ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

| | | |
|---|---|---|
| CONDADO 3, LLC<br><br>Apelado<br><br>v.<br><br>ERB LAW OFFICES, P.S.C.; ERNESTO REYES BLASSINO<br><br>Apelantes | KLAN201801203 | *Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón<br><br>Caso Núm.<br><br>D CD2012-1363 (501)<br><br>Sobre:<br><br>Cobro de Dinero y Ejecución de Prenda e Hipoteca por la Vía Ordinaria |

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de enero de 2019.

El Sr. Ernesto Reyes Blassino (en adelante, el señor Reyes Blassino o el apelante) comparece mediante un recurso de apelación en el cual nos solicita que revisemos la *Sentencia* dictada el 21 de septiembre de 2018 y notificada el 3 de octubre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante, TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *Ha Lugar* una solicitud de sentencia sumaria promovida por la parte apelada, Condado 3, LLC, y ordenó al señor Reyes Blassino a pagar la suma de $182,003.61, más los intereses hasta el pago total de la deuda.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 29 de mayo de 2012, el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, el Banco Popular) entabló una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria en

contra de ERB Law Offices, P.S.C. (en adelante, ERB Law Offices) y el señor Reyes Blassino, debido a que estos habían incumplido con su obligación pactada en un pagaré hipotecario suscrito a su favor.[1] El 3 de diciembre de 2012, ERB Law Offices y el señor Reyes Blassino contestaron la *Demanda Enmendada* y, en síntesis, negaron la mayoría de las alegaciones. Como defensa afirmativa, arguyeron que la suma reclamada no era líquida, ni exigible y que los menores que componían la Sucesión de la señora Ruiz Perera requerían el nombramiento de un defensor judicial.

Posteriormente, el caso quedó paralizado debido a que ERB Law Offices y el señor Reyes Blassino se acogieron a la protección de la ley federal de quiebras. En atención a dicho acontecimiento, el Banco Popular solicitó la reapertura de los procedimientos de ejecución de hipoteca *in rem*, en cuanto al inmueble, y en cobro de dinero en cuanto a los garantizadores solidarios de la deuda. Así las cosas, los procedimientos continuaron y el 4 de diciembre de 2013, notificada el 13 de diciembre de 2013, el TPI emitió una *Sentencia Parcial Final In Rem*. El foro *a quo* concluyó que ERB Law Offices dejó de pagar las mensualidades a las que se obligó frente a la institución financiera, razón por la cual procedía declarar *Ha Lugar* la *Sentencia Sumaria Parcial In Rem* interpuesta por el Banco Popular. A su vez, el foro primario ordenó la ejecución de la prenda e hipoteca, y la eventual venta en pública subasta de la propiedad garantizada hipotecariamente.

Concluidos los trámites de ejecución de la referida *Sentencia Parcial Final In Rem*, el bien inmueble concernido se vendió en pública subasta por la suma de $150,000.00, quedando pendiente de pago una deficiencia de $145,066.93, más honorarios legales. A

---

[1] La *Demanda* fue enmendada el 10 de octubre de 2012, a los únicos efectos de incluir en el pleito a la sucesión de la Sra. Jaqueline Ruiz Perera (en adelante, la señora Ruiz Perera), esposa del señor Reyes Blassino. Véase, *Demanda Enmendada*, Anejo 1 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 1-5.

tales efectos, el 24 de julio de 2017, Condado 3, LLC, sustituto del Banco Popular que adquirió el interés en el préstamo objeto del presente litigio, presentó una *Moción Solicitando Reapertura de los Procedimientos de Cobro de Dinero en Cuanto al Co-Demandado Ernesto Reyes Blassino*. En dicha moción, expresó que, debido a que la quiebra del señor Reyes Blassino había sido desestimada, se debían continuar los procedimientos sobre cobro de dinero en su contra. En consecuencia, el 13 de agosto de 2018, Condado 3, LLC solicitó al TPI que dictara sentencia sumaria en contra del señor Reyes Blassino por conducto de una moción a esos efectos. [2]

En atención a lo anterior, el TPI le ordenó al señor Reyes Blassino a expresarse sobre la referida solicitud de sentencia sumaria, quien, a su vez, mediante moción presentada el 17 de septiembre de 2018, solicitó una prórroga para cumplir con lo ordenado. [3] Sin embargo, el señor Reyes Blassino no presentó una moción en oposición a la solicitud de sentencia sumaria promovida por Condado 3, LLC.

Una vez evaluada la totalidad del expediente de autos, el 21 de septiembre de 2018, notificada el 3 de octubre de 2018, el TPI dictó la *Sentencia* aquí impugnada en la cual declaró *Ha Lugar* la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria de Cobro de Dinero en Cuanto al Co-Demandado Ernesto Reyes Blassino*. Por consiguiente, el foro primario condenó al señor Reyes Blassino a pagarle a Condado 3, LLC la suma de $182,003.61, más intereses acumulados, y expresó que procedía otorgar cualquier remedio que tuviera derecho de acuerdo con las alegaciones de la *Demanda*. En la *Sentencia*

---

[2] Condado 3, LLC unió a la aludida moción una *Declaración Jurada* suscrita por Samir Demnati, oficial de préstamo de Midwest Servicing, Inc., agente cobrador de la parte apelada, ello en aras de evidenciar que la deuda reclamada estaba vencida, líquida y exigible. Véase, *Moción Solicitando Sentencia Sumaria de Cobro de Dinero en Cuanto al Co-Demandado Ernesto Reyes Blassino*, Anejo 18 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 59-71.

[3] Véase, *Moción de Prórroga*, Anejo 16 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 51-52.

apelada, en su parte pertinente, el foro primario plasmó las siguientes determinaciones de hechos:[4]

> 20. El 30 de abril de 2010, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras cerró las operaciones de Westernbank Puerto Rico ("Westernbank"), y nombró a la Federal Deposit Insurance Corporation ("FDIC") como síndico. Ese mismo día, BPPR suscribió un acuerdo con la FDIC mediante el cual adquirió gran parte de los activos de Westernbank Puerto Rico. Entre los activos adquiridos por el BPPR se encontraban los activos objeto de la presente acción civil, por lo que BPPR insta la acción de epígrafe, como sucesor en interés de Westernbank.
>
> 21. Condado adquirió todo el interés de BPPR en el préstamo objeto del presente litigio, quedando subrogada en todos los derechos de BPPR ante la parte aquí demandada. Condado es una compañía de responsabilidad limitada existente y en "Good Standing'" bajo las leyes del Estado de Delaware. La dirección física y postal de Condado es: c/o Midwest Servicing, Inc. 3144 S. Winton Rd., Rochester, New York 14623.
>
> 22. Según el conocimiento de la parte demandante, el co-demandado Ernesto Reyes Blassino, es mayor de edad, soltero por viudez, propietario, abogado, y vecino de Guaynabo, Puerto Rico. La dirección física y postal conocida de este es: P.O. Box 360-361, San Juan, Puerto Rico 00936-0361; teléfono (787) 782-8777.
>
> 23. El 27 de agosto de 2004, Westernbank, ahora Condado, le concedió a la parte co-demandada ERB Law Offices, P.S.C. representada por su Presidente Ernesto Reyes Blassino, un préstamo comercial por la cantidad de **TRESCIENTOS MIL DÓLARES ($300,000.00)**, por lo que las partes suscribieron un Contrato de Préstamo a Plazos a Corporaciones, por la suma antes referida, autenticado mediante el afidávit número 4,493, ante el Notario Público Gary E. Biaggi Silva.
>
> 24. En esa misma fecha, 27 de agosto de 2004, la parte demandada, ERB Law Offices, P.S.C. representada por su Presidente Ernesto Reyes Blassino, suscribió un Acuerdo de Gravamen Mobiliario, autenticado mediante el afidávit número 4,491, ante el Notario Público Gary E. Biaggi Silva, mediante el cual cedió en prenda al banco el siguiente valor y efecto para garantizar el préstamo antes mencionado, así como cualquier otra obligación vencida, presente o futura, de acuerdo a los términos descritos en dicho Acuerdo:

---

[4] Véase, *Sentencia*, Anejo 17 del Apéndice del recurso de apelación, págs. 53-58.

A. Pagaré Hipotecario suscrito por la parte demandada, ERB Law Offices, P.S.C. representada por su Presidente Ernesto Reyes Blassino, por la suma principal de **Trescientos Mil Dólares ($300,000.00)**, a la orden de Westernbank Puerto Rico, autenticado mediante el afidávit número 4,490, ante el Notario Público Gary E. Biaggi Silva, garantizado con la Hipoteca para Garantizar Pagaré número 931 otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 27 de agosto de 2004, ante el mismo Notario Público, la cual grava la finca descrita a continuación:

**COMERCIAL**: Propiedad Horizontal: Unidad de oficina marcado con el #601, ubicado en el 6to Piso del Condominio Centro Internacional de Mercadeo, Torre I, gobernado por el régimen de propiedad horizontal, y localizado en el Barrio Pueblo Viejo del Municipio de Guaynabo, Puerto Rico. Tiene una cabida de 1,146.826 pies cuadrados, equivalentes a 106.544 metros cuadrados. Su entrada principal se encuentra en el lado Este, la cual conecta con el corredor de uso común del piso. Colinda por el NORTE, en una extensión de 43' 5 ½", equivalentes a 13.246 metros con la oficina #602 y el ducto vertical del sistema de aire acondicionado; por el SUR, en dos alineaciones distintas para un total de 43' 5 ½", equivalentes a 13.246 metros, con una extensión de 32' 4", equivalentes a 9.855 metros, la oficina #613; por el ESTE, en dos alineaciones, distancia para un total de 29' 9 ½", equivalentes a 9.081 metros, con una extensión 13' 3 ½", equivalentes a 4.051 metros, con área de escaleras y en otra extensión de 16' 6" equivalentes a 5.029 metros, con el corredor de uso común del piso; y por el OESTE, en una extensión de 29' 9 ½" equivalentes a 9.081 metros, con el espacio exterior.

Porcentaje: Elementos Comunes Generales: 0.798%

FINCA: # 46832, inscrita al folio 58 del tomo 1440 de Guaynabo, inscripción 1ra (Sección de Guaynabo).

25. El mismo 27 de agosto de 2004, el co-demandado Ernesto Reyes Blassino suscribió una Garantía Ilimitada y Continua, mediante la cual se comprometió a garantizar solidariamente las deudas del demandado ERB Law Offices, P.S.C. con el Banco, autenticado mediante el afidávit número 4,492, suscrito ante el Notario Público Gary E. Biaggi Silva.

26. Las partes demandadas incumplieron la referida obligación. Sin embargo, debido a que el co-demandado ERB Law Offices PSC se acogió a la protección del Tribunal de Quiebras, este Honorable Tribunal dictó Sentencia Parcial de Ejecución de Hipoteca IN REM en cuanto a dicha entidad, notificada el 14 de enero de 2014, la cual fue publicada por edictos el 24 de enero de 2014.

27. Posteriormente, la propiedad inmueble se vendió en pública subasta por la suma de $150,000.00, el 16 de noviembre de 2015, quedando pendiente de pago una deficiencia de $182,003.61 más honorarios y gastos legales, al 22 de junio de 2018.

28. El co-demandado Ernesto Reyes Blassino también se acogió a la protección del Tribunal de Quiebras, pero su caso de quiebras fue desestimado.

29. Debido a lo antes expresado, se continuaron los procedimientos de cobro de dinero en cuanto al co-demandado Ernesto Reyes Blassino.

30. La parte demandada ha sido notificada de esta situación y no ha efectuado el pago de la deuda.

31. La parte demandada Ernesto Reyes Blassino, ha incurrido en el incumplimiento del préstamo, por lo que la parte demandante ha declarado la totalidad de la deuda vencida, la cual se encuentra al 22 de junio de 2018 por las siguientes cantidades: **$112,007.38** de principal; **$39,946.82** de intereses acumulados hasta el pago total de la deuda, **$49.41** en gastos legales, **$30,000.00** por concepto de honorarios de abogado, para un total de **$182,003.61** al 22 de junio de 2018 y las cuales continúan acumulándose.

32. Las sumas reclamadas están vencidas, líquidas y exigibles.

33. En virtud de los hechos aceptado[s] por la parte Demandada en su Contestación a la Demanda, de los documentos fehacientes anejados a la Demanda, de la Declaración Jurada suscrita por un oficial de la parte demandante, y de la documentación bajo juramento y hechos no controvertidos en la Demanda, procede dictar sentencia sumaria a favor del demandante. A tales efectos, el demandante ha evidenciado y no existe controversia entre las partes sobre ningún hecho material esencial que demuestran las obligaciones pactadas y el incumplimiento de las mismas por la parte demandada, Ernesto Reyes Blassino, por lo que procede dictar la sentencia sumaria a favor de la parte demandante.

En desacuerdo con lo resuelto, el señor Reyes Blassino presentó el recurso que nos ocupa en el que alega lo siguiente:

> Erró el Tribunal de Instancia al declarar HA LUGAR la Moción Solicitando se dictara Sentencia Sumaria conforme las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, ya que hubo enriquecimiento injusto del Banco Popular de Puerto Rico de por lo menos la suma de $49,067.11.
>
> Erró el Tribunal de Instancia al declarar HA LUGAR la Moción Solicitando se dictara Sentencia Sumaria conforme las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, ya que nunca se nombró un Defensor Judicial para los menores de edad ni siquiera notificó el Tribunal de Primera Instancia a la Procuradora de Menores y ahora tanto el demandado como los menores de edad están impedidos de actuar ya que la Sentencia *In Rem* es final y firme y se da la figura de cosa juzgada e impedimento por colateral por sentencia

El 3 de diciembre de 2018, Condado 3, LLC presentó su *Alegato del Apelado*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, exponemos el derecho aplicable.

II.

A.

Es norma reiterada que, mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(e), provee que, para que proceda dictar sentencia sumaria, es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Véase, *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu, Inc.*, 2018 TSPR 148, Op. del 9 agosto 2018, 200 DPR ____ (2018); *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.,* 2018 TSPR 18, Op. del 6 de febrero de 2018, 199 DPR ____ (2018); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189

DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214.

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica, permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

En este contexto, le corresponde al tribunal analizar si existen o no controversias en cuanto a los hechos y resolver si en derecho procede emitir sentencia a favor de la parte que la solicita. No cabe duda que solamente procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell,* 117 DPR 714, 720-721 (1986). Ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Id.* El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a las págs. 129-130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

Entretanto, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo no significa necesariamente que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que, si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, a la pág. 300, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell,* supra, a la pág. 721. No obstante, "cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214.

Resulta menester precisar que "al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvirtió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los

documentos". *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez,* 126 DPR 272, 280-281 (1990).

Ahora, aunque un Tribunal Apelativo debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o afidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129, citando a J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., Ed. Publicaciones JTS, 2011, T. III, pág. 1042.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. En torno a este particular, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición,

cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, a la pág. 118. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos, "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". *Id.* (Énfasis en el original suprimido). Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. *Id.,* a las págs. 118-119.

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria "el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley". *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

B.

Los contratos existen a partir del momento en 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, 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). Existe un contrato 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, 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, 31 LPRA sec. 3451.

Es un principio general que "[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, supra, a la pág. 103; *López v. González,* 163 DPR 275, 282 (2004). En torno a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que "[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe". *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

En nuestra jurisdicción, rige la libertad de contratación, por lo que las partes contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 173 (2011); *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676, 683 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005). Por ende, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando este es legal y válido y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.,* 148 DPR 255, 271 (1999).

El contrato de préstamo garantizado por una hipoteca es una de las obligaciones reconocidas por nuestro ordenamiento civil contractual. 31 LPRA sec. 4511; 30 LPRA sec. 6011; *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779 (2008).

A la luz del marco doctrinal antes delineado, resolvemos la controversia ante nuestra consideración.

III.

En el recurso ante nos, el planteamiento medular del apelante consiste en que no se debió dictar sentencia sumaria en su contra. Luego de examinar cuidadosamente el expediente de autos y analizar las alegaciones de las partes, a tenor con el marco jurídico previamente esbozado, concluimos que el TPI no incidió al dictar la *Sentencia* aquí apelada.

Mediante su primer señalamiento de error, el apelante adujo que el dictamen apelado es contrario a los principios del enriquecimiento injusto, bajo el fundamento de que, al momento de solicitar la reapertura del caso, Condado 3, LLC no informó que la propiedad en controversia se había vendido el 14 de septiembre de 2016. A su entender, con dicha venta, la parte apelada obtuvo un aumento en su patrimonio que no incluyó en los cálculos para determinar la acreencia que ostentaba frente al apelante.

Sin embargo, constituye normativa reiterada que los foros apelativos no considerarán errores no planteados por las partes a nivel de primera instancia. *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512, 526 (2009), citando a *Echandi Otero v. Stewart Title*, 174 DPR 355, 383 n. 15 (2008); *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340, 351 (1990). Véase, además, *Sánchez v. Eastern Air Lines, Inc.*, 114 DPR 691, 696 (1983). Hemos revisado detenidamente el expediente del presente caso y del mismo se desprende inequívocamente que el apelante no hizo planteamiento alguno sobre la doctrina de enriquecimiento injusto ante el foro primario. Así pues, debido a que el referido argumento pretende ser traído por primera vez ante este Foro, sin haberse presentado ante la consideración del TPI, no podemos atenderlo. Véase, *Ortiz Torres v. K & A Developers, Inc.*, 136 DPR 192, 202 (1994); *Garage Rubén, Inc. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 236, 242 (1973). El apelante no

puede pretender que adjudiquemos controversias que no estuvieron elaboradas y abordadas expresamente ante el TPI.

De otro lado, el apelante arguyó que la *Sentencia* apelada no procedía dictarse en su contra debido a que nunca se nombró un defensor judicial para los menores de edad de la Sucesión de la señora Ruiz Perea, ni se notificó a la Procuradora de Menores en aras de salvaguardar sus intereses. Argumentó que los menores son deudores solidarios igualmente responsables de la deuda reclamada por la parte apelada. El planteamiento del apelante en cuanto a dicho particular es patentemente inmeritorio. El dictamen apelado no afectó adversamente a los referidos menores, toda vez que la *Sentencia* apelada se dictó expresa y únicamente contra el apelante.[5]

De otra parte, la parte apelada solicita que se eliminen varios documentos incluidos por el apelante en el recurso de epígrafe. Esgrimió que el apelante nunca los presentó ante el TPI. Atendido dicho reclamo, se concede el petitorio de la parte apelada y se ordena el desglose de los Apéndices 11, 12 y 13 del recurso de apelación bajo nuestra consideración.

En conclusión, el apelante falló en demostrar que el foro primario incidió al dictar sentencia sumaria a favor de Condado 3, LLC. Conviene resaltar, que el apelante, aunque solicitó una prórroga para expresarse sobre la moción de sentencia sumaria instada por Condado 3, LLC, este nunca presentó su oposición a la aludida moción, para lo cual tuvo amplia oportunidad. Tampoco logró establecer que la prueba unida a la moción de sentencia sumaria, así como la que consta en el expediente, no justificase el remedio sumario solicitado por la parte apelada. La aludida evidencia sustenta la inexistencia de controversia de hechos materiales y sustanciales y, por ende, apoya el dictamen sumario.

---

[5] Igualmente sucede con la *Sentencia Parcial In Rem* dictada el 4 de diciembre de 2013, la cual implicó únicamente a ERB Law Offices, PSC.

Ello así, en el sentido de que el apelante se obligó a garantizar personalmente el pago de las mensualidades en cuestión e incumplió con los términos pactados entre las partes. Por todo lo que antecede, procede confirmar la *Sentencia* apelada.

IV.

En virtud de los fundamentos enunciados, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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

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