

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

LUNA RESIDENTIAL III,
LLC

Apelado

V.

SALVADOR ADOLFO
ÁLVAREZ RODRÍGUEZ
Y SU ESPOSA
LOURDES ISABEL DE
LA SOTA TOGORES Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN202300762

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

Caso Núm.:
SJ2018CV11179 (604)

Sobre:
Ejecución de Hipoteca
y Cobro de Dinero (Vía
Ordinaria)

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pagán Ocasio y el Juez Marrero Guerrero

Marrero Guerrero, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de octubre de 2023.

Comparecen el Sr. Salvador Adolfo Álvarez Rodríguez, su esposa, la Sra. Lourdes Isabel De La Sota Togores, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, matrimonio Álvarez-De La Sota o apelantes), mediante recurso de *Apelación* y solicitan que revisemos la Sentencia dictada el 31 de julio de 2023,¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En dicha determinación, el foro primario declaró con lugar una *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Luna Residential III, LLC (en adelante, Luna o apelado) en contra de los apelantes. Tras evaluar el expediente ante nuestra consideración, adelantamos que confirmamos el proceder del TPI. Veamos.

¹ Notificada el 2 de agosto de 2023.

-I-

El matrimonio Álvarez-De La Sota otorgó ante la Notaria Joanne Pardo Márquez un pagaré a favor de FirstBank Puerto Rico (en adelante, FirstBank) o a su orden. En dicho pagaré, los apelantes se obligaron a pagar la suma principal de \$1,350,000.00 más intereses a razón del 6.50% anual sobre el balance adeudado, pagaderos en plazos mensuales de \$8,532.92, hasta su vencimiento el 1 de enero de 2040.² Además, asumieron la obligación de pagar cargos por demora equivalentes al 5.000% de interés de los pagos con atrasos en exceso de 15 días desde la fecha de su vencimiento. A su vez, se comprometieron a pagar una cantidad equivalente a \$135,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial.

Como garantía de pago, el 29 de diciembre de 2009, los apelantes otorgaron, también ante la Notaria Pardo Márquez, la escritura número 24.³ En ella, se constituyó una hipoteca voluntaria que grava un bien inmueble sito en San Juan. Entre otras cosas, se estableció como tipo mínimo la suma de \$1,350,000.00 en caso de subasta.

El 1 de julio de 2018, el matrimonio Álvarez-De La Sota dejó de pagar las mensualidades, a pesar de los requerimientos de pago efectuados por FirstBank.⁴ A partir de entonces, FirstBank alegó que los apelantes incurrieron en el incumplimiento de su obligación. A estos efectos, el banco declaró vencida la totalidad de la deuda ascendente a la suma de \$1,186,333.33, más cargos por demora, contribuciones e impuestos, primas de seguro y los honorarios de abogados. En consecuencia, el 28 de diciembre de 2018, se presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca.⁵

² Anejo 5 del Apéndice del recurso de los apelantes, págs. 21 – 27.

³ Anejo 6 del Apéndice del recurso de los apelantes, págs. 28 – 66.

⁴ El demandante inicial fue FirstBank, pero en el transcurso del caso hubo sustitución de parte por Residential III, LLC.

⁵ Anejo 1 del Apéndice del recurso de los apelantes, págs. 1 – 4.

En cumplimiento con la Ley. Núm. 184-2012,⁶ el 3 de abril de 2019, el TPI refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos (en adelante, Centro de Mediación).⁷

Así las cosas, el 13 de agosto de 2019, el Centro de Mediación presentó Moción Informativa en Casos de Ejecución de Hipoteca.⁸ En resumen, la Mediadora informó que ambas partes se reunieron el 15 de mayo de 2019, pero no llegaron a ningún acuerdo. Así, se le solicitó al tribunal que tomara conocimiento de lo informado y determinara lo que en Derecho procediera.

Posteriormente, el 26 de octubre de 2021, Luna presentó Moción Solicitando Sustitución de Parte Demandante.⁹ En esta, anunció ser el nuevo tenedor del pagaré hipotecario suscrito por el matrimonio Álvarez-De La Sota tras adquirirlo de FirstBank. Por consiguiente, solicitó que se autorizara la sustitución interesada. Como respuesta, el 27 de octubre de 2021, el TPI declaró ha lugar la petición sobre sustitución de parte demandante.

Luego de diversas etapas procesales, el 31 de enero de 2023, Luna presentó Moción Solicitando la Continuación de los Procedimientos y en Solicitud de Sentencia Sumaria.¹⁰ Entre otros argumentos, sostuvo que no existían hechos materiales en controversia en cuanto a que el 29 de diciembre de 2009 el matrimonio Álvarez-De La Sota otorgó ante la Notaria Joanne Pardo Márquez, testimonio núm. 3,357, un pagaré a favor de FirstBank o a su orden, por la suma principal de \$1,350,000.00 más intereses desde esa fecha hasta el pago total del principal a razón de 6.50% de interés anual sobre el balance adeudado (el pagaré o instrumento). Luna también afirmó que los apelantes incumplieron

⁶ Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA sec. 2881 et seq.

⁷ Apéndice del recurso del apelado, pág. 67.

⁸ Apéndice del recurso del apelado, págs. 68 – 69.

⁹ Anejo 8 del recurso de los apelantes, págs. 77 – 79.

¹⁰ Anejo 10 del recurso de los apelantes, págs. 86 – 100.

con la responsabilidad de hacer los pagos mensuales de principal e intereses, y en consecuencia, le reclamó la suma principal de \$1,186,333.33; más el pago de los intereses desde el 1 de julio de 2018 hasta el repago total de la deuda, entre otras cantidades. Asimismo, señaló que es la entidad con derecho a exigir el cumplimiento de los términos y condiciones del pagaré. Del mismo modo, agregó que no tuvo éxito en lograr que los apelantes cumplieran con las obligaciones acordadas. Anejó los documentos siguientes: (1) Copia de pagaré;¹¹ Copia de Escritura pública núm. 24 del 29 de diciembre de 2009 otorgada ante la Notaria Joanne Pardo Márquez;¹² (3) Copia de Declaración Jurada acreditativa de deuda;¹³ y, (4) Copia de *Status Report Pursuant to Servicemembers Civil Relief Act*.¹⁴

Por su parte, el matrimonio Álvarez-De La Sota se opuso mediante *Oposición a Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*.¹⁵ En resumen, los apelantes arguyeron que Luna no era tenedora de buena fe del pagaré, ya que no proporcionó evidencia sobre la cesión del crédito ni posee un endoso que le confiera el derecho de exigir el cumplimiento de los términos y condiciones del instrumento. Los apelantes añadieron que Luna no colocó al TPI en posición de concluir que tiene derecho a reclamar la deuda objeto del pleito ni produjo documentación que evidencie que las sumas reclamadas son ciertas y correctas.

El 31 de julio de 2023, el foro primario dictó sentencia sumaria a favor de Luna.¹⁶ Allí, hizo unas determinaciones de hechos y de derecho en las que condenó al matrimonio Álvarez-De La Sota a satisfacer las sumas reclamadas en la demanda de

¹¹ Apéndice del recurso del apelado, págs. 113 – 119.

¹² Apéndice del recurso del apelado, págs. 120 – 158.

¹³ Apéndice del recurso del apelado, págs. 159 – 160.

¹⁴ Apéndice del recurso del apelado, págs. 161 – 164.

¹⁵ Anejo 11 del recurso de los apelantes, págs. 101 – 110.

¹⁶ Notificada el 2 de agosto de 2023. Anejo 12 del recurso de los apelantes, págs. 111 – 126.

epígrafe. Por último, dispuso que, de no ser satisfecho el balance adeudado, se ordenaba la ejecución de la hipoteca.

Inconforme, el 30 de agosto de 2023, el matrimonio Álvarez-De La Sota acudió ante nos mediante el recurso de apelación, en el cual alegó el siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al concluir que en el presente caso no existe controversia de hechos que impiden que se dicte sentencia sumariamente.

El 27 de septiembre de 2023, Luna compareció ante nos con su alegato en oposición. Resolvemos.

-II-

-A-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal cuyo objetivo principal es simplificar la solución justa, rápida y económica de casos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales y esenciales. Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Bobé v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, (2017). Se considera un hecho material esencial aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133 (2011). En ese sentido:

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia, demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e)

En otras palabras, este mecanismo podrá ser empleado en situaciones en las que la celebración de una vista o del juicio en su fondo resultare innecesaria, debido a que el tribunal tiene ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y solo resta aplicar el derecho. *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1 (2015); *Mejías v. Carrasquillo*,

185 DPR 288 (2012). En sentido contrario, un asunto no debe ser resuelto sumariamente cuando:

- (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, supra.*

El inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil establece que la moción de la parte promovente deberá contener:

- (1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;
 - (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
 - (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
 - (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
 - (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
 - (6) el remedio que debe ser concedido.
- Regla 36.3(a) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a).*

Asimismo, presentada una moción de sentencia sumaria, la parte promovida no deberá cruzarse de brazos ni descansar exclusivamente en meras afirmaciones o en las aseveraciones contenidas en sus alegaciones. *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769 (2016). Es preciso que la parte promovida formule, con prueba adecuada en derecho, una posición sustentada con contradecaraciones juradas y contradocumentos que refuten los hechos presentados por el promovente. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010). Por consiguiente, cualquier duda que plantee sobre la existencia de hechos materiales en controversia no será suficiente para derrotar la procedencia de la solicitud. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014). Después de todo, la etapa procesal para presentar prueba que controvierta los hechos propuestos por una parte en su moción de sentencia sumaria no es en el juicio, sino al momento de presentar una oposición a la moción de sentencia

sumaria, según lo exige la Regla 36 de Procedimiento Civil. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

En ese sentido, la parte promovida también está obligada a cumplir con las exigencias enunciadas en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de la Regla 36.3 (b)(1) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b)(1). Le corresponde citar con especificidad cada uno de los párrafos, según enumerados en la solicitud de sentencia sumaria, que entiende se encuentran en controversia, al igual aquellos que no. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013). Dicha tarea deberá ser realizada de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente y haciendo referencia a la evidencia admisible en la cual se sostiene la impugnación, con cita a la página o sección pertinente. *Id.*

Así pues, al evaluar si existe controversia de hechos que impidan dictar sentencia sumaria, los Tribunales deben: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la oposición y aquellos que obran en el expediente; y (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 194 (2000).

Finalmente, destacamos que, según establecido por nuestro Tribunal Supremo, este primer foro apelativo se sitúa en la misma posición que los foros de instancia al revisar las solicitudes de que determinada sentencia sea dictada sumariamente. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*. Por lo tanto, nuestra revisión es una *de novo*.

-B-

La Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales (en adelante, Ley Núm. 208-1995), 19 LPRA sec. 401 *et seq.*, es una legislación especial

destinada a regular los instrumentos negociables, así como su negociabilidad, cesión y exigibilidad. Esta ley define el término instrumento negociable como “una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, [...], si el mismo: [entre otros] (1) es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor”. Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, Sec. 2-104(a)(1), 19 LPRC sec. 504.

Siguiendo la misma línea, la Ley Núm. 208-1995, plantea que una promesa u orden es pagadera al portador si la misma:

- (1) especifica que es pagadera al portador o a la orden del portador o de otra forma indica que la persona en posesión de la promesa u orden tiene derecho al pago;
 - (2) no designa un tomador;
 - (3) especifica que es pagadera a, o a la orden de, efectivo ("cash") o de otra forma indica que no es pagadera a una persona identificada.
- Id.*, Sec. 2-109 (a)(1-3), 19 LPRC sec. 509.

De igual forma, la legislación establece que una promesa que no es pagadera al portador es pagadera a la orden si:

- [...] es pagadera (i) a la orden de una persona identificada, o (ii) a una persona identificada o a su orden. Una promesa u orden que es pagadera a la orden es pagadera a la persona identificada.
- Id.*, inciso (b), 19 LPRC sec. 509.

Además, se define como portador a la persona que está en posesión de un instrumento, documento de título, o valor con certificado pagadero al portador o endosado en blanco. *Id.*, Sec. 1-201 (5), 19 LPRC sec. 451. Entonces, un instrumento que es pagadero al portador puede convertirse en pagadero a una persona identificada si el mismo recibe un endoso especial. *Id.*, Sec. 2-109 (c), 19 LPRC sec. 509. Del mismo modo, un instrumento que es pagadero a una persona identificada puede convertirse en pagadero al portador si es endosado en blanco. *Id.*

De forma similar, la Ley Núm. 208-1995 define tenedor como la persona en posesión del instrumento negociable si el mismo es pagadero al portador. *Id.*, Sec. 1-201 (20), 19 LPRA 451.

En virtud de lo anterior, la negociabilidad es la característica medular de los instrumentos negociables y la fuente de su importancia para nuestras relaciones económicas. *Des Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290 (2017). Además, está ampliamente reconocido que, la titularidad sobre los instrumentos negociables, en tanto son bienes muebles, puede adquirirse y transmitirse por todos los medios permitidos en derecho.

En ese sentido, la negociación es una cesión de la posesión de un instrumento, bien sea voluntaria o involuntaria, por una persona que no sea el emisor a una persona que con ello se convierta en su tenedor. Sec. 2-201(a), 19 LPRA sec. 551. Entonces, si un instrumento es pagadero al portador, el mismo puede negociarse mediante la cesión de la posesión solamente. *Id.*, inciso (b).

Así pues, la cesión del instrumento se produce cuando una persona que no es el emisor lo entrega con la intención de otorgar a la persona que lo recibe el derecho de exigir el cumplimiento del instrumento. *Id.*, Sec. 2-203(a), 19 LPRA sec. 553. En consecuencia, esta cesión transfiere al cesionario todos los derechos del cedente para requerir el cumplimiento del instrumento, incluyendo los derechos que tuviese como tenedor de buena fe, a menos que haya participado en un acto fraudulento o ilegal que haya afectado el instrumento. *Id.*, inciso (b).

-C-

Salvo que disposiciones particulares de la Ley de Transacciones Comerciales dispongan lo contrario, los principios generales de derecho de nuestra jurisdicción se aplicarán de modo supletorio. *Id.*, Sec. 1-103, 19 LPRA sec. 402; *DLJ Mortgage Capital, Inc. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 967 (2019). Por ello, nuestro

Máximo Foro ha expresado en reiteradas ocasiones que, aun cuando las disposiciones del Código Civil pudieran aplicar a una controversia particular que también esté regulada bajo la Ley de Transacciones Comerciales, este sólo aplicará de manera supletoria.

Id.

-III-

Estamos ante una sentencia sumaria respecto a la cual el matrimonio Álvarez-De La Sota nos presenta como único error que el TPI no debió dictarla sumariamente porque, según alegan, existe controversia acerca del hecho de que Luna es legítima tenedora del pagaré y sobre la cantidad exactada adeudada por los apelantes. Concluimos que el TPI actuó correctamente al dictar sentencia por la vía sumaria. Veamos.

En primer lugar, conviene resaltar que, las disposiciones aplicables en este caso son aquellas contenidas en la Ley de Transacciones Comerciales y no las del Código Civil. Además, este foro intermedio está en la misma posición que el TPI ante una moción de sentencia sumaria. Por lo tanto, hemos procedido a examinar —de *novo*— si existen hechos en controversia que impidan la adjudicación de la sentencia sumaria.

De la evidencia suministrada, se desprende que el matrimonio Álvarez-De La Sota firmó un pagaré por un valor de \$1,350,000.00 a favor de FirstBank en el año 2009. Como garantía de esta obligación de pago, otorgaron una hipoteca sobre una propiedad ubicada en San Juan. Sin embargo, desde el 1 de julio de 2018, los apelantes dejaron de cumplir con los pagos mensuales.

Por otra parte, el matrimonio de Álvarez-De La Sota sostiene que Luna no tiene el derecho de reclamar la deuda en el caso de epígrafe debido a que no es la persona con derecho a la acreencia. No le asiste la razón. En primer lugar, Luna demostró, a través de la evidencia presentada junto con su solicitud, que es la tenedora

del pagaré objeto de la presente reclamación. Según el derecho aplicable, un "portador" es aquella persona que posee un instrumento que está certificado como pagadero al portador o que ha sido endosado en blanco.

En este caso, Luna presentó copia del pagaré como evidencia de que lo posee. Además, el pagaré cuenta con un endoso en blanco por parte de FirstBank, es decir, el banco original del pagaré. De acuerdo con el derecho ya discutido, un endoso en blanco es considerado por la Ley de Transacciones Comerciales como un pagaré al portador. Este hecho en particular no fue controvertido por los apelantes. Por consiguiente, no existe duda de que Luna es el portador del pagaré, por lo que tiene derecho a reclamar la deuda en cuestión.

En lo que respecta al monto exacto adeudado por los apelantes, no hay controversia acerca de que el matrimonio Álvarez-De La Sota dejó de cumplir con los pagos del préstamo hipotecario a partir del 1 de julio de 2018. Los apelantes reconocieron este incumplimiento en su respuesta a la demanda, donde hicieron referencia a la imposibilidad de continuar realizando los pagos mensuales debido a la difícil situación económica que enfrentaban como resultado de la pérdida de empleo desde julio de 2017.¹⁷ Además, el apelado presentó una declaración jurada de una oficial del banco que especificó la cantidad adeudada de \$1,186,333.33, junto con un historial de pagos realizado por los apelantes. Esta evidencia no fue controvertida por parte del matrimonio Álvarez-De La Sota. En consecuencia, se puede concluir que la reclamación de la deuda está vencida, es exigible y está determinada.

¹⁷ Véase página 6 del Apéndice de los apelantes.

En conclusión, ante la ausencia de controversia sobre hechos materiales esenciales, concluimos que actuó correctamente el TPI al emitir la sentencia mediante el proceso sumario.

-IV-

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

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

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