Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y AGUADILLA
PANEL X

Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada Apelado vs. Ramón López Varela y su esposa Iris Margarita Cruz Santiago y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. Apelantes	KLAN201500057	**APELACIÓN** Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada Sobre: Cobro de Dinero; Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria Caso Civil Núm.: ABCI201301556

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2015.

Comparece ante nos el señor Ramón López Varela, su esposa la señora Iris Margarita Cruz Santiago y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (parte apelante), quienes presentan un recurso de apelación y solicitan la revisión de una Sentencia emitida el 22 de octubre de 2014 y notificada el 29 de igual mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (TPI). En la misma se dictó sentencia sumaria a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada (Cooperativa) y se declaró "Con Lugar" la causa de

acción incoada por la parte apelada sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. En lo concerniente se dispuso lo siguiente:

. . . . . .

> *Por los fundamentos que anteceden, se dicta Sentencia declarando Con Lugar la demanda. En su consecuencia, se condena a la parte demandada, Ramón López Varela y a su esposa Iris Margarita Cruz Santiago y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, a pagar al demandante, Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada las siguientes cantidades: 1) $670,225.13 de principal, más intereses al 6% anual desde el día 1ro de marzo del 2012, a razón de $111.70 diarios, hasta su completo pago, más la cantidad de $67,500.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, esta última habrá de devengar intereses al máximo del tipo legal por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras aplicable a esta fecha, desde este día hasta su total y completo saldo; 2) $248,801.56 de principal, más intereses al 6% anual desde el día 30 de abril de 2012, a razón de $41.46 diarios, hasta su completo pago, a cuyo balance de intereses se le deduce la suma de $13,125.00 correspondiente a cheque de gerente entregado por los demandados a la Cooperativa el día 15 de enero del 2013, más la cantidad de $25,000.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, esta última habrá de devengar intereses al máximo del tipo legal fijado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras aplicable a esta fecha, desde este día hasta su total y completo.*
>
> *En caso que la parte demandada no haga efectivo dichas sumas dentro del término establecido por Ley, se ordena al Alguacil de este Tribunal proceda a vender las fincas hipotecadas en pública subasta, para con su producto satisfacer las cantidades adeudadas por ésta, y de ser el producto de la venta insuficiente para el pago de estas reclamaciones tendrán que pagar los demandados con sus demás bienes.*
>
> . . . . . .
>
> (Véase: Ap. XXIII, pág. 136).

Examinado el recurso de apelación presentado, la totalidad del expediente ante nuestra consideración y el estado de derecho aplicable, procedemos a confirmar la determinación cuya revocación se solicita mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

-I-

El 4 de diciembre de 2013, la Cooperativa radicó ante el TPI una causa de acción sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la parte apelante. (Véase: Ap. XVIII, págs. 94-99). El 21 de febrero de 2014, la parte apelante contestó la demanda incoada e instó una reconvención. (Véase: Ap. XIX, págs. 100-102). El 25 de marzo de 2014, la parte apelada suscribió la contestación a la reconvención y aceptó haber recibido de la parte demandada un cheque de gerente por la cantidad de $13,125.00. A su vez, la Cooperativa alegó que retuvo el mencionado pago bajo la promesa de la parte apelante de llegar a un acuerdo de repago, el cual no se formalizó. (Véase: Ap. XX, págs. 103-106).

Luego de varias incidencias procesales, el 12 de agosto de 2014 la Cooperativa sometió ante el TPI una "Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria". En resumidas cuentas, la parte apelada argumentó ser acreedora de las sumas reclamadas al demostrar que las mismas eran líquidas, vencidas y exigibles. Añadió que la parte apelante reconoció haber dejado de satisfacer las sumas reclamadas en la demanda y que había incumplido con su obligación de realizar los pagos correspondientes a los préstamos hipotecarios suscritos; por

consiguiente, al no existir controversias esenciales de hecho procedía que se dictara sentencia sumaria a su favor. (Véase: Ap. XXI, págs. 107-115). El 15 de septiembre de 2014, la parte apelante se opuso a la solicitud de sentencia sumaria de la parte apelada e invocó que había controversias reales de hecho y derecho que impedían el mecanismo sumario solicitado. (Véase: Ap. XXII, págs. 116-128).

Así las cosas, el 22 de octubre de 2014 el TPI emitió la Sentencia sumaria aquí apelada y en la cual concluyó las siguientes determinaciones de hecho:

. . . . . .

> *1.1. El 30 de enero de 2008, la parte demandada, el señor Ramón López Varela y su esposa Iris Margarita Cruz Santiago, en adelante denominados como "los esposos López Cruz", suscribieron en unión a la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada, en adelante denominada "la Cooperativa", un Contrato de Línea de Crédito Comercial por la suma de cuatrocientos cincuenta mil dólares ($450,000.00), a su vez en garantía de las obligaciones contraídas bajo dicho contrato emitieron un Pagaré a la orden de la Cooperativa, por la misma cantidad, con intereses sobre el balance insoluto de esa obligación pagaderos por mensualidades vencidas, el día primero (1) de cada mes bajo una tasa de intereses preferencial fluctuante y con vencimiento en 24 meses, bajo el afidávit número 24,867 ante el Notario Público Adalberto E. Moret Rivera. Dicho contrato fue suscrito por "los esposos López Cruz", bajo afidávit número 24,868 ante el mismo notario público.*
>
> *1.2. En garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas bajo el Contrato de Préstamo y del Pagaré Hipotecario, "los esposos López Cruz", otorgaron en Aguada, Puerto Rico, la escritura número 22 de Hipoteca en Garantía de Pagaré, en la misma fecha, ante el mismo notario público, mediante la cual garantizaron a la parte demandante el pago del Pagaré Hipotecario antes descrito a la orden de la Cooperativa.*

1.3. El Contrato de Línea de Crédito Comercial, Pagaré y la Hipoteca que lo garantiza fueron modificados por escritura número 115 del 30 de junio de 2011, ante el Notario Pedro García Mejías, mediante dicha escritura se extendió la fecha de vencimiento del préstamo a cinco años con una amortización de 360 meses y la tasa de interés se modificó a 6% de interés anual.

1.4. La propiedad dada en garantía hipotecaria del antes indicado préstamo hipotecario se describe:

> *Rústica: Solar identificado en el plano de inscripción con el número uno, radicado en el Barrio mamey de Aguada, Puerto Rico, con una cabida superficial de tres mil doscientos veintiuno punto sesenta (3,221.60) metros cuadrados, equivalentes a cero punto ocho mil ciento noventa y seis cuerdas (0.8196), en lindes al Norte, en tres alineaciones que suman sesenta punto novecientos sesenta y nueve metros (60.969) con la carretera cuarenta y cuatro diecisiete (4417); al Sur, en sesenta y un metros (61.0) con remanente de la finca principal de la cual se segrega propiedad de la Comunidad Agrícola Bianchi; al Este en cincuenta y ocho punto ochenta (58.80) metros y cuatro (4) metros con solar identificado en el plano de inscripción con el número dos (2) y al Oeste, en cuarenta y ocho punto cincuenta (48.50) metros con terrenos propiedad de la Sucesión Villanueva.*
>
> *Consta inscrita por asiento extendido bajo las disposiciones de la Ley Número 210 para agilizar registro de la propiedad Asiento 931 Diario 825 Registro de la Propiedad de Aguadilla, finca número 10,133, folio 51 vuelto del tomo 183 de Aguada.*

1.5. "Los esposos López Cruz" renunciaron en el Pagaré al derecho de aviso, presentación y requerimiento de pago y protesto.

1.6. La Cooperativa es el tenedor del indicado Pagaré por la suma de $450,000.00. El mismo no ha sido endosado para su cancelación, ni endosado a favor de un tercero, ni negociado.

2.1. El 30 de abril de 2005, "los esposos López Cruz" suscribieron un Contrato de Línea de Crédito Comercial por la suma principal de Doscientos Veinticinco Mil Dólares ($225,000.00), a su vez en garantía de las obligaciones

contraídas bajo dicho contrato emitieron un Pagaré a la orden de la Cooperativa, por la misma cantidad, con una tasa de interés inicial aplicable de 6.00% anual con vencimiento en veinticuatro meses y con intereses pagadero sobre el balance adeudado de principal mensualmente, el día primero de mes calendario, comenzando el 1ro de junio de 2005, bajo el afidávit número 23,739 ante el Notario Público Adalberto E. Moret Rivera[.] *Dicho contrato fue suscrito por "los esposos López Cruz", bajo afidávit número 23,738 ante el mismo notario público.*

2.2. En garantía del pagaré y de las obligaciones contraídas bajo el Contrato de Línea de Crédito Comercial otorgaron ante el mismo notario público y en la misma fecha escritura de hipoteca número cien (100) sobre las propiedades que se describen en el expositivo número 2.4.

2.3. El Contrato de Línea de Crédito Comercial, Pagaré y la Hipoteca que lo garantiza fueron modificados por escritura número 114 del 30 de junio de 2011, ante el Notario Pedro García Mejías; mediante dicha escritura se fijó la fecha de vencimiento del préstamo a cinco años con una amortización a 360 meses y la tasa de interés se modificó a 6% de interés anual.

2.4. Las propiedades dadas en garantía hipotecaria del antes indicado préstamo hipotecario por la suma de $225,000.00 se describen:

> *Rústica: Predio agrupado en el Barrio Cruz de Moca, Puerto Rico, con una cabida de diez mil cero ochenta y ocho punto cinco nueve uno nueve (10,088.5919) metros cuadrados. En lindes por el Norte, con Miguel Pérez Méndez; por el Sur, con solar B de uso público que separa de carretera municipal, Nilda Valentín Vale y remanente; por el Este, Miguel Pérez Méndez y Nilda Valentín Vale; y por el Oeste, con remanente de la finca principal o sea Nicasio Valentín Vale.*
>
> *Consta inscrita al folio 223 del tomo 383 de Moca, finca número 18,912, Registro de la Propiedad de San Sebastián.*
>
> *Esta finca responde a la carga hipotecaria en la suma de $33,194.00.*
>
> *Rústica: Radicada en el Barrio Cruz de Moca, compuesta de doce punto setenta y seis (12.76)*

cuerdas, o sea, cinco (5) hectáreas, un área cincuenta y dos (52) centiáreas. En lindes por el Norte, con Dámaso Pérez y Sucesión de Manuel Vale; por el Sur, con Facundo Vale y Ramón Hernández; por el Este, con Félix Vale, Ramón Hernández y un caño que separa de Ángel y Rufino Vale; y por el Oeste, con caño que separa de terrenos de Ángel y Rufino Vale.

Consta inscrita al folio 135 del tomo 337 de Moca, finca número 1,870, Registro de la Propiedad de San Sebastián. Esta finca responde de la carga hipotecaria en la suma de $191,806.00.

2.5. "Los esposos López Cruz" renunciaron en el Pagaré al derecho de aviso, presentación y requerimiento de pago y protesto.

2.6. La Cooperativa es el tenedor del indicado Pagaré por la suma de $225,000.00. El mismo no ha sido endosado para su cancelación, ni endosado a favor de un tercero, ni negociado.

3. Posteriormente los Contrato de Línea de Crédito, fueron modificados, ante el [N]*otario* [P]*úblico Pedro García Mejías, bajo testimonio número 34,603 en cuanto a la cantidad adeudada a la Cooperativa a un principal de seiscientos setenta y cinco mil dólares ($675,000.00), el cual deberían pagar los esposos López Cruz en cinco años bajo una amortización de 360 meses, comenzando el 1ro de agosto del 2011 y devengando intereses al 6% anual. Las hipotecas antes relacionadas quedaron en garantía de la obligación de pago de los contratos de préstamos.*

4. "Los esposos López Cruz" incumplieron con su obligación de pago habiendo declarado la Cooperativa, vencida la totalidad de la deuda.

5.1. El 17 de febrero de 2010, "los esposos López Cruz" suscribieron con la Cooperativa un Contrato de Línea de Crédito Comercial por la suma principal de doscientos cincuenta mil dólares ($250,000.00), a su vez en garantía de las obligaciones contraídas bajo dicho contrato emitieron un Pagaré a la orden de la Cooperativa, por la misma cantidad, con una tasa de interés inicial aplicable de 6.00% anual, con vencimiento en veinticuatro meses y con intereses pagadero sobre el balance adeudado de principal mensualmente, bajo el afidávit número 26,174 ante el Notario Público Adalberto E. Moret Rivera[.] *Dicho contrato fue suscrito por "los*

esposos López Cruz", bajo afidávit número 26,175 ante el mismo notario público.

5.2. En garantía del pagaré y de las obligaciones contraídas bajo el Contrato de Línea de Crédito Comercial otorgaron ante el mismo notario público y en la misma fecha escritura de hipoteca número veintidós (22) sobre la propiedad que se describe:

> *Rústica: Parcela B en el Barrio María de Añasco, Puerto Rico, con una cabida superficial de veinticinco punto tres cinco ocho ocho (25.3588) cuerdas, equivalentes a noventa y nueve mil seiscientos setenta punto dos nueve cinco siete (99,670.2957) metros cuadrado. En lindes por el Norte, Jorge Viña Caquia, Raymond Méndez; por el Sur, Antonio Crespo González, solares segregados, acceso existente, Pedro Valentín, Juan Rivera y camino municipal; por el Este, Raymond Méndez y camino municipal; y por el Oeste, faja verde y Antonio Crespo González.*
>
> *La finca consta inscrita al folio 57, del tomo 133 de Añasco, finca número 4,381, Registro de la Propiedad de Mayagüez. Esta finca ha sufrido segregaciones pendientes de inscripción razón por la cual una vez sean inscritas las segregaciones la cabida puede ser menor a la antes indicada.*

5.3. "Los esposos López Cruz" renunciaron en el Pagaré al derecho de aviso, presentación y requerimiento de pago y protesto.

5.4. La Cooperativa es el tenedor del indicado Pagaré por la suma de $250,000.00. El mismo no ha sido endosado para su cancelación, ni endosado a favor de un tercero, ni negociado.

5.5. "Los esposos Lopez Cruz" incumplieron con su obligación de pago habiendo declarado la Cooperativa, vencida la totalidad de la deuda.

6. "Los esposos López Cruz" adeudan a la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada, por su incumplimiento con las obligaciones estipuladas en los Contratos de Préstamos y en los Pagarés Hipotecarios antes indicados, las siguientes sumas de dinero por concepto de principal, intereses, recargos, y honorarios de abogados.

> *6.1. Préstamo por la suma de $675,000.00: adeudan principal por la suma de $670,225.13, más intereses al 6% anual, desde el día 1ro de marzo de 2012, a razón de $111.70 diarios, hasta su completo pago, más la cantidad de $67,500.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, más recargos acumulados todas cuyas sumas están líquidas y exigibles.*
>
> *6.2. Préstamo por la suma de $250,000.00: adeudan principal por la suma de $248,801.56, más intereses al 6% anual, desde el 30 de abril de 2012, a razón de $41.46 diarios, hasta su completo pago, a cuyo balance de intereses se le deduce la suma de $13,125.00 correspondiente a cheque de gerente entregado por los demandados a la Cooperativa el día 15 de enero de 2013, más la cantidad de $25,000.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado, más recargos acumulados todas cuyas sumas están líquidas y exigibles.*
>
> *7. Las cantidades antes mencionadas se encuentran determinadas, vencidas, líquidas y exigibles.*
>
> . . . . . .
>
> (Véase: Ap. XXIII, págs. 130-133).

El 13 de noviembre de 2014, la parte apelante instó ante el Foro *a quo* una "Moción de Reconsideración"; la parte apelada se opuso a la misma. El 12 de diciembre de 2014 y notificada el 15 de igual mes y año, el TPI denegó la reconsideración solicitada. No conteste con todo lo anterior, el 14 de enero de 2015 la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación y en lo pertinente esbozó los siguientes señalamientos de error:

> *A. Primer Error Cometido: Erró el Honorable Tribunal al declarar Con Lugar la moción de sentencia sumaria.*
>
> *B. Segundo Error Cometido: Erró el Honorable Tribunal al no aplicar la doctrina de impedimentos por actos propios.*

> *C. Tercer Error Cometido: Erró el Honorable Tribunal al no ordenar que se llevare a cabo el proceso de mediación compulsoria previo a la ejecución de hipoteca.*

Es menester destacar que el 27 de enero de 2015 la Cooperativa compareció ante nos mediante "Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción y Solicitud de Autorización para Proteger Propiedad Hipotecada". En la misma, la parte apelada solicitó autorización para ingresar "a la propiedad hipotecada con un Alguacil del Tribunal para proteger la propiedad en cuestión, asegurando puertas, ventanas y áreas susceptibles de vandalismo, cortar la grama y proveerle mantenimiento general, con el propósito de asegurar la misma".

Una vez resuelto el presente caso, será el TPI quien tendrá jurisdicción para realizar una vista conforme lo pormenorizado en la Regla 56 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, a los fines de examinar si procede conceder el remedio provisional solicitado por la Cooperativa para proteger de vandalismo y dar mantenimiento a la propiedad en cuestión.

-II-

-A-

El mecanismo de sentencia sumaria surge de las disposiciones establecidas en la Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, y en lo referente se establece que:

> *Una parte que solicite un remedio podrá [...] presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el*

> *tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.*

Este mecanismo procesal le permite a un tribunal tomar una determinación sobre un pleito en el cual no exista una controversia esencial sobre los hechos que allí se presenten. Nuestro más alto Foro ha sostenido que el principal objetivo de este recurso es aligerar los procesos judiciales de una manera justa y económica, en aquellos casos en los cuales en ausencia de una controversia de hechos, no amerite celebrar un juicio en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, a la pág. 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, a la pág. 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, a la pág. 213 (2010); *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, a las págs. 1002-1003 (2009).

Este mecanismo procede cuando surja de la evidencia presentada la ausencia de una "[…] controversia sustancial en cuanto a los hechos esenciales y pertinentes a la aplicación de la norma y que como cuestión de derecho debe dictarse la misma". Hernández Colón, Rafael. Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil. 5ta Ed., San Juan, PR. Lexis Nexis, Sec. 2615, pág. 276 (2010). Si por el contrario, se diere cuenta de la existencia de una controversia de hechos materiales y esenciales, si se han presentado alegaciones las cuales no han sido refutadas y si la evidencia presentada ante el foro judicial apunta hacia la existencia de controversias reales sobre los hechos materiales y esenciales del pleito, no procede dictarse una sentencia

sumaria. *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, a la pág. 775 (2010). Es de notar que si hay una disputa real y sustancial sobre la existencia de algún hecho material, entonces el tribunal no puede emitir una adjudicación de forma sumaria. *González Aristud v. Hosp. Pavia*, 168 DPR 127, a la pág. 137 (2006).

Le corresponde a la parte requirente hacer claros los derechos que reclama y demostrar que no existe una controversia sustancial sobre algún hecho material. *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, a las págs. 848-849; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, *supra,* a la pág. 1003. A tenor con ello, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, *supra*, a la pág. 932. La controversia sobre el hecho material debe ser una controversia real, esto es que la naturaleza de la prueba que obre ante el tribunal sea tal que el juzgador pueda racionalmente decidir sobre lo solicitado. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a las págs. 213-214. De existir alguna duda en relación a una controversia real sobre algún hecho material, es meritorio resolverla a favor de la parte que se opone a la sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, a la pág. 333 (2004).

Le corresponde a la parte que se opone a que se dicte sentencia bajo este mecanismo, presentar prueba sustancial y específica que pueda demostrar que existe una controversia real sobre hechos materiales y que la misma debe ser dirimida en un juicio en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, *supra*, a las págs. 932-933; *Nieves Díaz v.*

González Massas, *supra*, a las págs. 848-849; *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a las págs. 214-215; *López v. Miranda*, 166 DPR 546, a la pág. 563 (2005). Para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradeclaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente, por lo que deben dilucidarse en un juicio. *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, a las págs. 720-722 (1986). Ahora bien, el hecho de no oponerse al mencionado mecanismo no implica necesariamente que éste proceda, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 DPR 521, a la pág. 525 (1983). La parte que se opone viene obligada a contestar la solicitud de forma detallada. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, a la pág. 549 (2007). Para derrotar este tipo de mociones se deben refutar los hechos alegados y el opositor debe fundamentar su posición con prueba. *López v. Miranda*, *supra*, a la pág. 563.

El tribunal debe tener ante si toda la información necesaria para poder concluir satisfactoriamente que no existen controversias de hechos medulares. Obviar lo anterior resultaría en una decisión arbitraria. *Mun. de Añasco v. ASES; et al.* , 188 DPR 307, a la pág. 338 (2013).

Una vez obre ante el tribunal sentenciador todos los documentos que las partes hayan presentado, entonces éste analizará dicha documentación utilizando el principio de liberalidad, el cual opera a

favor de la parte que se ha opuesto a la resolución del caso por vía de sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a la pág. 216. Este criterio tiene el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de su derecho a tener un día en corte. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, *supra*, a la pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, a la pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a las págs. 216-217. Nuestro más alto Foro ha reiterado que aun cuando en el pleito se requiera una determinación sobre algún elemento subjetivo de intención o credibilidad, esto no es óbice para resolver bajo sentencia sumaria, sino existe controversia sobre los hechos materiales del pleito. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, *supra*, a la pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, a la pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, a la pág. 215; *Audiovisual Lang v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, a la pág. 576 (1997).

A esos fines, en la Regla 36.3(e) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, se pormenoriza que "si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal". Véase: *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414, a la pág. 454 (2013).

Si una parte no está de acuerdo con la determinación del foro de instancia, puede acudir ante el foro apelativo para que éste revise la determinación del foro primario. El tribunal apelativo se verá limitado a examinar sólo los documentos que se presentaron en instancia, ya que

las partes no podrán incluir en el recurso de apelación cualquier documento ulterior, bien sean deposiciones, declaraciones juradas, que no hayan sido presentadas ante el TPI. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra,* a las págs. 334-335; Cuevas Segarra, J. Tratado de Derecho Procesal Civil. 2da Ed., Tomo III, Publicaciones JTS, pág. 1042 (2011). Así pues, tampoco podrán traer a la consideración del tribunal revisor teoría, planteamiento o asunto nuevo, que no haya sido previamente presentado ante instancia. En esencia, el tribunal apelativo sólo puede limitarse a determinar si en efecto hubo alguna controversia sustancial sobre los hechos esenciales y si el derecho fue aplicado de forma adecuada. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a las págs. 334-335.

-B-

Las obligaciones surgen de la ley, los contratos, cuasicontratos y de cualquier otra acción u omisión en la cual medie culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y deberán cumplirse según se hayan delimitado; *pacta sunt servanda*. Art. 1044, *supra*, 31 LPRA sec. 2994. Los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213, *supra*, 31 LPRA sec. 3391. Una vez las partes acuerdan mediante su consentimiento libre y voluntario, obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge entonces el contrato. Art. 1206, *supra*, 31 LPRA sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, a las págs. 581-582 (2000).

En virtud del principio de libertad de contratación, las partes pueden llegar a los acuerdos que estimen procedentes, siempre y cuando éstos no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público. Art. 1207, *supra*, 31 LPRA sec. 3372; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo, supra*, a las págs. 581-582. En síntesis, éstas quedan vinculadas al cumplimiento de todas las consecuencias jurídicas que surjan como parte de los acuerdos estipulados. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, a la pág. 772 (2001). Una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a las consecuencias que se deriven del mismo, ello conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210, *supra*, 31 LPRA sec. 3375; *Trinidad v. Chade,* 153 DPR 280, a la pág. 290 (2001). Siendo ello así, de mediar incumplimiento de los términos pactados por cualquiera de las partes, quien lo infrinja tiene que responder por los daños y perjuicios ocasionados por sus acciones u omisiones. Art. 1210, *supra*, 31 LPRA sec. 3375; *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, a la pág. 625 (2000). La parte que se vea afectada por el incumplimiento tiene en su haber exigir el cumplimiento específico de la obligación incumplida, o pedir la resolución del acuerdo. Art. 1077, *supra*, 31 LPRA sec. 3052; *Álvarez de Choudens v. Rivera*, 165 DPR 1, a la pág. 19 (2005); *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E., supra*, a la pág. 625.

El Art. 1233, *supra*, 31 LPRA sec. 3471, dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención

de los contratantes, se considerará el sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de las partes. La obligatoriedad del contrato se funda en una norma ética derivada de la buena fe que exige no defraudar la confianza que en otro pueda haber creado nuestra promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, a la pág. 852 (1991).

Por su parte, resaltamos que las determinaciones emitidas por un tribunal no serán alteradas en revisión apelativa, a menos que se demuestre exceso de discreción por parte del juzgador. *Job Connection Center Inc. v. Supermercados Econo Inc.*, 185 DPR 585, a las págs. 594-595 (2012). Este Foro no interviene con el ejercicio de la discreción de los Tribunales de Instancia a menos que sea demostrado que hubo un claro abuso, erró en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal, o nuestra intervención en esta etapa evitará un perjuicio sustancial. *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, a la pág. 745 (1986).

En fin, al juzgador es a quien se le ha delegado el deber de discernir y dirimir las controversias expresadas; sólo se descartará el criterio de éste cuando sus disposiciones se aparten de la realidad, en fin sus determinaciones merecen gran respeto y deferencia.

-C-

Cónsono con lo anterior, la ciudadanía de Puerto Rico se ha visto grandemente afectada por la crisis económica del país. La escasez de

recursos económicos en la isla ha ocasionado que los dueños de viviendas pierdan sus casas cuando entidades bancarias o crediticias que ostentan préstamos hipotecarios sobre dichas viviendas ejecuten las mismas. Como consecuencia, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico creó la Ley Núm. 184-2012, según enmendada, conocida como la "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal".

Esta ley tiene el propósito de establecer un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales o los foros administrativos correspondientes, antes de que una entidad bancaria proceda a ejecutar una hipoteca de cualquier propiedad principal de vivienda. "Entiéndase propiedad principal de vivienda como aquella que se usa como hogar principal, no (second home), y que para fines de contribuciones sobre bienes inmuebles es la primera residencia o aquella que gozaría de aplicar en cada caso de una exención contributiva". Véase: Exposición de Motivos de la Ley Núm. 184, *supra*.

El Art. 2(d) del mencionado estatuto, *supra*, define al deudor hipotecario de la siguiente manera:

> *Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca. (Subrayado Nuestro).*

En lo pertinente, el Art. 2(e) de la Ley Núm. 184, *supra*, acentúa que una residencia o vivienda principal es aquella que se utiliza como el

hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.

-III-

Por estar íntimamente relacionados los errores señalados por la parte apelante, procedemos a discutirlos de manera conjunta.

El 12 de agosto de 2014, la Cooperativa instó ante el TPI una "Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria", así como varios documentos para sustentar la misma. De la Sentencia apelada se desprende que entre los documentos anejados a dicha solicitud, y relacionado al préstamo por la suma de $675,000.00, se incluyó: 1) Contrato de Línea de Crédito Comercial del 30 de enero de 2007 por la suma de $450,000.00; 2) Modificación a Contrato de Línea de Crédito del 30 de junio de 2011; 3) Pagarés Hipotecarios por la suma de $450,000.00 y $225,000.00; 4) Escrituras de Hipoteca número 22 del 30 de enero de 2007 y 100 del 30 de abril de 2005 ambas ante el Notario Adalberto E. Moret Rivera; 5) Escritura de Modificación de Hipoteca número 114 sobre hipoteca de $225,000.00 y número 115 sobre hipoteca por $450.000,00 ambas del 30 de junio de 2011 ante el Notario Pedro García Mejías; y, 6) Certificación Registral de las fincas número 4,381 de Añasco y 10,133 de Aguada. Respecto al préstamo por la suma de $250,000.00, se adjuntaron los siguientes documentos: 1) Contrato de Línea de Crédito Comercial por la suma de $250,000.00; Pagaré Hipotecario por la suma de $250,000.00; 3) Escritura de

Hipoteca número 22 del 16 de febrero de 2010 ante el Notario Adalberto E. Moret Rivera; y, 4) Certificación Registral de las fincas número 18,912 y 1,870 de Moca. Además, se añadió una: Declaración Jurada del Presidente Ejecutivo de la Cooperativa, y Certificación del "Department of Defense Manpower Data Center" a los fines de demostrar que los demandados no se encontraban activos en el servicio militar. (Véase: Ap. XXIII, págs. 129-130).

El 15 de septiembre de 2014, la parte apelante se opuso a la moción de sentencia sumaria incoada por la Cooperativita. Precisamos que en la mencionada oposición no se presentaron documentos que constituyesen una clara controversia sobre los hechos esenciales. Tampoco se demostró la falta de procedencia de la deuda reclamada. Nuestro ordenamiento jurídico ha reiterado que si una parte se opusiese a una solicitud de sentencia sumaria, la norma general es que tiene que presentar contradeclaraciones juradas y documentos que constituyan una genuina controversia sobre los hechos. Para derrotar una sentencia sumaria la parte oponente no debe cruzarse de brazos ni descansar en meras alegaciones. La sentencia sumaria solicitada se dictará cuando no surja controversia real y sustancial en algún hecho material.

El 22 de octubre de 2014, el TPI emitió de manera sumaria la Sentencia aquí apelada. En la misma determinó que en lo referente al préstamo de $675,000.00 la parte apelante adeudaba: la suma de $670,225.13; más intereses al 6% anual, a razón de $111.70 diarios,

desde el 1 de marzo de 2012 hasta su completo pago; más la cantidad de $67,500.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado; más recargos acumulados. Por el préstamo de $250,000.00 se adeudaba: la suma de 248,801.56; más intereses al 6% anual, a razón de $41.46 diarios, desde el 30 de abril de 2012 hasta su completo pago[1]; más la cantidad de $25,000.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado; más recargos acumulados. Las mencionadas deudas se encuentran vencidas, líquidas y exigibles.

Concluimos que el TPI actuó conforme a nuestro ordenamiento jurídico al resolver la controversia aquí esgrimida mediante el mecanismo de sentencia sumaria, puesto que no hubo controversias esenciales de hechos. En efecto, sostenemos que no se invocan controversias fácticas o alegaciones materiales del caso que impidiesen el uso del mencionado mecanismo. La mera alegación de la parte apelante sobre acuerdos de repago, no formalizados, no le exime de los préstamos pactados debidamente formalizados. No se nos demostró razón justificable que constituyera algún impedimento para la parte apelante incumplir con su obligación prestataria. A su vez, el Art. 2(d) de la Ley Núm. 184, *supra*, acentúa que el deudor hipotecario es una persona que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Es decir la ley aplica a procesos de otorgación de préstamos personales o de consumo,

[1] Al balance de intereses se le deduce la suma de $13,125.00 correspondiente a cheque de gerente entregado por los apelantes a la Cooperativa el día 15 de enero de 2013.

no a préstamos comerciales como los que fueron otorgados en el caso de autos.

La parte apelante no ha puesto a este Tribunal en posición de resolver de forma contraria a la Sentencia sumaria apelada, por lo que en ausencia de base jurídica, no procede determinar un dictamen distinto. Tampoco se rebatió la presunción de corrección que posee la determinación efectuada por el Foro *a quo*. En vista de las doctrinas analizadas, resolvemos que los errores invocados por la parte apelante no fueron cometidos.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia apelada emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada.

Notifíquese de inmediato vía fax, teléfono y/o email, y por correo ordinario.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones