Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL I

FEDERAL NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION T/C/C FANNIE MAE *APELADO* V. SANDRA MARÍA DE FÁTIMA SEDA BARLETTA; ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA SANDRA MARÍA DE FÁTIMA SEDA BARLETTA *APELANTE*	KLAN201600361	*APELACIÓN* PROCEDENTE DEL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE CAGUAS CASO NÚM. E CD2013-0534 (612) SOBRE: COBRO DE DINERO Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA POR LA VÍA ORDINARIA; SENTENCIA SUMARIA

Panel integrado por su presidente, el Juez Administrador Steidel Figueroa, la Jueza Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2016.

La licenciada Sandra María de Fátima Seda Barletta nos solicita que revisemos y dejemos sin efecto la sentencia sumaria que el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, emitió el 23 de diciembre de 2015, que declaró *ha lugar* la acción sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca que la Federal National Mortgage Association, también conocida como Fannie Mae, instó contra ella. Luego de evaluar los méritos del recurso y los planteamientos de ambas partes, a la luz de la normativa jurídica aplicable y la prueba documental que obra en el expediente, resolvemos confirmar el dictamen apelado.

Examinemos primero los hechos relevantes y luego las normas jurídicas que sustentan la determinación colegiada del panel de jueces.

I.

Mediante la Escritura Pública Núm. 122, que Popular Mortgage, Inc. y la licenciada Sandra María de Fátima Seda Barletta (doña Fátima) otorgaron ante notario público el 26 de marzo de 2007, se constituyó un gravamen hipotecario sobre la residencia principal de doña Fátima sita en el barrio Cañaboncito del municipio de Caguas. Esta hipoteca garantizaba un pagaré, emitido en igual fecha, a la orden de Popular Mortgage, mediante el cual doña Fátima se comprometió a pagar a la institución bancaria la suma principal de $175,000.00. Esta cantidad devengaría intereses a razón del seis por ciento anual. Tanto la referida hipoteca como la Escritura de Compraventa mediante la cual doña Fátima adquirió el inmueble aludido, están inscritas en la Sección Primera del Registro de la Propiedad de Caguas.

Ante el incumplimiento de la obligación contractual que doña Fátima contrajo con Popular Mortgage, el 29 de abril de 2013 la apelada Federal National Mortgage Association (Fannie Mae), que adquirió por endoso el referido pagaré, presentó una demanda por cobro de dinero y ejecución de garantía hipotecaria ante el Tribunal de Primera Instancia. Los Estados Unidos de América también fue incluido como parte demandada, debido a que, según un estudio de título que se realizó sobre el inmueble, desde el 18 de agosto de 2010 existía un gravamen posterior "a favor de Estados Unidos de América, por $11,124.03, contra Fátima Seda"[1].

Al contestar la demanda doña Fátima **no negó que dejó de efectuar los pagos mensuales** del préstamo con garantía hipotecaria que adquirió de Popular Mortgage. Por el contrario, reconoció que "si se ha incumplido con el pago, ha sido por los actos y omisiones de la demandante y de sus agentes, Banco

[1] *Apéndice del recurso*, pág. 42.

Popular de Puerto Rico y Popular Mortgage, Inc."[2]. También admitió lo siguiente:

> **Se acepta la undécima (11) alegación en cuanto a que el último pago que pudo hacer esta servidora fue el del 1ero de noviembre de 2010**, m[a]s no por falta de intención de pago o gestión de la compareciente. Se niega que haya incumplido en el pago del "principal", toda vez que este no comenzaba a ser pagado hasta el año 2017, tras pagarse todos los intereses, siendo el préstamo entre la suscribiente y Popular Mortgage, Inc. uno de intereses primero o "interest first". **Fue precisamente por las irregularidades en que incurrieron los agentes de la demandante y por tanto ella misma, <u>que no pudimos continuar pagando puntualmente</u>[3].**

Doña Fátima adujo que dejó de pagar el préstamo porque, presuntamente, esa fue la instrucción que recibió de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, entidad ante la cual presentó una querella contra el Banco Popular y Popular Mortgage en junio del año 2011. Expresó al respecto: "Las instrucciones que recibimos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras fue de no pagar hasta que se aclararan las cosas". "Obedecimos esas directrices", abundó[4]. Explicó, en apretada síntesis, que dejó de pagar el préstamo porque, luego de cierta fecha, no tenía certeza de cuál era la cifra exacta que debía satisfacer y porque el banco nunca le suministró una libreta de pagos. Indicó:

> A pesar de que la tabla de amortización que nos suplió Popular Mortgage, Inc. (anejo B) expresa claramente que **nuestros pagos por intereses serían de ochocientos setenta y cinco dólares ($875.00) mensuales hasta el 1 de abril de 2017, se nos cobraban $915.72**, pagando a tiempo. **Esa cantidad fue ascendiendo, aunque el interés de nuestro préstamo era fijo**, sin que empleado alguno del Banco Popular o de Popular Mortgage, Inc., nos pudiera dar explicación alguna.
>
> Mes a mes, teníamos que pasar horas en las sucursales del Banco Popular para asegurarnos de que podíamos lograr hacer el pago correcto, ya que cuando los empleados del Banco Popular se comunicaban con Popular Mortgage, Inc., les informaban que el pago era de doscientos y pico de dólares o trescientos y pico de dólares, nunca la cantidad correcta[5].

---

[2] *Apéndice del recurso*, pág. 46.
[3] *Apéndice del recurso*, págs. 47-48.
[4] *Apéndice del recurso*, pág. 48.
[5] Surge del expediente que la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras desestimó la querella que doña Fátima instó contra Popular

Reiteró que si no cumplió "con el supuesto préstamo hipotecario, ha sido por los actos y omisiones de los agentes de la demandante, según descritos y según se describirán más adelante"[6]. Alegó que el inmueble que compró no valía ni la mitad de la suma por la que lo adquirió ($225,000.00); que había "encontrado que el inmueble [...] solo era utilizable en un 50%, [...] debido a que su planta inferior se inunda constantemente, porque surge agua entre las losetas y la unión de las paredes, amenazando la integridad de la estructura y creando un nivel de humedad totalmente inaceptable"[7].

Al contestar la demanda doña Fátima presentó una reconvención contra Fannie Mae, los agentes del Banco Popular y Popular Mortgage, las personas que le vendieron el inmueble (el señor Harry Martínez Cosme y su esposa la señora Monserrate Burgos Hernández) "y cualquier otro responsable", para que "se le compense por lo que pagó [...] por una estructura seriamente defectuosa". En la reconvención, reclamó los gastos de mudanza y cualquier otro gasto en los que tuviese que incurrir para trasladarse a otra residencia, e indemnización por los daños y angustias mentales, entre otras partidas. Solicitó que se cumpliera con el trámite de mediación que ordena la ley y que el pleito se convirtiera en un caso de daños y perjuicios.

Luego de varios trámites procesales, el 24 de junio de 2014 el foro primario emitió la sentencia parcial que desestimó en su totalidad la reconvención de doña Fátima. Determinó dicho foro que Popular Mortgage únicamente intervino como facilitador financiero y que no participó en la construcción de la vivienda ni

---

Mortgage por falta de jurisdicción, ya que para entonces Fannie Mae había instado una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Según el registro electrónico de manejo de casos de la Rama Judicial, ese caso (E CD2011-0843) fue desistido, por lo que el foro de primera instancia emitió una sentencia archivándolo. Ap. del recurso, pág. 48; Apéndice de la parte apelada, págs. 9-14.

[6] *Apéndice del recurso*, pág. 48.

[7] *Apéndice del recurso*, pág. 50.

en su promoción y venta. También se estableció en ese dictamen que doña Fátima adquirió el aludido inmueble directamente de los esposos Martínez Burgos, y no del banco. **Doña Fátima no cuestionó esa determinación mediante una solicitud reconsideración o en un recurso de apelación**[8].

Posteriormente, tras la celebración de varias vistas y llevado a cabo el proceso de mediación que ordena el derecho vigente en estos casos, el Tribunal de Primera Instancia emitió su fallo final a favor de Fannie Mae por la vía sumaria[9]. Estimó el foro sentenciador que no había hechos controvertidos que fueran esenciales y materiales en la acción por cobro de dinero y ejecución de la garantía hipotecaria que se instó contra doña Fátima.

Inconforme con la decisión final del caso, doña Fátima acudió ante este foro apelativo. Le imputa al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los cuatro errores siguientes:

> 1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en dictar sentencia sumaria sin considerar que la parte codemandada Estados Unidos de América, no fue notificada de las nuevas alegaciones, solicitud de enmienda a la demanda y de los procedimientos hasta que la misma parte apelada, Fannie Mae, solicitó que se corrigiera la notificación de la sentencia, enviándola al codemandado Estados Unidos de América.
>
> 2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al tomar la drástica decisión de dictar sentencia sumaria en el presente caso, haciendo caso omiso de las controversias pendientes, sin permitir presentación de prueba alguna sobre ausencia de deuda en contrario a lo solicitado, por ser la propiedad pérdida total posterior a la constitución de la hipoteca.
>
> 3. Erró el Honorable Tribunal al no considerar siquiera el derecho vigente en Puerto Rico, que impide la ejecución de una propiedad que es pérdida total, controversia medular para que sea ejecutable la hipoteca.

---

[8] *Apéndice del recurso*, pág. 7.

[9] Según explica Fannie Mae en su escrito en oposición, el proceso de mediación no rindió ningún fruto, ya que presuntamente doña Fátima no demostró interés para llegar a un acuerdo de pago. Por el contrario, y según argumenta Fannie Mae, doña Fátima indicó durante la vista de seguimiento celebrada el 11 de mayo de 2015 que ella "estaría radicando una querella" ante el Consumer Federal Protection Bureau. Alegato en oposición, págs. 6 y 16. Véase también: Recurso de apelación, pág. 5, donde doña Fátima admite que el caso fue referido a mediación.

4. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria sin permitir que se dilucidara la controversia pendiente contra el agente del demandante, cuando, de ser encontrado incurso en responsabilidad por la pérdida del hogar de la apelante, no procedería la ejecución solicitada.

Los errores dos, tres y cuatro están relacionados a la utilización del mecanismo de resolución sumaria. En el primer señalamiento de error doña Fátima hace un reclamo inmeritorio respecto al cual carece de legitimación activa para plantear, pues concierne a la otra parte demandada, a quien, según doña Fátima, se le violó el debido proceso de ley.

Anticipamos que ninguno de los errores señalados se cometió.

II.

La Regla 36 de las de Procedimiento Civil 32 LPRA Ap. V, R. 36, faculta a los tribunales de primera instancia a resolver los casos y pleitos ante su consideración de forma sumaria. Según se ha resuelto reiteradamente, el propósito de este mecanismo procesal es proveer una solución justa, rápida y económica para aquellos litigios de naturaleza civil en donde no existe un conflicto o controversia genuina de hechos materiales. En atención a ello, la Regla 36.1 del mismo cuerpo de reglas procesales, provee para que la parte demandante pueda presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia **sustancial** de hechos esenciales y pertinentes. Véanse: *Oriental v. Perapi et al*, res. el 5 de noviembre de 2014, 192 DPR ___(2014); 2014 TSPR 133; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá emitir sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita sin la necesidad de celebrar un juicio, pues solo restaría aplicar el derecho a los

hechos no controvertidos. Sin embargo, el tribunal únicamente dictará la sentencia sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. *Íd.*

Ante una moción de sentencia sumaria debidamente presentada y fundamentada, la parte que se opone debe demostrar que existe controversia en cuanto a algún hecho material que sea constitutivo de la causa de acción del demandante. El Tribunal Supremo se ha referido a un hecho material como **aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable**. *Íd.*

Recientemente, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, res. el 21 de mayo de 2015, 193 D.P.R.___ (2015), 2015 TSPR 70, el Tribunal Supremo volvió a interpretar la citada Regla 36 y esbozó los criterios reglamentarios y jurisprudenciales que deberán guiar al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Citamos textualmente:

> Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo, supra,* a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria. En ese sentido, **está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil**, *supra,* **y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario**. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo**. La revisión del Tribunal de Apelaciones <u>es una de *novo*</u> y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor**.
>
> Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.
>
> Tercero, en el caso de revisión de una sentencia dictada sumariamente, **el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia**. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir

> con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y **debe exponer concretamente cuáles hechos materiales** encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.
>
> Cuarto, y por último, **de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia**.
>
> Este estándar atempera lo que habíamos establecido hace una década en *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a las exigencias de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil. Específicamente, aplicar el requisito de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, para exigir que el Tribunal de Apelaciones exprese concretamente cuáles hechos materiales están en controversia adelanta dos (2) propósitos.
>
> Primero, permite que las razones de política pública que inspiraron la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, se mantengan a nivel del foro apelativo intermedio ya que, como vimos, en nuestro ordenamiento la presentación de una Moción de Sentencia Sumaria tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están, independientemente del resultado de la Moción de Sentencia Sumaria. **Si se permite que el Tribunal de Apelaciones revoque Sentencias emitidas sumariamente bajo un fundamento escueto de que "existen hechos materiales en controversia" se daría al traste con lo codificado en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, y las partes quedarían en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada**. Es decir, las partes volverían al día uno (1) del litigio – con todos los asuntos en controversia – a pesar de haber gastado tiempo y recursos en la presentación de Solicitudes de Sentencia Sumaria. Segundo, exigirle al Tribunal de Apelaciones que cumpla con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, ayuda también en la responsabilidad apelativa de este Tribunal Supremo al momento de revisar los fundamentos que movieron al foro apelativo intermedio a revocar una Sentencia Sumaria[10].

En el citado caso, el Tribunal Supremo resolvió, en apretada síntesis, que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el foro primario al momento de revisar denegatorias o concesiones de sentencias sumarias, por lo que el Tribunal de Apelaciones, al igual que el foro de primera instancia, debe regirse por lo dispuesto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 y la jurisprudencia revisada que ha interpretado el alcance de dicha norma reglamentaria. La revisión del foro apelativo intermedio será

---

[10] *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, res. el 21 de mayo de 2015, 193 D.P.R.___ (2015), 2015 TSPR 70.

una de *novo*, pero estará impedido de considerar prueba que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia.

De igual forma, el Tribunal de Apelaciones deberá examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria; observará el cumplimiento de las partes sobre los requisitos de forma codificados en la Regla 36, conforme a lo que estableció el Tribunal Supremo en una opinión anterior; expondrá los hechos materiales o esenciales en controversia, si los hay; y **de encontrar que los hechos materiales están incontrovertidos, el foro apelativo también deberá exponerlos y entonces procederá a revisar de *novo* si el foro apelado aplicó correctamente el derecho aplicable a la controversia planteada en el caso**.

III.

Como cuestión de umbral, debemos dejar claro que este caso trata sobre una acción por cobro de dinero y ejecución de un gravamen hipotecario. Es decir, este caso no versa sobre la presunta ruina funcional de la residencia de doña Fátima. Este asunto quedó fuera del ámbito del caso, hace ya dos años, mediante la sentencia parcial que el Tribunal de Primera Instancia emitió el 24 de junio de 2014, que desestimó en su totalidad la reconvención de doña Fátima, y que esta nunca cuestionó ante los foros jurisdiccionales correspondientes.

Dicho dictamen delimitó la controversia del caso y dejó establecido que Popular Mortgage únicamente fungió como facilitador financiero y que no participó en la promoción, construcción y venta de la vivienda que doña Fátima adquirió de los esposos Martínez Burgos. Por consiguiente, los planteamientos de doña Fátima sobre estos asuntos y el estado físico de su residencia, son y eran irrelevantes en la acción de cobro de dinero que Fannie Mae instó contra ella.

Los dos hechos medulares que Fannie Mae debía establecer para prevalecer en su reclamación judicial eran los siguientes: la existencia de una obligación válida y exigible y su incumplimiento. De hecho, y según surge del expediente apelativo, Fannie Mae acompañó su solicitud de sentencia sumaria con prueba que acreditaba la existencia y vigencia de la obligación que doña Fátima contrajo con Popular Mortgage (el pagaré que posteriormente Fannie Mae adquirió por endoso y la escritura de hipoteca que garantizaba el pago del préstamo), y con otros documentos que corroboraban que doña Fátima dejó de pagar el préstamo. La solicitud de sentencia sumaria también fue acompañada de un estudio de título del inmueble objeto de este litigio y una certificación registral.

Doña Fátima no refutó de forma fehaciente la existencia y vigencia de la obligación contraída con Popular Mortgage. Además, reconoció que dejó de pagar el préstamo y admitió que el último pago que hizo fue el que correspondía al 1 de noviembre de 2010, es decir, hace ya más de cinco años y medio.

Aunque la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras se declaró sin jurisdicción en torno a la querella que doña Fátima presentó ante esa entidad contra Popular Mortgage, de ese dictamen surge que el banco le explicó que los pagos mensuales podían variar para cubrir ciertas partidas "relacionadas a los seguros y contribuciones a la propiedad"[11]. Ello, sin embargo, no liberaba a la apelante de pagar el préstamo.

---

[11] Como indicamos, el Comisionado se declaró sin jurisdicción toda vez que, para el 13 de octubre de 2011, Fannie Mae ya había entablado una acción judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra doña Fátima. Ap. de la parte apelada, pág. 12. Es oportuno señalar que en el año 2015 doña Fátima entabló una acción por daños y perjuicios contra quienes le vendieron el inmueble (E DP2015-0161). Ese caso aun se encuentra activo. Según sostiene doña Fátima, en ese caso el Banco Popular y Popular Mortgage figuran como demandados. Recurso de apelación, pág. 6.

En su oportunidad, doña Fátima no presentó declaraciones juradas o documentos u otra clase de evidencia que pusieran en entredicho los hechos medulares que sustentaban la reclamación que Fannie Mae presentó en su contra. Incluso, la apelante no pudo controvertir el hecho fundamental de que Fannie Mae advino dueño del préstamo con garantía hipotecaria que suscribió con Popular Mortgage. Asimismo, su defensa basada en el alegado estado ruinoso del inmueble hipotecado es inmeritorio. Basta apuntar para ello que tal situación, de ser real, no extingue la obligación principal, y en todo caso, solo afectaría la posibilidad del acreedor hipotecario de satisfacer su crédito con el bien gravado.

En este escenario, donde no existía ni existe una "controversia genuina de hechos materiales", no era necesario ni se justificaba la celebración de un juicio plenario. Por consiguiente, el foro de primera instancia no erró ni abusó de su discreción al disponer del pleito por la vía sumaria. Resolvemos que en este caso Fannie Mae estableció su derecho con claridad y demostró que su reclamación era válida.

Respecto al planteamiento en torno a si los Estados Unidos de América fue debidamente emplazado o notificado de todos los procedimientos que se llevaron a cabo en este caso, basta con señalar que obra en el expediente el emplazamiento a esta parte, que fue debidamente diligenciado el 9 de mayo de 2013[12]. También consta del expediente una misiva del Departamento de Justicia de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico, con fecha del 14 de mayo de 2013, que acusa recibo de la demanda y el emplazamiento y en la que se señala que:

> [...]
>
> 2. It does not appear that there is any basis for contesting the claimed priority of the mortgage or liens being foreclosed and we will not file a formal answer or other responsive pleadings in this matter.

---

[12] *Apéndice de la parte apelada*, pág. 2.

> 3. You may proceed to request the entry of default as to the United States and to move for entry of judgment. [...]
>
> 4. The judgment should provide for the right of redemption[.]
>
> [...][13]

IV.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

[13] *Apéndice de la parte apelada*, pág. 1.