALES,
INC.; AAA PULGUEROS,
INC. GURABO
MEMORIAL, INC.
GUADALUPE
CALDERON VICENTE; Y
X, Y, Z
Apelantes

KLAN202200945

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Caso Núm.:
CG2021CV02992

Sobre: COBRO DE
DINERO Y
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Díaz Rivera, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de febrero de 2023.

Comparecen Party Line, Inc., GM Rental and Sales, Inc.; AAA Pulgueros, Inc.; Gurabo Memorial, Inc.; Guadalupe Calderón Vicente; y otros denominados X, Y, Z (apelantes), quienes, por medio de su recurso, nos solicitan que *revoquemos* una *Sentencia* emitida el 26 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas.¹ Mediante dicho dictamen, el foro apelado declaró ha lugar la *Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o apelado), y, en su consecuencia, dictó *Sentencia Sumaria* a favor de éste. A tales efectos, condenó a los apelantes a pagarle solidariamente a BPPR las cantidades adeudadas, al 26 de octubre de 2022, por concepto de los contratos de los préstamos número: 101-2051559-9012, 101-2051559-9013 y 101-2051559-9016. Mientras, condenó exclusivamente al co apelante, Gurabo Memorial, Inc., a pagar las

¹ *Sentencia* notificada el 26 de octubre de 2022.

sumas adeudadas por concepto del contrato del préstamo número: 101-0988170-9008.

Inconformes, los apelantes recurren ante este Tribunal alegando la comisión de lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia Sumaria* a favor de la parte demandante y declarar vencidos todos los préstamos, sin tomar en consideración las defensas levantadas por la demandada-apelante, incluyendo la imposibilidad temporera de cumplimiento conforme a lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar vencido el préstamo directo otorgado a Gurabo Memorial, Inc., al dejar de debitar el pago mensual de la cuenta que mantenía Gurabo Memorial en el Banco Popular, a pesar de que posteriormente Gurabo Memorial repuso los dos pagos que injustificadamente el Banco Popular se negó a debitar, y a pesar de que posteriormente se continuaron haciendo los pagos por Gurabo Memorial.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *revoca* en parte y se *confirma* en parte la *Sentencia* apelada.

Veamos:

I.

Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 17 de noviembre de 2021, BPPR presentó una *Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca*, en contra de los apelantes. Alegó, en síntesis, que al 15 de noviembre de 2021, los apelantes le adeudaban la suma de principal de \$215,440.07; intereses acumulados por la suma de \$32,957.71, en cuanto al préstamo número: 101-2051559-9012; más los intereses pactados que se continuaban generando a partir del 16 de noviembre de 2021 en adelante, a razón de \$38.59 diarios hasta el saldo total y definitivo; así como la suma de \$30,000, por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos. Asimismo, BPPR expuso que en cuanto al préstamo número: 101-2051559-9013, los apelantes le adeudaban intereses acumulados por la suma de \$4,970.06; el monto de \$678.21, por concepto de "escrow"; la suma de \$30,000

por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos. En cuanto al préstamo número 101-2051559-9016, BPPR aseveró que los apelantes le adeudaban la suma de principal de \$955,449.95; intereses acumulados por la suma de \$179,459.19; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 16 de noviembre de 2021 en adelante, a razón de \$179.14 diarios hasta el saldo total y definitivo; \$2,624.27 por concepto de "escrow"; y la suma de \$105,265.20 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos. Por último, en cuanto al préstamo número 101-0988170-9008, BPPR alegó que el coapelante, Gurabo Memorial, Inc., le adeuda la suma del principal por la cantidad de \$350,484.41; intereses acumulados por la suma de \$4,270.07; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 16 de noviembre de 2021 en adelante, a razón de \$62.80 diarios hasta el saldo total y definitivo y la suma de \$70,000 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos.

Así las cosas, el 7 de diciembre de 2021, el BPPR presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden Sobre Diligenciamiento de Emplazamientos*, para apercibir sobre el diligenciamiento personal del emplazamiento a los apelantes, de lo cual el Tribunal de Primera Instancia (TPI) se dio por enterado, mediante *Orden* dictada el 27 de diciembre de 2021. Sin embargo, vencido el término que conceden las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, para que los apelantes, que fueron emplazados personalmente, según mencionado, comparecieran a contestar la demanda, el 4 de enero de 2022, BPPR solicitó que se les anotase la rebeldía a los apelantes, al tenor de la Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V y se declarase ha lugar la *Demanda*, en todos sus extremos.

El 26 de enero de 2022, el foro judicial primario emitió una *Sentencia en Rebeldía* mediante la cual declaró ha lugar la *Demanda*.² En consecuencia, dicho foro condenó a los apelantes a pagar las sumas adeudadas por concepto de los préstamos descritos - objetos de la reclamación - por estar vencidos, liquidados y exigibles.

Inconformes, el 11 de febrero de 2022, los apelantes interpusieron una *Moción de Reconsideración de la Sentencia*. En ese escrito, adujeron las razones para que el cuerpo hermano dejase sin efecto la rebeldía anotada en su contra y, por ende, la *Sentencia* emitida. Por su parte, el 15 de febrero de 2022, el BPPR presentó una *Oposición a Moción de Reconsideración*. Atendidos los respectivos escritos de las partes, el 18 de febrero de 2022, el foro primario dictó una *Orden* por medio de la cual reconsideró y dejó sin efecto la *Sentencia* emitida el 26 de enero de 2022.³ Además, les concedió a los apelantes un término de diez (10) días, para que presentasen su alegación responsiva.

Consecuentemente, el 15 de marzo de 2022, los apelantes presentaron su *Contestación a la Demanda*. De igual forma, en esa misma fecha, el coapelante, Sr. Guadalupe Calderón, instó su *Contestación a la Demanda*. En tanto, el 24 de marzo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia señaló la *Conferencia Inicial* del caso para el 31 de mayo de 2022.⁴ Mientras, al día siguiente, el foro primario aceptó las contestaciones de los apelantes a la *Demanda*.⁵

Así las cosas, el 6 de mayo de 2022, BPPR presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*, la cual acompañó con copia de varios documentos para apoyar su reclamo.⁶ En síntesis, BPPR evidenció

² *Sentencia* notificada el 27 de enero de 2022

³ *Orden* notificada el 18 de febrero de 2022.

⁴ *Orden* dictada el 24 de marzo de 2022.

⁵ *Órdenes* dictadas el 25 de marzo de 2022

⁶ La parte apelada acompañó su sentencia sumaria con los siguientes anejos: (1) el Contrato de Préstamo de 15 de septiembre de 2006 entre Party Line Inc. y el Banco Popular de Puerto Rico; (2) el Pagaré de Party Line, Inc. de 15 de septiembre de 2006; (3) la Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo de 4 de octubre de 2012; (4) la Hipoteca en Garantía de Pagaré del 15 de septiembre de 2006; (5) la Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria de 8 de marzo de 2013; (6) el Documento de Prenda suscrito por Party Line Inc. el 15 de septiembre de 2006; (7) las Garantías Ilimitadas y Continuas para Party Line, Inc., Gurabo Memorial

que ser el tenedor de buena fe de los pagarés hipotecarios dados en garantía - en cuanto a los préstamos reclamados - y que las hipotecas cuya ejecución solicitaba, se encontraban debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, según se desprende de las certificaciones registrales que acompañaban la petición.

Examinada la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por BPPR, el 10 de junio de 2022, el foro primario les otorgó a los apelantes, quince (15) días, para que se expresase sobre la moción dispositiva presentada por el BPPR.⁷ El 11 de julio de 2022, la parte apelante solicitó un término adicional, para expresarse sobre la moción dispositiva presentada por el BPPR. Mientras, el 13 de julio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia concedió la prórroga solicitada por los apelantes.⁸

Oportunamente, el 1ro de agosto de 2022, comparecieron exclusivamente las entidades corporativas apelantes y presentaron

Inc. y GM Rental and Sales, Inc. de 15 de septiembre de 2006; (8) el Contrato de Préstamo de 1 de diciembre de 2006 entre Party Line Inc. y el Banco Popular de Puerto Rico; (9) el Pagaré de Party Line, Inc. de 1 de diciembre de 2006; (10) la Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo de 4 de octubre de 2012; (11) las Garantías Ilimitadas y Continuas para Party Line, Inc., Gurabo Memorial Inc. y GM Rental and Sales, Inc. suscritas el 1 de diciembre de 2006; (12) el Contrato de Préstamo Enmendado y Modificado otorgado el 18 de junio de 2013 entre Party Line, Inc. y Banco Popular de Puerto Rico; (13) el Pagaré suscrito el 18 de junio de 2013; (14) la Hipoteca en Garantía de Pagaré otorgada en Guaynabo el 6 de abril de 1993; (15) la Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria otorgada en San Juan el 8 de marzo de 2013; (16) el Pagaré Hipotecario suscrito el 16 de mayo de 1997; (17) la Hipoteca para Garantizar el Pagaré de 16 de mayo de 1997; (18) el Pagaré Hipotecario suscrito el 25 de abril de 2005; (19) la Hipoteca para Garantizar el Pagaré otorgada el 25 de abril de 2005; (20) el Contrato de Prenda y Gravamen Mobiliario suscrito el 18 de junio de 2013; (21) las Garantías Ilimitadas y Continuas de Guadalupe Calderón Vicente en sus carácter personal, Gurabo Memorial Inc. y AAA Pulgueros Inc. suscritas el 18 de junio de 2023; (22) la Ratificación de Garantías suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, en su carácter personal y (23) el Acuerdo de Subordinación del 18 de junio de 2013; (24) la Enmienda al Contrato de Préstamo del 9 de noviembre de 2018; (25) el Contrato de Préstamo de 8 de junio de 2007 entre Gurabo Memorial Inc. y el Banco Popular de Puerto Rico; (26) los Pagarés de Gurabo Memorial, Inc. de 8 de junio de 2007; (27) la Enmienda al Pagaré del Contrato de Préstamo de Gurabo Memorial, Inc. de 4 de octubre de 2012; (28) la Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo de 2 de junio de 2020; (29) el Pagaré de Gurabo Memorial, Inc. afirmado el 31 de diciembre de 1991; (30) la Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador de 31 de diciembre de 1991; (31) el Reconocimiento de Subsistencia de Hipoteca de 8 de junio de 2007; (32) la Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria de 8 de marzo de 2013; (32) el Pagaré de Gurabo Memorial, Inc. de 30 de diciembre de 1994; (33) la Hipoteca en Garantía de Pagaré de 30 de diciembre de 1994; (34) el Pagaré Hipotecario de 16 de octubre de 1996; (35) la Hipoteca para Garantizar el Pagaré de 16 de octubre de 1996; (36) el Pagaré Hipotecario de 11 de marzo de 2003; (37) la Hipoteca para Garantizar el Pagaré de 11 de marzo de 2003; (38) la Hipoteca para Garantizar el Pagaré de 8 de junio de 2007; (39) el Documento de Prenda de 8 de junio de 2007; (39) las Garantías Ilimitadas y Continuas de 8 de junio de 2007; y (40) la Declaración de Financiamiento de 8 de junio de 2007.

⁷ Orden notificada el 11 de junio de 2022.

⁸ Orden dictada el 13 de julio de 2022.

Moción en Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria (Oposición). En ésta, aludieron a los anejos presentados por BPPR. Mediante el recurso de oposición, las corporaciones apelantes sostuvieron la existencia de controversia en cuanto a los siguientes ocho (8) hechos medulares:⁹

1. La parte demandada no ha realizado los pagos mensuales correspondientes, a tenor con los antes descritos contratos de préstamo con garantías hipotecarias, y se han atrasado en los mismos, razón por la cual, el BPPR, de conformidad con los contratos, luego de realizar trámites de cobro extrajudiciales, previo a la presentación de la demanda en este caso, declaró vencido y exigible, los mismos de inmediato. Existe controversia porque existe defensa válida en derecho para no haber realizado los pagos mensuales. Además, porque las codemandadas habían estado en comunicación con el Banco para tratar de resolver la situación.
2. En consecuencia, la parte demandada adeuda al BPPR, al 4 de mayo de 2022, en cuanto al préstamo número 101-2051559-9012, la suma de principal de \$215,440.07; intereses acumulados por la suma de \$39,519.66; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 5 de mayo de 2022 en adelante, a razón de \$38.59 diarios hasta el saldo total y definitivo; la suma de \$30,000.00 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos. Existe controversia porque existe defensa válida en derecho para no haber realizado los pagos mensuales. Además, porque las codemandadas habían estado en comunicación con el Banco para tratar de resolver la situación.
3. De igual forma, al 4 de mayo de 2022, la parte demandada adeuda al BPPR, en cuanto al préstamo número 101-2051559-9013, intereses acumulados por la suma de \$4,970.06; la suma de \$678.21, por concepto de "escrow"; la suma de \$30,000.00 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos. Existe controversia porque existe defensa válida en derecho para no haber realizado los pagos mensuales. Además, porque las codemandadas habían estado en comunicación con el Banco para tratar de resolver la situación.
4. Al 4 de mayo de 2022, la parte demandada adeuda al BPPR, en cuanto al préstamo número 101-2051559-9016, la suma de principal de \$955,449.95; intereses acumulados por la suma de \$209,914.16; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 5 de mayo de 2022 en adelante, a razón de \$179.14 diarios hasta el saldo total y definitivo; la suma de \$2,624.27, por concepto de "escrow"; y la suma de \$105,265.20 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos. Existe controversia porque existe

⁹ Véase Moción en Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria en el apéndice de recurso apelativo, págs. 480-482.

defensa válida en derecho para no haber realizado los pagos mensuales. Además, porque las codemandadas habían estado en comunicación con el Banco para tratar de resolver la situación.

5. Por último, al 4 de mayo de 2022, el codemandado Gurabo Memorial adeuda al BPPR, en cuanto al préstamo número 101-0988170-9008, la suma de principal de \$325,892.41; intereses acumulados por la suma de \$1,518.11; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 5 de mayo de 2022 en adelante, a razón de \$58.39 diarios hasta el saldo total y definitivo y la suma de \$70,000.00 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos. El Banco Popular dejó de cobrar injustificadamente este préstamo mediante el mecanismo de débito o descuento para pago de préstamo, a la cuenta que tenía Gurabo Memorial, a pesar de que tenía los balances disponibles para cubrir los pagos mensuales. Posteriormente se negó a recibir ciertos pagos efectuados por Gurabo Memorial mediante cheques.
6. Según antes expuesto, la parte demandada ha incurrido en incumplimiento craso de los contratos de préstamos en cuestión, por haber dejado de pagar el principal e intereses, según convenidos en los pagarés, por lo cual la parte demandante tiene derecho a dar por vencido los préstamos y los pagarés hipotecarios, con los cuales se garantizó dichos préstamos. Existe controversia porque existe defensa válida en derecho para no haber realizado los pagos mensuales. Además, porque las codemandadas habían estado en comunicación con el Banco para tratar de resolver la situación.
7. Los requerimientos de pago efectuados por la parte demandante, para el cobro de los préstamos reclamados han sido infructuosos, y las sumas indicadas anteriormente están vencidas, no han sido satisfechas y son líquidas y exigibles. Existe controversia porque existe defensa válida en derecho para no haber realizado los pagos mensuales. Además, porque las codemandadas habían estado en comunicación con el Banco para tratar de resolver la situación.
8. El BPPR es poseedor y tenedor de buena fe de los pagarés garantizados con las hipotecas, antes mencionadas. El Banco Popular alegadamente los posee en calidad de prenda y las codemandadas no puede verificar estos pagarés estén en posesión del Banco Popular según alega. Una mera declaración jurada no basta, en el caso de instrumentos negociables para establecer la tenencia de buena fe de un pagaré.

En reacción, el 12 de agosto de 2022, BPPR solicitó una autorización y una prórroga para replicar a dicha oposición, la cual fue concedida por el Tribunal, mediante *Orden* dictada el 17 de agosto de 2022. Así las cosas, el 7 de septiembre de 2022, BPPR presentó una *Réplica a Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud para que la Moción de Sentencia Sumaria se Declare Ha Lugar*. Mediante este recurso, BPPR reiteró los planteamientos

afirmados en la *Moción de Sentencia Sumaria*. En atención al escrito presentado por BPPR, el 16 de septiembre de 2022, se les otorgó a los apelantes veinte (20) días para que presentasen su réplica a la réplica de BPPR, si así lo entendían procedente.¹⁰ De lo contrario, se les apercibió de que, transcurrido dicho término, se daría por sometida la moción dispositiva. No obstante, debido a que los apelantes no presentaron réplica alguna dentro del término otorgado, el 14 de octubre de 2022, dictó una *Orden* a los efectos de dar por sometida la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por BPPR.¹¹

Luego de examinar las alegaciones de las partes, la *Moción de Sentencia Sumaria*, la oposición de los apelantes y la réplica del apelado, así como los documentos que se acompañaron con tales escritos, el Tribunal de Primera Instancia formuló las siguientes treinta y cinco (35) determinaciones de hechos:

1. El 15 de septiembre de 2006, BPPR y la codemandada, Party Line, representada por su presidente, el codemandado, Calderón-Vicente, suscribieron *Contrato de Préstamo*, autenticado mediante el testimonio número 27,118, ante el notario público Juan Rivera Torres, Pagaré operacional. En síntesis, BPPR otorgó a dicho codemandado un préstamo a término número 101-2051559-9012, por la suma principal de \$300,000.00. El balance insoluto del principal devengaría intereses diariamente y hasta su total pago y solvento a una tasa de interés equivalente a 8.410% anual, por los primeros sesenta (60) meses. Los pagos mensuales y consecutivos se harían de la siguiente forma: trescientos (300) pagos de \$2,422.09 para principal e intereses, comenzando el 15 de octubre de 2006 hasta el 15 de septiembre de 2031. Dicho plan de pago sería revisado a los sesenta (60) meses. De ocurrir cualquier evento de incumplimiento, el balance insoluto de la suma de principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fijo de 11.410%.
2. El 4 de octubre de 2012, los demandados deudores y garantizadores solidarios, firmaron una *Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo*, por la cantidad de principal de \$300,000.00, para reestructurar el plan de pagos mensual original de \$2,422.09 de principal e intereses, a un nuevo plan de pagos de 229 pagos mensuales de \$2,093.49, comenzando el 15 de septiembre de 2012, hasta el 15 de septiembre de 2031. El balance insoluto del principal devengaría intereses diariamente y hasta su total pago y solvento a una tasa de interés equivalente a 6.45% anual. Dicha reestructuración no conllevó una extensión del

¹⁰ *Orden* dictada y notificada el 16 de septiembre de 2022.

¹¹ *Orden* notificada el 17 de octubre de 2022

vencimiento del pagaré. En caso de incumplimiento con los términos del pagaré, el Banco puede declarar vencida la suma del principal a una tasa de interés fijo de 9.450%. La fecha de re-negociación sería el 15 de agosto de 2015.

3. Además, a los fines de garantizar el pago de la deuda antes descrita, así como sus intereses, incluyendo los de mora, los gastos incurridos en el cobro del préstamo y cualquier otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del contrato, así como para garantizar al Banco el más fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la parte demandada, los demandados otorgaron y entregaron las siguientes colaterales y garantías:
 - a. Pagaré Hipotecario a favor del BPPR, o a su orden, por la suma principal de \$300,000.00, con vencimiento a la presentación, intereses al 8.41% anual fijo, garantizado por hipoteca sobre inmueble constituida mediante escritura número 76, por Guadalupe Calderón Vicente como Vice-Presidente de Party Line, Inc., otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 15 de septiembre de 2006, autenticado mediante el testimonio número 27,110, ante el notario público Juan Rivera Torres.
 - b. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, constituida mediante la Escritura Número 76, el 15 de septiembre de 2006, ante el notario público Juan Rivera Torres, a favor de Banco Popular de Puerto Rico por la suma principal de \$300,000.00, intereses al 8.41% anual fijo, vencidera a la presentación, que grava la finca número 43,572, inscrita al folio 135 del vuelto tomo 1695 de Caguas, inscripción 10, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria, Número 9 el 8 de marzo de 2013, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes, en cuanto a la finca número 43,572 de Caguas, inscrita al folio 135 del tomo 1,695 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, inscripción 11 y última.
4. El bien inmueble que garantiza dicho pagaré hipotecario, según la Escritura Número 76, antes mencionada, es el siguiente:

PROPIEDAD A (FINCA #43,572)

---RÚSTICA: Barrio Río Cañas de Caguas, Puerto Rico. Solar: Cabida: 1,874.81 metros cuadrados. Linderos: Norte, en una distancia de sesenta y uno punto treinta y siete (61.37) metros, con la faja de terreno destinada a uso público. Sur, en una distancia de veinticinco punto once (25.11) metros, con la carretera número setecientos noventa y ocho (798), y en una distancia de veinticuatro punto noventa y seis (24.96) metros con Rafael Díaz Rodríguez. Este, en una distancia de treinta y cinco punto noventa y nueve (35.99) metros con camino vecinal. Oeste,

en una distancia de veintiséis punto cincuenta y un (26.51) metros, con Rafael Díaz Rodríguez.—

-----Es segregación de la finca número 29,451, inscrita al folio 127 del tomo 879 de Caguas. Aprobada dicha segregación en virtud de plano archivado en esta oficina bajo el número 816. ---

-----Finca número 43,572 consta inscrita al folio 135 del tomo 1,695 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas. -----

5. La referida propiedad consta inscrita a favor del codemandado, Party Line, Inc., representado por Guadalupe Calderón Vicente, al folio 135 del tomo 1,695 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, finca número 43,572, inscripción 9na.

6. De otra parte, el 15 de septiembre de 2006, BPPR y el codemandado, Party Line, Inc., representado por su presidente, el codemandado Calderón-Vicente, otorgaron Documento de Prenda, autenticado mediante el affidavit número 27,112, ante el notario público Juan Rivera Torres, mediante el cual los demandados pignoraron, cedieron, entregaron y traspasaron al BPPR, en garantía del préstamo a término contraído por Party Line, el siguiente pagaré:

Pagaré Hipotecario a favor del BPPR, o a su orden, por la suma principal de \$300,000.00, con vencimiento a la presentación, garantizado por hipoteca sobre inmueble constituida mediante escritura número 76, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 15 de septiembre de 2006, ante el notario público Juan Rivera Torres.

7. Además, los demandados otorgaron las siguientes garantías ilimitadas y continuas, para garantizar solidariamente todo derecho u obligación contraída por el codemandado Party Line, con BPPR, de cualquier índole que, a partir de entonces, en la actualidad o en adelante venciere o se adeude al Banco, incluyendo el pago de todos los gastos que pudiese incurrir el BPPR en el cobro de toda o cualquier parte de dicha deuda, al ejecutar cualquier derecho bajo los términos de las garantías:

- i. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, en su carácter personal, el 15 de septiembre de 2006, autenticada mediante el testimonio número 27,117, ante el notario público Juan Rivera Torres;
- ii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, como Presidente de Gurabo Memorial, Inc., el 15 de septiembre de 2006, autenticada mediante el testimonio número 27,113, ante el notario público Juan Rivera Torres; y
- iii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, como Presidente de GM Rental and Sales, Inc., el 15 de septiembre de 2006, autenticada

mediante el testimonio número 27,114, ante el notario público Juan Rivera Torres.

B. Contrato de Préstamo a término número 101-2051559-9013

8. De otra parte, el 1 de diciembre de 2006, BPPR y la codemandada Party Line, representada por su presidente, el coapelante Calderón-Vicente, suscribieron un *Contrato de Préstamo*, autenticado mediante el testimonio número 27,244, ante el notario público Juan Rivera Torres, y un *Pagaré Operacional*. En síntesis, BPPR otorgó a dicho codemandado un préstamo a término número 101-2051559-9013, por la suma principal de \$300,000.00. El balance insoluto del principal devengaría intereses diariamente y hasta su total pago y solvento a una tasa de interés equivalente a 8.40% anual, por los primeros sesenta (60) meses. Los pagos mensuales y consecutivos se harían de la siguiente forma: trescientos (300) pagos de \$2,419.97 para principal e intereses, comenzando el 1 de enero de 2007, hasta el 1 de diciembre 2031. Dicho plan de pago sería revisado a los sesenta (60) meses. De ocurrir cualquier evento de incumplimiento, el balance insoluto de la suma de principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fijo de 11.40%.

9. El 4 de octubre de 2012, los demandados deudores y garantizadores solidarios firmaron una *Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo*, por la cantidad de principal de \$300,000.00, para reestructurar el plan de pagos mensuales original de \$2,419.97 de principal e intereses, a un nuevo plan de pagos de 231 pagos mensuales de \$2,091.70, comenzando el 1 de octubre de 2012, hasta el 1 de diciembre de 2031. El balance insoluto del principal devengaría intereses diariamente y hasta su total pago y solvento a una tasa de interés equivalente a 6.45% anual. Dicha reestructuración no conllevó una extensión del vencimiento del pagaré. En caso de incumplimiento con los términos del pagaré, el Banco puede declarar vencida la suma de principal a una tasa de interés fijo de 9.450%. La fecha de renegociación, sería el 15 de septiembre de 2015.

10. Por otro lado, los demandados otorgaron las siguientes garantías ilimitadas y continuas, para garantizar solidariamente todo derecho u obligación contraída por el codemandado Party Line, con BPPR, de cualquier índole, que, a partir de entonces, en la actualidad o en adelante venciere o se adeude al Banco, incluyendo el pago de todos los gastos que pudiese incurrir BPPR en el cobro de toda o cualquier parte de dicha deuda, al ejecutar cualquier derecho bajo los términos de las siguientes garantías:

- i. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, en su carácter personal, el 1 de diciembre de 2006, autenticada mediante el testimonio número 27,239, ante el notario público Juan Rivera Torres;
- ii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, como

Presidente de Gurabo Memorial, Inc., el 1 de diciembre de 2006, autenticada mediante el testimonio número 27,242, ante el notario público Juan Rivera Torres; y

- iii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, como Presidente de GM Rental and Sales, Inc., el 1 de diciembre de 2006, autenticada mediante el testimonio número 27,243, ante el notario público Juan Rivera Torres.

C. Contrato de Préstamo a término número 101-2051559-9016

11. El 18 de junio de 2013, BPPR y la codemandada Party Line, representada por su presidente, el codemandado Calderón-Vicente, suscribieron un *Contrato de Préstamo Enmendado y Modificado*, autenticado mediante el testimonio número 1,256, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes, y un *Pagaré* operacional, mediante el cual, en síntesis, BPPR otorgó a dicho codemandado un préstamo a término número 101-2051559-9016, por la suma principal de \$1,052,652.00. El balance insoluto del principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fija de 6.750% anual. Los pagos mensuales y consecutivos se harían de la siguiente forma: cincuenta y nueve (59) pagos de \$7,338.60, y un último pago de \$965,033.61, para principal e intereses, comenzando el 18 de julio de 2013 hasta el 18 de junio de 2018. De ocurrir cualquier evento de incumplimiento, el balance insoluto de la suma de principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fijo de 8.75%.

12. A los fines de garantizar el pago de la deuda antes descrita, así como sus intereses, incluyendo los de mora, los gastos incurridos en el cobro del préstamo y cualquier otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del contrato, así como para garantizar al Banco el más fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la parte demandada, éstos otorgaron y entregaron las siguientes colaterales y garantías:

- a. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$200,000.00, a favor del Portador, o a su orden, venciendo a la presentación, intereses al 8.00% anual fijo, constituido por Guadalupe Calderón Vicente en su carácter personal, el 6 de abril de 1993, autenticado mediante el testimonio número 17,440, ante el Notario Arturo C. Gallardo.
- b. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, constituida mediante la Escritura Número 19 el 6 de abril de 1993, ante el Notario Público Arturo C. Gallardo, a favor del Portador por la suma principal de \$200,000.00, intereses al 8.00% anual fijo, constituida por Guadalupe Calderón Vicente en su carácter personal, venciendo a la presentación, que grava la finca número 46,744, inscrita al folio 102 del tomo 1318 de Caguas, Registro de la Propiedad

de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, inscripción 6ta. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria, Número 4 el 8 de marzo de 2013, ante el Notario Público Néstor J. Lopresti Reyes, en cuanto a la finca número 46,744 de San Juan, inscrita al folio 102 del tomo 1318 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, inscripción 10.

- c. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$50,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, vencadero a la presentación, intereses variables con una tasa fluctuante de uno por ciento (1%) sobre la tasa de interés preferencial (Prime Rate), constituido por Guadalupe Calderón Vicente en su carácter personal, el 16 de mayo de 1997, autenticado mediante el testimonio número 19,354, ante el Notario Juan Rivera Torres.
- d. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, en segundo rango, constituida mediante la Escritura Número 100 el 16 de mayo de 1997, ante el Notario Público Juan Rivera Torres, a favor del Banco Popular de Puerto Rico por la suma principal de \$50,000.00, intereses variables con una tasa fluctuante de uno por ciento (1%) sobre la tasa de interés preferencial (Prime Rate), constituida por Guadalupe Calderón Vicente en su carácter personal, vencedora a la presentación, que grava la finca número 46,744, inscrita al folio 105 del tomo 1318 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, inscripción 7ma. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria, Número 4 el 8 de marzo de 2013, ante el Notario Público Néstor J. Lopresti Reyes, en cuanto a la finca número 46,744 de San Juan, inscrita al folio 102 del tomo 1318 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, inscripción 10.
- e. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$1,050,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, vencadero a la presentación, intereses al 6.50% anual fijo, constituido por Guadalupe Calderón Vicente en su carácter personal, el 25 de abril de 2005, autenticado mediante el testimonio número 26,204, ante el Notario Juan Rivera Torres.
- f. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, garantizado por Hipoteca constituida mediante la Escritura Número 35 el 25 de abril de 2005, ante el notario público Juan Rivera Torres, por la suma principal de \$1,050,000.00, intereses variables, vencedora a la presentación, que grava la finca número 46,744, inscrita al folio 175 del tomo 1730 de

Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, inscripción 9na. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria, Número 4 el 8 de marzo de 2013, ante el Notario Público Néstor J. Lopresti Reyes, en cuanto a la finca número 46,744 de San Juan, inscrita al folio 102 del tomo 1318 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, inscripción 10.

13. El bien inmueble que garantiza dicho pagaré hipotecario, según las escrituras número 19, 100 y 35 antes mencionadas, es el siguiente:

PROPIEDAD B (FINCA #46,744)

-----RÚSTICA: Predio de terreno en el Barrio Río Cañas de Caguas, Puerto Rico, con una cabida superficial de cinco mil cero quince punto ochenta y un metros cuadrados (5,015.81mc), en lindes por el Norte con la carretera estatal número setecientos noventa y ocho (798), por el Sur, con Miguel Flores y Juan Arroyo, por el Este con Ismael, conocido por Israel Pérez y Aníbal Díaz, y por el Oeste con Enrique Rodríguez Tafaró. Se forma por Dominio.-----

---Dicho inmueble aparece inscrito al folio ciento dos (102) del tomo mil trescientos dieciocho (1,318) de Caguas, Sección Primea, finca número cuarenta y seis mil setecientos cuarenta y cuatro (46,744).-----

14. La propiedad consta inscrita a favor del codemandado Guadalupe Calderón Vicente, al folio 104vto. del tomo 1318 de Caguas, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Primera de Caguas, finca número 46,744, inscripción 5ta.

15. De otra parte, el 18 de junio de 2013, BPPR y el codemandado Calderón-Vicente, en su carácter personal, otorgaron Contrato de Prenda y Gravamen Mobiliario, autenticado mediante el affidavit número 1,260, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes, mediante el cual los demandados pignoraron, cedieron, entregaron y traspasaron al BPPR, en garantía del préstamo a término contraído por Party Line, los siguientes pagarés:

- i. Pagaré Hipotecario por la suma de \$200,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico vencadero a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura Número 19 de 6 de abril de 1993, ante el notario público Arturo C. Gallardo.
- ii. Pagaré Hipotecario por la suma de \$50,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico vencadero a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura Número 100 de 16 de mayo de 1997, ante el notario público Juan Rivera Torres.

- iii. Pagaré Hipotecario por la suma de \$1,050,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico vencidero a la presentación, garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura Número 35 de 25 de abril de 2005, ante el notario público Juan Rivera Torres.

16. Más aun, los demandados otorgaron las siguientes garantías ilimitadas y continuas, para garantizar solidariamente todo derecho u obligación contraída por el codemandados Party Line, con BPPR, de cualquier índole que, a partir de entonces, en la actualidad o en adelante venciere o se adeude al Banco, incluyendo el pago de todos los gastos que pudiese incurrir el BPPR en el cobro de toda o cualquier parte de dicha deuda, al ejecutar cualquier derecho bajo los términos de las siguientes garantías:

- i. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente en su carácter personal el 18 de junio de 2013, autenticada mediante el testimonio número 1,264, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes;
- ii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente como Presidente de Gurabo Memorial, Inc. el 18 de junio de 2013, autenticada mediante el testimonio número 1,262, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes;
- iii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente como Presidente de AAA Pulgueros, Inc. el 18 de junio de 2013, autenticada mediante el testimonio número 1,263, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes; y
- iv. Ratificación de Garantías suscrita por Guadalupe Calderón Vicente en su carácter personal; Guadalupe Calderón Vicente como Presidente de Gurabo Memorial, Inc., y AAA Pulgueros, Inc., el 18 de junio de 2013, autenticada mediante el testimonio número 1,257, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes.

17. El 18 de junio de 2013, las partes firmaron un Acuerdo de Subordinación, mediante el cual las partes acordaron que las obligaciones subordinadas, lo estarán en cuanto al Contrato de Préstamo Emendado y Modificado, la cual es válida y efectiva hasta el pago total y cumplimiento absoluto de todas las antes mencionadas deudas y obligaciones, y continuara en vigor en cualquier eventualidad, incluyendo, pero sin limitarse, a procedimientos de quiebra e insolvencia. Dicho documento fue constituido por el codemandado Calderón-Vicente en su carácter personal, y como presidente de Party Line, Gurabo Memorial y AAA Pulgueros, autenticado mediante el testimonio número 1,259, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes.

18. El 9 de noviembre de 2018, se firmó una Enmienda al Contrato de Préstamo, mediante la cual, en lo aquí pertinente, los demandados reconocieron las deudas al BPPR, a esa fecha, y la obligatoriedad de los términos y condiciones de los contratos de préstamos, objeto de esta demanda. Dicho reconocimiento fue suscrito ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes, por los demandados y garantizadores, autenticado mediante el testimonio número 2,776.

D. Contrato de Préstamo a término número 101-0988170-9008:

19. El 8 de junio de 2007, BPPR y el codemandado Gurabo Memorial, representada por su presidente, el codemandado Calderón-Vicente, suscribieron un *Contrato de Préstamo*, autenticado mediante el testimonio número 27,750, ante el notario público Juan Rivera Torres, y un Pagaré operacional, mediante el cual, en síntesis, BPPR otorgó a dicho codemandado un préstamo a término, número 101-0988170-9008, por la suma principal de \$700,000.00. El balance insoluto del principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fija de 7.960% anual. Los pagos mensuales y consecutivos se harían de la siguiente forma: doscientos cuarenta (240) pagos mensuales de \$5,889.79, para principal e intereses, comenzando el 8 de julio de 2007 hasta el 8 de junio de 2027. De ocurrir cualquier evento de incumplimiento, el balance insoluto de la suma de principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fijo de 10.960%.

20. El 4 de octubre de 2012, los demandados deudores y garantizadores solidarios firmaron una Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo, por la cantidad de principal de \$700,000.00, para reestructurar el plan de pagos mensual original de \$5,889.79 de principal e intereses, a un nuevo plan de pagos de 177 pagos mensuales de \$5,379.63, comenzando el 8 de octubre de 2012, hasta el 8 de junio de 2027. Se modificó la tasa de interés del pagaré, comenzando el 8 de septiembre de 2012, hasta la fecha de vencimiento del pagaré de 7.960% interés fijo a 6.450% interés fijo. Dicha reestructuración no conllevó una extensión del vencimiento del pagaré. En caso de incumplimiento con los términos del pagaré, el Banco puede declarar vencida la suma de principal a una tasa de interés fijo de 9.450%. La fecha de renegociación sería el 8 de septiembre de 2015.

21. El 2 de junio de 2020, los demandados deudores y garantizadores solidarios firmaron una Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo, por la cantidad de principal de \$700,000.00, para solicitar una moratoria de 90 días, en cuanto al pago de principal del pagaré, comenzando el 8 de abril de 2020, hasta el 8 de junio de 2020. El pago de principal se reanudaría el 8 de julio de 2020. Dicha moratoria no conllevó una extensión del vencimiento del pagaré. El pago diferido bajo la moratoria sería pagadero al vencimiento del pagaré en un pago final (balloon payment), junto con el balance insoluto del préstamo al vencimiento.

22. Además, a los fines de garantizar el pago de la deuda antes descrita, así como sus intereses, incluyendo los de mora, los gastos incurridos en el cobro del préstamo y cualquier otra cantidad que pudiera adeudarse bajo los términos del contrato, así como para garantizar al

Banco el más fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la parte demandada, estos otorgaron y entregaron las siguientes colaterales y garantías:

- a. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$100,000.00, a favor del Portador, o a su orden, vencederó a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #165, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 31 de diciembre de 1991, autorizada por el notario público Justino Ferrer Muñoz, autenticado mediante el testimonio número 13,300, ante el mismo notario público.
- b. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor del Portador, o a su orden, constituida mediante la Escritura Número 165, otorgada en Caguas, el 31 de diciembre de 1991, ante el notario público Justino Ferrer Muñoz, por la suma principal de \$100,000.00, intereses al 2.00% sobre la tasa preferencial, constituida por Gurabo Memorial, Inc., vencederá a la presentación, que grava la finca número 1,228, inscrita al folio 170vto del tomo 278 de Gurabo, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, inscripción 18va. Modificado mediante Escritura de Reconocimiento de Subsistencia de Hipoteca Número 50, otorgada en Caguas, el 8 de junio de 2007, ante el notario público Juan Rivera Torres, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, inscripción 23a. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria Número 10, otorgada en San Juan, el 8 de marzo de 2013, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, en nota marginal, a la inscripción 18va.
- c. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$26,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, vencederó a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #149, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 30 de diciembre de 1994, autorizada por el notario público José M. Aponte Jiménez, autenticado mediante el testimonio número 9,095, ante el mismo notario público.
- d. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor del Portador, o a su orden, constituida mediante la Escritura Número 149, otorgada en Caguas, el 30 de diciembre de 1994, ante el notario público José M. Aponte Jiménez, por la suma principal de \$26,000.00, intereses a una tasa de interés anual al tipo de once punto seis dos cinco por ciento (11.625%), constituido por Gurabo Memorial, Inc., representado por Guadalupe Calderón Vicente, vencederá a la presentación, que

grava la finca número 1,228, inscrita al folio 171 del tomo 278 de Gurabo, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, inscripción 19na. Modificado mediante Escritura de Reconocimiento de Subsistencia de Hipoteca Número 51, otorgada en Caguas, el 8 de junio de 2007, ante el notario público Juan Rivera Torres, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, inscripción 24a. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria Número 10, otorgada en San Juan, el 8 de marzo de 2013, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, en nota marginal, a la inscripción 19va.

- e. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$224,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, vencadero a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #187, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 16 de octubre de 1996, autorizada por el notario público José Rivera Torres, autenticado mediante el testimonio número 18,795, ante el mismo notario público.
- f. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, constituida mediante la Escritura Número 187, otorgada en Caguas, el 16 de octubre de 1996, ante el notario público Juan Rivera Torres, por la suma principal de \$224,000.00, intereses a una tasa de interés fluctuante equivalente al uno por ciento (1%), constituido por Gurabo Memorial, Inc., representado por Guadalupe Calderón Vicente, vencedora a la presentación, que grava la finca número 1,228, inscrita al folio 171vto del tomo 278 de Gurabo, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, inscripción 20^a. Modificado mediante Escritura de Reconocimiento de Subsistencia de Hipoteca Número 52, otorgada en Caguas, el 8 de junio de 2007, ante el notario público Juan Rivera Torres, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, inscripción 25a. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria Número 10, otorgada en San Juan, el 8 de marzo de 2013, ante el notario público Néstor J. Lopresti Reyes, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, en nota marginal, a la inscripción 20a.
- g. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$250,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, vencadero a la presentación, garantizado por hipoteca

constituida mediante la escritura #31, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 11 de marzo de 2003, autorizada por el notario público Juan Rivera Torres, autenticado mediante el testimonio número 24,382, ante el mismo notario público.

- h. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, constituida mediante la Escritura Número 31, otorgada en Caguas, el 11 de marzo de 2003, ante el notario público Juan Rivera Torres, por la suma principal de \$250,000.00, con intereses al uno por ciento (1%) sobre el interés preferencial, constituido por Gurabo Memorial, Inc., representado por Guadalupe Calderón Vicente, vencedera a la presentación, que grava la finca número 1,228, inscrita al folio 172vto del tomo 278 de Gurabo, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, inscripción 21a. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria Número 10, otorgada en San Juan, el 8 de marzo de 2013, ante el notario público Néstor J. Lo Presti Reyes, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, en nota marginal, a la inscripción 21a.
- i. Pagaré Hipotecario por la suma principal de \$100,000.00, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, vencedero a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #49, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 8 de junio de 2007, autorizada por el notario público Juan Rivera Torres, autenticado mediante el testimonio número 27,743, ante el mismo notario público.
- j. Hipoteca en garantía de pagaré, a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, constituida mediante la Escritura Número 49, otorgada en Caguas, el 8 de junio de 2007, ante el notario público Juan Rivera Torres, por la suma principal de \$100,000.00, intereses al siete punto noventa y seis por ciento (7.96%) anual, constituido por Gurabo Memorial, Inc., representado por Guadalupe Calderón Vicente, vencedera a la presentación, que grava la finca número 1,228, inscrita en virtud de la Ley 216 del 2010 para agilizar el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, Finca #1228 de Gurabo, inscripción 22a. Modificado mediante Escritura de Interrupción de Prescripción Liberatoria Número 10, otorgada en San Juan, el 8 de marzo de 2013, ante el notario público Néstor J. Lo Presti Reyes, en cuanto a la finca número 1,228 de Gurabo, inscrita al tomo Karibe de la Sección II de Caguas, finca #1,228 de Gurabo, en nota marginal, a la inscripción 22a.

23. El bien inmueble que garantiza dichos pagarés hipotecarios, según las escrituras número 165, 149, 187, 31 y 49 antes mencionadas, es el siguiente:

PROPIEDAD C (FINCA #1,228)

-----URBANA: Solar sito en la calle Ángel C. Morales, frente a la Plaza de Recreo de Gurabo, Puerto Rico, con una cabida de seiscientos veinticuatro punto cuatro mil ochocientos setenta y cinco metros cuadrados (624.4875 m.c.), equivalentes a punto mil quinientos ochenta y nueve cuerdas (.1589 cdas.), en lindes por el Norte, con el municipio de Gurabo, por el Sur, con calle Ángel C. Morales, por el Este, con la calle San José y por el Oeste, con Alfredo Rivera Díaz. Enclava: Una casa de 2 plantas, de concreto armado.-----

-----Dicho inmueble aparece inscrito al folio ciento veinticinco (125) del tomo treinta y uno (31) de Gurabo, Sección Segunda de Caguas, finca número mil doscientos veintiocho (1,228).

24. La propiedad consta inscrita a favor del codemandado Gurabo Memorial, Inc., al folio 170 del tomo 278 de Gurabo, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, finca número 1,228, inscripción 17ma.

25. De otra parte, el 8 de junio de 2007, BPPR y el codemandado Calderón-Vicente, en su carácter personal, otorgaron Documento de Prenda, autenticado mediante el affidavit número 27,745, ante el notario público Juan Rivera Torres, mediante el cual los demandados pignoraron, cedieron, entregaron y traspasaron al BPPR, en garantía del préstamo a término contraído por Gurabo Memorial, los siguientes pagarés:

- i. Pagaré Hipotecario a favor de Banco Popular de Puerto Rico, vencederó a la presentación, por la suma principal de \$100,000.00, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #49, el 8 de junio de 2007, ante el notario público Juan Rivera Torres.
- ii. Pagaré Hipotecario a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$224,000.00, vencederó a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #187, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 16 de octubre de 1996, ante el notario público Juan Rivera Torres.
- iii. Pagaré hipotecario a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$26,000.00, vencederó a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #149, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 30 de diciembre de 1994, ante el notario público José M. Aponte Jiménez.

- iv. Pagaré hipotecario por la suma principal de \$100,000.00, a favor del Portador, o a su orden, vencerlo a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #165, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 31 de diciembre de 1991, autorizada por el notario público Justino Ferrer Muñoz.
- v. Pagaré hipotecario a favor del Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$250,000.00, vencerlo a la presentación, garantizado por hipoteca constituida mediante la escritura #31, otorgada en Caguas, Puerto Rico, el 11 de marzo de 2003, autorizada por el notario público Juan Rivera Torres.

26. Asimismo, los demandados otorgaron las siguientes garantías ilimitadas y continuas, para garantizar solidariamente todo derecho u obligación contraída por el codemandado Gurabo Memorial, con BPPR, de cualquier índole, que a partir de entonces, en la actualidad o en adelante venciere o se adeude al Banco, incluyendo el pago de todos los gastos que pudiese incurrir BPPR en el cobro de toda o cualquier parte de dicha deuda, al ejecutar cualquier derecho bajo los siguientes términos de las garantías:

- i. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, en su carácter personal, el 8 de junio de 2007, autenticada mediante el testimonio número 27,746, ante el notario público Juan Rivera Torres;
- ii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente, como presidente de AAA Asphalt, Inc., el 8 de junio de 2007, autenticada mediante el testimonio número 27,748, ante el notario público Juan Rivera Torres;
- iii. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente como presidente de Party Line, Inc., el 8 de junio de 2007, autenticada mediante el testimonio número 27,747, ante el notario público Juan Rivera Torres; y
- iv. Garantía Continua e Ilimitada suscrita por Guadalupe Calderón Vicente como presidente de AAA Pulgueros, Inc., el 8 de junio de 2007, autenticada mediante el testimonio número 27,749, ante el notario público Juan Rivera Torres.

27. Se acordó, además, perfeccionar dicho gravamen mediante Declaración de Financiamiento, ante el Departamento de Estado, la cual fue presentada el 5 de julio de 2007, con el número de registro 2007034616,

mediante el cual también se constituyó como garantía colateral lo siguiente:

- Pagaré hipotecario a favor de Banco Popular de Puerto Rico, o a su orden, por la suma principal de \$100,000.00, vencido a la presentación, suscrito ante el notario público Juan Rivera Torres, el 8 de junio de 2007, en Caguas, Puerto Rico, según garantizado por escritura #49 de igual fecha ante el mismo notario. Dicho pagaré grava la finca #1,228, inscrita al folio 170 del tomo 278 de Gurabo, Sección Segunda de Caguas, inscripción 17ma.

E. Incumplimiento de la parte Demandada:

28. Así las cosas, la parte apelante incumplió con los pagos mensuales correspondientes, a tenor con los antes descritos contratos de préstamos con garantías hipotecarias, razón por la cual, el BPPR, de conformidad con el contrato, luego de realizar trámites de cobro extrajudiciales, previo a la presentación de la demanda en este caso, declaró vencido y exigible el mismo de inmediato.
29. De los documentos ante nos, sobre los cuales no existe controversia real sustancial, surge que la parte demandada adeuda a BPPR, al 26 de octubre de 2022, en cuanto al préstamo número **101-2051559-9012**, la suma de principal de \$215,440.07; intereses acumulados por la suma de \$46,274.60; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 27 de octubre de 2022 en adelante, a razón de \$38.59 diarios hasta el saldo total y definitivo; la suma de \$30,000.00 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos.
30. De igual forma, al 26 de octubre de 2022, la parte demandada adeuda a BPPR, en cuanto al préstamo número **101-2051559-9013**, intereses acumulados por la suma de \$4,970.06; la suma de \$678.21 por concepto de "escrow"; la suma de \$30,000.00 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos.
31. Más aún, al 26 de octubre de 2022, la parte demandada adeuda a BPPR, en cuanto al préstamo número **101-2051559-9016**, la suma de principal de \$955,449.95; intereses acumulados por la suma de \$241,264.86; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 27 de octubre de 2022 en adelante, a razón de \$179.14 diarios hasta el saldo total y definitivo; la suma de \$2,624.27 por concepto de "escrow"; y la suma de \$105,265.20 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos.¹²
32. Por último, al 26 de octubre de 2022, el codemandado Gurabo Memorial adeuda a BPPR, en cuanto al préstamo número **101-0988170-9008**, la suma de principal de \$304,010.78; intereses acumulados por la suma de \$982.44; los intereses pactados que se continúen generando a partir de 27 de octubre de 2022 en adelante, a razón de \$54.46 diarios hasta el saldo

¹² Véase Apéndice del recurso de apelación, Determinación de hecho #31, pág. 530.

total y definitivo y la suma de \$70,000.00 por concepto de honorarios de abogado pactados, por ser necesario el cobro de dinero por la vía judicial; más las costas y gastos.

33. Según antes expuesto, la parte demandada ha incurrido en incumplimiento de los contratos de préstamos, por haber dejado de pagar el principal e intereses, según convenidos en los pagarés, por lo cual la parte demandante tiene derecho a dar por vencido los préstamos y los pagarés hipotecarios, con los cuales se garantizaron dichos préstamos.
34. Los requerimientos de pago efectuados por la parte demandante, para el cobro de los préstamos reclamados han sido infructuosos, y las sumas indicadas anteriormente están vencidas, no han sido satisfechas y son líquidas y exigibles.
35. El codemandado Guadalupe Calderón Vicente, por información o creencia, no es menor de edad, incapacitado, ni miembro activo de las Fuerzas Armadas.
36. BPPR es poseedor y tenedor de buena fe de los pagarés garantizados con las hipotecas, antes mencionadas.

Atendido el recurso de apelación, presentado por los apelantes, le concedimos a BPPR un término de veinte (20) días para nos expusiese su posición.¹³ En cumplimiento con el término provisto, el 12 de enero de 2023, BPPR nos presentó su escrito intitulado *Alegato de Oposición del Apelado Banco Popular de Puerto Rico*. En síntesis, reafirmó las determinaciones de hechos estipuladas en la Sentencia apelada y se expresó en oposición a los errores señalados por los apelantes. Sobre el primer error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia Sumaria* a favor de la parte demandante y declarar vencidos todos los préstamos, sin tomar en consideración las defensas levantadas por la demandada-apelante, incluyendo la imposibilidad temporera de cumplimiento conforme a lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

El BPPR indicó que el foro apelado actuó correctamente al dictar la *Sentencia Sumaria* apelada, a su favor, en tanto, los apelantes incumplieron las exigencias y requerimientos de la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Es decir, el escrito en oposición a la moción de sentencia sumaria no incluyó lo siguiente:¹⁴

¹³ Resolución emitida el 19 de diciembre de 2022.

¹⁴ Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

(1) [...]

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

(3) Una enumeración de los hechos que no están en controversia, 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 de tribunal; y

(4) Las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

El BPPR enfatizó que los apelantes solo se limitaron a plantear, en cuanto los hechos en la presunta controversia de que “existe defensa válida en Derecho para no haber realizado los pagos mensuales” y que los apelantes se mantuvieron en comunicación con el Banco para tratar de resolver la situación.¹⁵ Asimismo destacaron que de las páginas 1 a la 14 de la *Oposición*, los coapelantes admitieron todos los hechos pertinentes en que se fundamenta la reclamación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca de la parte apelada.¹⁶

Por otra parte, los apelantes alegaron que el incumplimiento de varios contratos de préstamos se debió a una "situación impredecible de baja en sus ingresos causada por la pandemia".¹⁷ A su vez, citaron como fundamento para sustentar su alegación, el Art. 1178 del Código Civil de Puerto Rico de 2020. Sin embargo, BPPR señaló que esta defensa es inconsecuente debido a que las disposiciones del Código Civil de 2020 no son aplicables a los contratos en curso de ejecución vigentes al momento de su vigencia.¹⁸

Finalmente, en cuanto al segundo error:

¹⁵ Véase el apéndice del recuso apelativo, págs. 480-482.

¹⁶ Véase el apéndice del recuso apelativo, págs. 468-480.

¹⁷ Véase la apelación, págs. 5-6.

¹⁸ Art. 1813 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec.11718.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar vencido el préstamo directo otorgado a Gurabo Memorial, Inc., al dejar de debitar el pago mensual de la cuenta que mantenía Gurabo Memorial en el Banco Popular, a pesar de que posteriormente Gurabo Memorial repuso los dos pagos que injustificadamente el Banco Popular se negó a debitar, y a pesar de que posteriormente se continuaron haciendo los pagos por Gurabo Memorial.

El BPPR arguyó que el dictamen apelado estuvo fundamentado en la Ley aplicable al caso, según los hechos incontrovertidos, en particular, las determinaciones sobre las cláusulas de incumplimiento. BPPR sostiene que, según las cláusulas pactadas entre las partes para el *Contrato de Préstamo* a término número: 101-0988170-9008, el balance insoluto del principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fija de 7.960% anual.¹⁹ Los pagos mensuales y consecutivos se harían de la siguiente forma: doscientos cuarenta (240) pagos mensuales de \$5,889.79, para principal e intereses, comenzando el 8 de julio de 2007 hasta el 8 de junio de 2027.²⁰ De ocurrir cualquier evento de incumplimiento, el balance insoluto de la suma de principal devengaría intereses a razón de una tasa de interés fijo de 10.960%.²¹

El 4 de octubre de 2012, las corporaciones apelantes y garantizadoras solidarias firmaron una *Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo*, por la cantidad de principal de \$700,000, para reestructurar el plan de pagos mensual original de \$5,889.79 de principal e intereses, a un nuevo plan de pagos de 177 pagos mensuales de \$5,379.63, comenzando el 8 de octubre de 2012, hasta el 8 de junio de 2027.²² Se cambió la tasa de interés del pagaré comenzando el 8 de septiembre de 2012, hasta la fecha de vencimiento del pagaré de 7.960% interés fijo a 6.450% interés fijo.²³

¹⁹ Véase Apéndice del recurso de apelación, Determinación de hecho #19, págs. 523-524.

²⁰ *Íd.*

²¹ *Íd.*

²² Véase Apéndice del recurso de apelación, Determinación de hecho #20, pág. 524.

²³ *Íd.*

Dicha reestructuración no conllevó una extensión del vencimiento del pagaré.²⁴ En caso de incumplimiento con los términos del pagaré, el Banco podía declarar vencida la suma de principal a una tasa de interés fijo de 9.450%.²⁵ Además, pactaron que la fecha de renegociación sería el 8 de septiembre de 2015.²⁶

Mientras, el 2 de junio de 2020, los apelantes suscribieron una *Enmienda al Pagaré o Contrato de Préstamo*, por la cantidad de principal de \$700,000, para solicitar una moratoria de 90 días, en cuanto al pago de principal del pagaré, comenzando el 8 de abril de 2020, hasta el 8 de junio de 2020.²⁷ El pago de principal se reanudaría el 8 de julio de 2020.²⁸ Dicha moratoria no conllevó una extensión del vencimiento del pagaré.²⁹ El pago diferido bajo la moratoria sería pagadero al vencimiento del pagaré en un pago final (“balloon payment”), junto con el balance insoluto del préstamo al vencimiento.³⁰ Asimismo, según los hechos incontrovertidos enfatizados por BPPR, los apelantes otorgaron garantías ilimitadas y continuas, para garantizar solidariamente todo derecho u obligación contraída por el coapelante, Gurabo Memorial, con BPPR, de cualquier índole, que, a partir de entonces, en la actualidad o en adelante venciére o se adeude al Banco.³¹

Así pues, con el beneficio de la comparecencia de las partes y examinados los escritos presentados, procedemos a resolver.

II.

A. La sentencia sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece lo pertinente en cuanto a la *Sentencia Sumaria*. Dicho mecanismo

²⁴ *Íd.*

²⁵ *Íd.*

²⁶ *Íd.*

²⁷ Véase Apéndice del recurso de apelación, Determinación de hecho #21, pág. 524.

²⁸ *Íd.*

²⁹ *Íd.*

³⁰ *Íd.*

³¹ Véase Apéndice del recurso de apelación, Determinación de hecho #26, págs. 528-529.

procesal, es un remedio discrecional y extraordinario el cual tiene como fin la solución justa, rápida y económica de controversias en que lo único por dirimir sean controversias de derecho. *Rodríguez Méndez et al. v. Laser Eye Surgery*, 195 DPR 769, 785 (2016). Por tanto, quien promueva la sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. Ello, se hará cumpliendo con unos requisitos al momento de presentar la moción, entre estos, deberá incluir:

[...]

(4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

[...]

Regla 36.3 (a)(4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap.V.

A su vez, la parte que se oponga a la solicitud de sentencia sumaria, también, está obligada a cumplir con los requisitos de la mencionada Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, específicamente:

[...]

(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 se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

[...]

En su oposición a la sentencia sumaria, la parte deberá “contestar en forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede”. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Al momento de resolver una moción de sentencia sumaria es necesario que el tribunal considere a fondo las alegaciones de la demanda y las defensas presentadas. Ello, con el fin de establecer

si existe controversia con relación a los hechos esenciales o no. Por lo que, de existir dicha controversia, el tribunal no debe declarar ha lugar una petición de sentencia sumaria. Además, cualquier duda debe resolverse en contra de la parte promovente.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que, como regla general, no procede la sentencia sumaria en casos donde estén en controversia “elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial y está en disputa”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 219 (2010) (Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994)). Tampoco procede si: (1) existen hechos materiales 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 o (4) como cuestión de derecho no procede. *Vera Morales v. Bravo*, 161 DPR 308, 333-334 (2004).

Nuestro más alto Foro ha recalcado que una decisión discrecional emitida por el TPI solo podrá ser revocada si se demuestra la existencia de abuso de su discreción. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). Al mismo tiempo, reafirmó lo pautado en el caso *Vera Morales v. Bravo*, supra; en cuanto al estándar a utilizar en los casos en que tengamos que examinar las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia sobre las mociones de sentencia sumaria que se interpongan. En esencia, nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que en este Foro apelativo intermedio habremos de utilizar:

. . . los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación *exhibit[s]*, deposiciones o *affidavit[s]* que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. *Segundo*, el tribunal apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. No puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro

de primera instancia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 114-115 (2015) (Citando a *Vera Morales v. Bravo*, supra, pág. 334-335).

Si se cumplen con estos requisitos y con los criterios establecidos por la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil, este Tribunal podrá revisar la *Sentencia* emitida por el foro judicial primario. Siendo esta una revisión a la solicitud de sentencia sumaria de *novo*; cumpliendo a su vez con la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 116.

En resumen, este Tribunal de Apelaciones deberá: (1) examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria en el foro primario (2) revisar que la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplen con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil y (3) evaluar la existencia de hechos materiales en controversia y en caso de haberlos, el foro intermedio deberá cumplir con los criterios de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 102-103.

B. El derecho de contratos

Nuestro sistema de derecho permite la libertad de contratación; siempre y cuando, los pactos, cláusulas y condiciones no sean contrarios a la ley, la moral o al orden público. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPR sec. 3556.³² Si se cumple con lo dispuesto, el contrato tendrá fuerza de ley entre las partes, por lo que ambas se obligan al cumplimiento de lo allí pactado y de sus consecuencias. Arts. 1044 y 1210 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPR sec. 2995 y 3375, respectivamente. En adición, “cuando los términos de un contrato son claros y no crean ambigüedades, estos se aplicarán en atención al sentido literal

³² Aunque el Código Civil citado, Código Civil de Puerto Rico de 1930, fue derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocido como Código Civil de Puerto Rico, hacemos referencia al primero por ser el que estaba vigente a la fecha de la controversia de autos.

que tengan". *Corporación del Fondo del Seguro del Estado v. Unión de Médicos de la CFSE*, 170 DPR 443, 450 (2007).

A su vez, los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3371; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008); *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 DPR 84, 102 (2007). También, la existencia de un contrato se constata cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3391; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, a la pág. 885; *Rivera v. PRAICO*, 167 DPR 227, 232 (2006). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, un contrato es obligatorio "cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado". Art. 1230 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3451.

Del mismo modo, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que para que una deuda sea considerada paga, el prestatario tiene que entregar la cosa o hecho que establecía la obligación. Art 1111 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3161. Sin embargo, no podrá obligarse al acreedor a recibir el pago parcial, a menos que así lo autorice el contrato entre las partes. Art. 1123 Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 4511.

C. El contrato de préstamo

Sobre el contrato de préstamo, el Art. 1631 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 4511, dispone lo siguiente:

Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que se 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 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.

Mientras, el Art. 1644 del mismo Código, 31 LPRA sec. 4571, establece que “el que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad”.

D. Cobro de dinero

En un caso de cobro de dinero el demandante sólo tiene que probar: (1) que existe una deuda válida; (2) que la misma no se ha pagado; y (3) que es el acreedor y los demandados sus deudores. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32 (1986). En el caso *Ramos de Szendrey v. Colón Figueroa*, 153 DPR 534 (2001), el Tribunal Supremo de Puerto Rico se expresó sobre el requisito de que una deuda sea líquida y exigible. A esos efectos, expuso:

Cuando se presenta una demanda en cobro de dinero se debe alegar que la deuda reclamada es una "líquida, vencida y exigible". Ello se debe, a que únicamente pueden reclamarse por la vía judicial, aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha. Asimismo, si la cuantía debida es cierta y determinada, se considera que la deuda es líquida y, por consiguiente, puede ser exigible en derecho antes su vencimiento. Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. Igualmente se considera que la deuda es "exigible" cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento. *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR 958 (1950). Por ello, al alegarse que la deuda es líquida y exigible se están exponiendo hechos, a saber: que la cantidad adeudada ha sido aceptada como correcta por el deudor y que está vencida. En resumen, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe y se considera exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad.

E. Derecho de Hipoteca

La hipoteca se concibe como un derecho real de realización de valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779 (2008); *R&G Mortgage v. Registradora*, 162 DPR 602 (2004). Así, pues, el contrato de hipoteca supone la existencia de dos (2) figuras jurídicas, a saber, una obligación

principal, y la hipoteca en sí, que sirve de garantía al acreedor de la primera. No se concibe una hipoteca sin obligación garantizada. *Liechty v. Descartes*, 109 DPR 496 (1980).

Entre los requisitos esenciales para la consolidación de una hipoteca se encuentran:

Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; (2) la cosa hipotecada pertenezca en propiedad a la persona que la hipoteca; (3) las personas que constituyan la hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizados al efecto. (Citas omitidas). De igual forma, es requisito indispensable para que una hipoteca quede debidamente constituida el que conste en una escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad. (Citas omitidas). *Westernbank v. Registradora, supra*.

A su vez, la hipoteca presupone la existencia de una obligación por la cual, como regla general, el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros. Por tanto, el acreedor hipotecario tiene el derecho de hacer efectivo su crédito contra todo el patrimonio del deudor y, además, posee un derecho real sobre un bien determinado que responde de la deuda, aunque haya pasado a manos de un tercero. *Romero v. S.L.G Rivera*, 164 DPR 721,725 (2005). De esta forma, el derecho de hipoteca se define como un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su poseedor o titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria. *R & G v. Registradora*, 162 DPR 602, 607 (2004); Art. 54 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015, 30 LPRA sec. 6081.

Es decir, el derecho real de hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida la hipoteca. Art. 54 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015, 30 LPRA sec. 6081. Asimismo, el Art. 61 del mismo estatuto, 30 LPRA sec. 6088 dispone que, la hipoteca se extiende a las accesiones

naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación forzosa.

III.

En el caso de marras, las partes pactaron contratos de préstamos que tienen fuerza de ley entre las partes y deben ser cumplidos, al tenor de las disposiciones pactadas en estos. Código Civil de Puerto Rico, Art. 1044, 31 LPRR sec. 2994. A la luz de las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia, los apelantes incumplieron los términos de los contratos referentes a los préstamos: 101-2051559-9012, 101-2051559-9013 y 101-2051559-9016. Según quedó establecido en la *Sentencia* apelada, las corporaciones apelantes incurrieron en mora al no pagar oportunamente las mensualidades correspondientes al pago del principal e intereses a la fecha de su vencimiento. De modo que, BPPR, correctamente, procedió a dar por vencida las deudas, proceder a su cobro y ejecutar las garantías hipotecarias y personales otorgadas por los apelantes para los préstamos en cuestión.

En cambio, este Tribunal no coincide con el Foro apelado en su apreciación jurídica del *Contrato de Préstamo* a término número: 101-0988170-9008. Nuestros argumentos se presentan a continuación, a través de la discusión conjunta de los errores presentados por las partes:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia Sumaria* a favor de la parte demandante y declarar vencidos todos los préstamos, sin tomar en consideración las defensas levantadas por la demandada-apelante, incluyendo la imposibilidad temporera de cumplimiento conforme a lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar vencido el préstamo directo otorgado a Gurabo Memorial, Inc., al dejar de debitar el pago mensual de la cuenta que mantenía Gurabo Memorial en el Banco Popular, a pesar de que posteriormente Gurabo Memorial repuso los dos pagos que injustificadamente el Banco Popular se negó a debitar, y a pesar de que

posteriormente se continuaron haciendo los pagos por Gurabo Memorial.

En primer lugar, como bien anticipó BPPR, la figura de la *imposibilidad temporal* cobró vigencia a partir del actual Código Civil de 2020.³³ Tal cual vimos, los hechos del caso ante *nos* sucedieron previo a la aprobación del Código Civil enmendado. El propio Código Civil de 2020, explícitamente, delimita en su Art. 1813, 31 LPRA sec.11718, el alcance de las disposiciones para los contratos. Específicamente, dicta lo siguiente: “Las disposiciones de este Código no son aplicables a los contratos en curso de ejecución vigentes al momento de su vigencia”. De modo que este reclamo es improcedente.

Por otro lado, los apelantes, en su recurso de oposición a la moción de sentencia sumaria, fundamentaron los alegados hechos en controversia, escuetamente, en incumplimiento con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Es menester recordar que las corporaciones apelantes enumeraron los hechos presuntamente controvertidos y utilizaron en repetidas ocasiones el fundamento de que existía controversia en el caso, porque existía una defensa válida en Derecho para no haber realizado los pagos mensuales. Además, porque habían estado en comunicación con BPPR para tratar de resolver la situación. A pesar de la inobservancia en el cumplimiento de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, los apelantes argumentaron en su oposición, estar en desacuerdo con el incumplimiento de los términos del pagaré del préstamo número: 101-0988170-9008.

Según se desprende del escrito de oposición, los apelantes se percataron que la entidad financiera dejó de cobrar el préstamo mediante el mecanismo de débito o descuento de la cuenta bancaria de Gurabo Memorial, Inc., y procedió con el envío de cheques

³³ Art. 11718 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9413.

equivalentes a las sumas dejadas de debitar.³⁴ Esta corporación - Gurabo Memorial, Inc. - notó que el último débito directo que realizó BPPR, se registró el 1ro de septiembre de 2022.³⁵ Sostienen los apelantes que: “[E]l Banco Popular está impedido por sus propios actos de hacer una reclamación de incumplimiento cuando el supuesto incumplimiento fue provocado por el mismo, al descontinuar con el descuento directo a la cuenta de cheques de los pagos mensuales.³⁶

Este planteamiento no fue atendido por el Foro judicial primario. A pesar de que la parte, al notar que BPPR dejó de debitar los pagos del préstamo número: 101-0988170-9008, remitió unos cheques a la entidad financiera que fueron rechazados por ésta. Las corporaciones apelantes presentaron evidencia de los cheques rechazados ante el foro apelado.³⁷ Ante la falta de atención del foro primario a este planteamiento, los apelantes, oportunamente, presentaron este hecho como segundo error en este recurso apelativo.

Si bien la parte apelante planteó como defensa de este segundo error, la figura jurídica de Mora del Acreedor, Artículo 1162 del Código Civil de 2020, 31 LPRA § 9314, esta no es de aplicación al presente caso porque surge del Código Civil enmendado, con posterioridad a la ocurrencia de los hechos.

(Énfasis suplido)

Ahora bien, a través de los escritos del tratadista José Ramón Vélez Torres podemos constatar la existencia de esta figura en el estado de derecho vigente al momento en que se produjo la controversia, es decir, previo a la aprobación del Código Civil enmendado en el 2020. Vélez Torres, quien se

³⁴ Véase Apéndice del recurso de apelación *Moción en Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, págs. 484-498.

³⁵ Véase Apéndice del recurso de apelación *Moción en Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, pág. 484.

³⁶ Id.

³⁷ Véase Apéndice del recurso de apelación *Moción en Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, págs. 485-498.

refiere indistintamente a la figura Mora del Acreedor como *Mora*

Accipiendi, expone lo siguiente: (Énfasis suplido)

La mora del acreedor, según Enneccerus, es un retraso del cumplimiento fundado en que el acreedor omite la cooperación indispensable por su parte para lograr el cumplimiento de la obligación. Recientemente la doctrina hace abstracción de la cooperación del acreedor y contrapone la imposibilidad de la prestación al impedimento del acreedor para la aceptación y la cooperación. Estos impedimentos, si son de naturaleza subjetiva, no excluyen la mora *accipiendi*. Es decir, ésta solo puede suponerse cuando se trate de impedimentos que están en la esfera de control del acreedor y puedan evitarse con la máxima previsión. Los obstáculos que se manifiestan, como sería la fuerza mayor, que hacen imposible la aceptación de la prestación, sin que obre su voluntad, no constituirán en mora al acreedor, pero tampoco impondrán sobre el deudor una carga mayor que la que ya supone la obligación.³⁸

El mismo tratadista nos indica que los requisitos de la Mora del Acreedor son: (1) que el deudor haga el ofrecimiento de pago al acreedor y esté dispuesto a cumplir y (2) que, **sin justificación legal, el acreedor no acepte la prestación o no coopere al cumplimiento de la obligación, sin justificación alguna** (Énfasis suplido).³⁹ De probarse la ocurrencia de la Mora del Acreedor, los efectos serían los siguientes:⁴⁰

- (a) el deudor se libera de su obligación, mediante el recurso de la consignación en caso de que el acreedor se niegue, sin razón, a recibir la cosa debida;
- (b) en las obligaciones de dar o entregar una cosa cierta, si el acreedor se niega a recibirla sin razón para ello, desde entonces los riesgos por la pérdida de la cosa, sobrevinida por caso fortuito o fuerza mayor, corren de su cuenta. Como recordamos, esto es así en los casos en que la deuda proceda de delito o falta (artículo 1139), en la compraventa (artículo 1341) y en el arrendamiento de obra (artículo 1481);
- (c) la mora del acreedor excluye a la del deudor. Esta es una regla extraída, según Puig Brutau, de la jurisprudencia española, (sentencia del 9 de julio de 1941 y 12 de junio de 1969), en que se afirma que **el ofrecimiento por parte del deudor de pagar la deuda, no aceptado por el acreedor, aunque no vaya seguido de la consignación, impide dar trato moroso al deudor**. (Énfasis suplido)

Cónsono con el razonamiento de Vélez Torres, los tratadistas Luis Díez Picazo y Antonio Gullón se han expresado sobre la *Mora*

³⁸ J. R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones, Curso de Derecho Civil*, San Juan, T. IV, Vol. I, pág. 242.

³⁹ *Íd.*

⁴⁰ J. R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones, Curso de Derecho Civil*, San Juan, T. IV, Vol. I, pág. 243.

del Acreedor, pero en lugar de *Mora Accipiendi*, utilizan el latín *Mora Credendi* como sinónimo de esta figura jurídica. Veamos:

Aunque falta en el Código Civil [1930] una disciplina general de la figura [Mora del Acreedor], no se encuentra ausente de él. (Énfasis suplido) La doctrina, inspirándose en los principios generales del Derecho de obligaciones, puntualiza que los requisitos necesarios para que el fenómeno se produzca son:⁴¹

1. El deudor puede objetivamente cumplir la obligación y ejecutar la prestación puesta a su cargo, lo que supone que existe una obligación exigible y vencida y que el deudor ha realizado ya cuanto estaba en su mano para que el resultado (la prestación) pudiera ser alcanzado.
2. La prestación que el deudor está dispuesto a cumplir es la programada en la obligación y no otra distinta.
3. Debe existir un ofrecimiento de pago hecho por el deudor como oferta real de la prestación o como pura comunicación. La *mora credendi* no exige, sin embargo, ninguna especial intimación o interpelación como la mora del deudor, además de aquel ofrecimiento.
4. **La *mora credendi* tampoco exige ninguna especial culpabilidad del acreedor moroso, sino simplemente la negativa sin razón a recibir.** (Énfasis suplido)

Ante la existencia de la **Mora del Acreedor, doctrina aplicable al estado de derecho vigente antes del Código Civil de 2020**, sería un craso fallo a la justicia pasarla por alto.

Luego de considerar a fondo las alegaciones y las defensas presentadas, así como los documentos obrantes en el extenso expediente; entendemos que procede la venta en pública subasta y al mejor postor, conforme lo disponen la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de los bienes inmuebles hipotecados en garantías del pago de los siguientes préstamos desembolsados números: 101-2051559-9012, 101-2051559-9013 y 101-2051559-9016. Esto con el fin de pagar con el producto de dichas ventas las sumas reclamadas en el presente caso.

No obstante, en lo que respecta al préstamo a término número: 101-0988170-9008, revocamos la determinación del foro apelado, para que dilucide si existe controversia en cuanto a si los apelantes incurrieron en la Mora del Acreedor y; por ende, si procede declarar vencido o no este último préstamo.

⁴¹ L. Díez Picazo & A. Gullón, *Instituciones de Derecho Civil*, Madrid, Ed. Tecnos, Vol. I, pág. 551.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, los cuales se hacen formar parte de este dictamen, se *revoca* en parte la determinación del foro apelado a los fines de que se dilucide si los apelantes incurrieron en la Mora del Acreedor, de modo que el Tribunal pueda determinar si procede declarar vencido o no el préstamo a término número: 101-0988170-9008. A su vez, se *confirma* en parte la *Sentencia* apelada en cuanto a la venta en pública subasta y al mejor postor, conforme lo disponen la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de los bienes inmuebles hipotecados en garantías del pago de los siguientes préstamos desembolsados números: 101-2051559-9012, 101-2051559-9013 y 101-2051559-9016.

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

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