ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

ROOSEVELT CAYMAN ASSET COMPANY, Apelada, v. RAÚL RAMOS SILVA, por sí; INEABELL PAGÁN RIVERA, por sí, Apelante.	KLAN201900047	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Caso núm.: D CD2014-1994. Sobre: ejecución de hipoteca por la vía ordinaria.

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Romero García y el Juez Torres Ramírez.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de junio de 2019.

Los apelantes, Raúl Ramos Silva (Sr. Ramos) e Ineabell Pagán Rivera (Sra. Pagán), instaron el presente recurso de apelación el 14 de enero de 2019. En este, solicitaron que se revocara la *Sentencia Sumaria* emitida el 13 de diciembre de 2018, y notificada el 21 de diciembre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Mediante el referido dictamen, se ordenó la ejecución de hipoteca de los apelantes y, a su vez, la entrega del dinero producto de dicha ejecución a la parte apelada, *Roosevelt Cayman Asset Company* (Roosevelt). Asimismo, se ordenó la desestimación de la *Reconvención* presentada por la parte apelante.

Evaluada la apelación instada y la oposición del apelado, así como los documentos que obran en autos, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

I

El 19 de abril de 2005, el Sr. Ramos y la Sra. Pagán suscribieron un préstamo hipotecario con *Doral Financial Corporation* por la suma principal de $193,421.00, con intereses al 9.95% anual y demás créditos accesorios. Conforme a ello, los apelantes suscribieron un pagaré hipotecario, ante la

Notaria Pública Diana M. Ruíz Hernández, a favor de Doral o a su orden. A su vez, y para asegurar el pago de la obligación, el Sr. Ramos y la Sra. Pagán constituyeron una hipoteca, ante la misma notaria, por la suma principal de $193,421.00, más un interés legal de 9.95% anual, y $19,342.10 para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. La referida hipoteca gravó la finca 25,989 del Registro de la Propiedad en Guaynabo, la cual se encontraba debidamente inscrita.

De otra parte, el **31 de octubre de 2012**, la hipoteca fue modificada y ampliada mediante la escritura número 277, ante el Notario Público Carlos Mangual Santiago, aumentando su principal a $274,656.95 y modificando los términos de los pagos mensuales.

Posteriormente, los apelantes dejaron de cumplir con sus obligaciones de pago. Por consiguiente, el 23 de julio de 2014, *Doral Recovery II* presentó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. En esta, reclamó que los apelantes, a la fecha del 1 de octubre de 2013, adeudaban una suma ascendente a $195,065.58, por concepto de principal e intereses.

El 8 de enero de 2015, los apelantes presentaron su *Contestación a la Demanda y Reconvención*. En esta, aceptaron la existencia y términos de la hipoteca, así como su modificación. Sin embargo, el Sr. Ramos y la Sra. Pagán alegaron que la tasación actual de la propiedad era equivalente a $185,000.00, lo cual representaba una pérdida sustancial en el valor del inmueble hipotecado. A tenor con lo anterior, sostuvieron que el Tribunal de Primera Instancia debía modificar los términos de la hipoteca. Asimismo, los apelantes solicitaron unos remedios provistos en leyes y estatutos federales, que entendían eran aplicables a la controversia de autos, o, en la alternativa, solicitaron remedios en equidad al amparo de la doctrina *rebus sic stantibus*.

Posteriormente, el 23 de enero de 2015, debido al cierre de Doral, la parte apelada presentó una *Moción Solicitando Sustitución de Parte a Roosevelt Cayman Asset Company*. Así pues, el foro primario autorizó la

sustitución de la parte demandante *Doral Recovery II* por *Roosevelt Cayman Asset Company.*

De otra parte, el 8 de marzo de 2016, la parte apelada presentó una *Moción de Sentencia Sumaria.* En síntesis, esta alegó que procedía dictar sentencia sumaria a su favor y, a su vez, desestimar la reconvención instada, ya que la misma fue presentada contra alegaciones realizadas por Doral. Además, plantearon que no procedía la aplicación de la doctrina de *rebus sic stantibus*.

Por otro lado, el 21 de marzo de 2016, los apelantes presentaron una *Moción bajo el palio de la Regla 202 de las de Evidencia*. En esta, solicitaron que el foro apelado tomara conocimiento judicial de ciertas normas y leyes federales, que entendían eran aplicables al caso de autos. Sin embargo, el 11 de marzo de 2016, los apelados presentaron su *Oposición a Moción bajo el palio de la Regla 202 de las de Evidencia*. En la misma, indicaron que no era necesario que el foro primario tomara conocimiento judicial de cuestiones de derecho. Además, estos sostuvieron que la referida moción tenía como propósito inducir a error al foro apelado, ya que pretendía que se considerarán leyes que no estaban en vigor.

De otra parte, el 19 de abril de 2016, los aquí apelantes presentaron su *Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria*. En esta, indicaron que en el caso procedía que se aplicara la doctrina de *rebus sic stantibus.* Por consiguiente, entendían que el Tribunal de Primera Instancia debía señalar una vista para determinar el precio justo en cuanto al valor de la propiedad y, basado en esto, modificar el pagaré hipotecario.

Luego de varios incidentes procesales, el 13 de diciembre de 2018, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Sumaria* a favor de la apelada. En específico, condenó al Sr. Ramos y a la Sra. Pagán a satisfacer a Roosevelt la suma de $402,116.05, disponiendo la venta judicial de la residencia de la parte apelante.

Inconforme, la parte apelante acudió ante este Tribunal y señaló la comisión de los siguientes errores:

> El TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al resolver vía sentencia sumaria que la situación de hechos demostrada y admitida por las partes no justificaba la intervención moderadora del TPI bajo el Articulo 1210 del Código Civil y la jurisprudencia aplicable a la doctrina de la cláusula de "rebus sic stantibus". Además, el TPI incurrió en grave error de hecho y de derecho al no aplicar el Art. 2(b) de la Ley 184, la sec. 5 del Federal Trade Commission Act 15 U.S.C. § 45 y el Titulo XIV enmendado de la Ley Truth in Lending Act (15 U.S.C. 1631) que le requiere a la demandante el cumplimiento de cualquier regulación pautada por la Reserva Federal, como lo es la "Supervisory Letter SR 07-16" mencionada en nuestra Contestación a Demanda y Reconvención. Véase 15 U.S.C. § 1639 (a), 15 U.S.C. § 1639 (b) (Dodd-Frank § 1402).
>
> Erró el TPI al no tomar conocimiento judicial de las representaciones y admisiones que hizo el Presidente de Doral en las págs. 139-140 de la Forma 10 K que obra en autos desde el 24 de octubre de 2016.

La parte apelante sustentó sus señalamientos de error en el supuesto de que la parte apelada había actuado de mala fe al no haber notificado todas las alternativas disponibles para así poder evitar la ejecución de la hipoteca y la venta judicial de una propiedad residencial, que constituía la vivienda principal de los apelantes. Las alternativas a las que hacen referencia el Sr. Ramos y la Sra. Pagán son distintas leyes y estatutos federales que, a su entender, aplican a este caso. Por consiguiente, estos aducen que el foro primario no tenía jurisdicción para dictar la *Sentencia Sumaria* ya que, supuestamente, no se cumplió con lo establecido en el Artículo 2 (b) de la Ley Núm. 184 de 2012, conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.

Por otro lado, la parte apelante arguyó que la determinación del foro apelado sobre la inaplicabilidad de la doctrina de *rebus sic stantibus* es contraria a los precedentes establecidos por el Tribunal Supremo. Los apelantes hacen particular referencia a *Banco Popular v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Conforme al mencionado precedente, establecieron "que avalar lo pactado en el caso luego del cambio imprevisible en el valor de la propiedad, quebrantaría, significativamente, el principio de la autonomía de la voluntad y violentaría los principios de equidad y buena fe." A tenor con lo anterior, indicaron que nuestra jurisprudencia ha

mostrado un absoluto rechazo a las actuaciones dolosas y de mala fe observadas por una de las partes contratantes. Así pues, estos reiteraron que, debido a que la propiedad que nos concierne había disminuido significativamente de valor, procedía resolver de acuerdo con los principios de equidad y buena fe. Es decir, resolver según la doctrina de *rebus sic stantibus.*

Además, los apelantes sostuvieron que el Tribunal de Primera Instancia incurrió en grave error de hecho y de derecho al no haber tomado conocimiento judicial de las representaciones que había hecho el Presidente de Doral en el Formulario 10k. En específico, la parte apelante establece que, si una parte solicita y provee información suficiente, según los requisitos de la Regla 201 de las Evidencia, 32 LPRA, Ap. VI, el tribunal está obligado a tomar conocimiento judicial.

De otra parte, el 26 de febrero de 2019, la parte apelada presentó su *Oposición a Apelación*. En esta, arguyó que los errores apuntados por el apelante no se cometieron y, por consiguiente, no procedía aplicar la cláusula de *rebus sic stantibus.* A tenor con lo anterior, la apelada enfatizó que dicha cláusula solo se aplica en situaciones excepcionales. Además, sostuvo que, para poder aplicar el mencionado remedio en equidad, era requisito indispensable que hubiese acaecido una circunstancia verdaderamente imprevisible, que imposibilitara el cumplimiento con el contrato. Conforme a ello, recalcó que el Tribunal Supremo ha determinado que la crisis económica no puede considerarse como una circunstancia imprevisible.

Por otro lado, con relación a la solicitud hecha por los apelantes de que se tomara conocimiento judicial del Formulario 10k presentado por Doral, la apelada sostuvo que dicho formulario no cumple con los requisitos de la Regla 201 de Evidencia, ya que su contenido era impertinente a los hechos del caso.

Debidamente perfeccionado el recurso, este Tribunal está en posición de resolver.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material "es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable". *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, "por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria". *Íd.*, a las págs. 213-214. (Énfasis nuestro).

Así, el Tribunal Supremo ha señalado que, "la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley". *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, "[a]l considerar la moción de sentencia sumaria se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente." *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Con relación a los hechos relevantes sobre los que se plantea la inexistencia de una controversia sustancial, la parte promovente "está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432. Por su lado, la parte promovida

tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005). Así pues,

> la contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente.
>
> De otra parte, puede también el oponente someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. Le compete entonces, similar al proponente, enumerarlos en párrafos separados e indicar la pieza evidenciaria que los apoya con referencia específica al fragmento de esta en que descansa cada aserción. [...]

SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR, a la pág. 432.

Dichos requisitos no son un mero formalismo, ni constituyen un requisito mecánico sin sentido. *Íd*., a la pág. 434. Cónsono con lo anterior, de proceder en derecho, el tribunal podrá dictar "sentencia sumaria a favor del promovente si la parte contraria no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada". *Íd.*, a la pág. 432. Así pues, el tribunal tiene "la potestad de excluir los hechos propuestos que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene". *Íd.*, a la pág. 433.

De otra parte, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co*., 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

Sobre la responsabilidad de un tribunal al evaluar la moción de sentencia sumaria, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil establece que:

> Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.
>
> A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Por tanto, el mecanismo de sentencia sumaria exige de los jueces que -aun cuando denieguen, parcial o totalmente una moción de sentencia sumaria- determinen los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015). De no hacerlo, "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". *Íd.*, a la pág. 119.

B

La cláusula *rebus sic stantibus* como fundamento para revisar los términos de un contrato surge de diversos principios de la teoría general de las obligaciones y los contratos, tales como la buena fe, el abuso del derecho y la equidad contractual. *Oriental Bank v. Perapi et al.,* 192 DPR 7, 16 (2014*)*. Así pues, se ha señalado que esta cláusula atempera la inflexibilidad y severidad del principio de *pacta sunt servanda* y le permite al tribunal intervenir en aquellos contratos en los que se laceraría la buena fe o se causaría una injusticia al obligar a una parte al cumplimiento específico. *BPPR v. Sucn. Talavera,* 174 DPR 686, 695 (2008).

En Puerto Rico, se ha aplicado la cláusula en aquellas situaciones en que el desequilibrio entre las prestaciones producido por cambios extraordinarios e imprevisibles en el estado de hechos posteriores a la celebración de un contrato llega a dimensiones de mala fe, hiere el principio de la voluntariedad y hace el cumplimiento excesivamente oneroso para una de las partes. *BPPR v. Sucn. Talavera,* 174 DPR, a la pág. 706.

De otra parte, nuestra jurisprudencia ha esbozado los requisitos que deben concurrir al momento de evaluar la procedencia de la referida cláusula de equidad. Al respecto, el Tribunal Supremo estableció lo siguiente:

. . . . . .

> "[…] Para que la revisión sea admisible es preciso que medien circunstancias muy especiales y extraordinarias y entre ellas las siguientes: a) el carácter imprevisible del acontecimiento que haya surgido; b) que la ejecución del contrato resulte extremadamente difícil u onerosa, de tal modo que constituya para el deudor una lesión que no guarde proporción con la ventaja prevista para él en el contrato; c) que el contrato no tenga un carácter aleatorio o de pura especulación con el que las partes quisieron prever en cierto modo la posibilidad del acontecimiento.
>
> Roca y Puig Brutau, con mayor minuciosidad, señalan como condiciones que integran el supuesto de aplicación de la doctrina del riesgo imprevisible (entendida ésta en un sentido genérico, que comprende, claro es, la de la cláusula rebus) las siguientes:
>
> 1) La fundamental de la imprevisibilidad que implica una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurran en cada caso.
>
> 2) Que se produzca una dificultad extraordinaria, una agravación de las condiciones de la prestación, de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, sin llegar al grado extraordinario en que se confundiría con la imposibilidad de la prestación, y que es también una cuestión de hecho sobre la que es difícil dar reglas de carácter general.
>
> 3) Que el riesgo no haya sido el motivo determinante del contrato, como sucedería en el caso de un contrato aleatorio.
>
> 4) Que no exista acción dolosa en ninguna de las partes, ya que los efectos de los supuestos delitos y cuasi delitos están especialmente predeterminados en la ley.
>
> 5) Que el contrato sea de tracto sucesivo o está referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, pues para los contratos de ejecución instantánea o aquellos que han sido ya ejecutados no existe el problema.

> 6) Que la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato (ya que así lo exige la misma naturaleza de acontecimiento imprevisible) y presente carácter de cierta permanencia (elemento que viene exigido también por el carácter extraordinario que se exige a la alteración).
>
> 7) Que exista petición de parte interesada. [...]
>
> . . . . . .

Casera Foods Inc. v. E.L.A., 108 DPR 850, 855-856 (1979).

Sin embargo, es menester puntualizar que esta cláusula es un remedio excepcional, para situaciones extraordinarias en que se impone un prudente y escrupuloso discernimiento judicial de moderación. *Íd.*, a la pág. 857. Conforme a ello, se impone un remedio justo y equitativo, a tono con las circunstancias particulares del caso, e incluye sin limitación, la suspensión temporal de los efectos del contrato, su resolución o rescisión; revisión de los precios, suspensión o moratoria y otros. *Íd.*

No obstante, ha quedado establecido que podría proceder la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a pesar de que no se encuentren presentes todos los criterios esbozados en *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.* Para esto, es necesario que las bases del negocio se hayan alterado de forma tal que desaparezca la causa que dio origen al contrato, y las prestaciones entre las partes se tornen desproporcionales entre sí. *Oriental Bank v. Perapi et al*., 192 DPR, a la pág. 19.

Ahora bien, “en todo caso en donde se contemple la aplicación de la excepcional norma, es un requisito *sine qua non* para su procedencia el que la circunstancia que altera el negocio sea realmente imprevisible.” *Íd*., a la pág. 20.

En lo pertinente, la crisis económica mundial, como circunstancia imprevisible que afecta la paridad de las prestaciones en un contrato, ha sido objeto de controversia en años recientes. *Íd*. Por consiguiente, Puerto Rico no ha sido la excepción, encontrándose en una severa crisis económica desde mediados del año 2006. *Íd*. Ahora bien, dado a que nuestro desarrollo doctrinal de la cláusula *rebus sic stantibus* proviene del derecho civil español, para poder determinar si la crisis económica es una

circunstancia imprevisible, el Tribunal Supremo analizó la jurisprudencia española. En síntesis, el Tribunal Supremo español ha expresado lo siguiente:

> . . . . . .
>
> *[U]na recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse,* ***si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis****, como una alteración extraordinaria de las circunstancias* […]. [Sin embargo, esto] **no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato**, pues en tal caso se produciría un manifiesto desequilibrio en contra del vendedor, se propiciarían los incumplimientos meramente oportunistas, favoreciendo a quien en verdad siguiera interesado en comprar pero por un precio inferior, y, en definitiva, se desvirtuaría el verdadero sentido de una determinada solución jurídica hasta el punto de convertirla en un incentivo para el incumplimiento.
>
> . . . . . .

Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR, a la pág. 22. (Énfasis nuestro; bastardillas suplidas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico).

Así pues, el Tribunal Supremo español ha sido cauteloso a la hora de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* ante situaciones donde se imputa la crisis económica como circunstancia imprevisible. Como excepción, este ha aplicado dicha cláusula en casos donde la crisis económica imposibilita la obtención de un préstamo hipotecario necesario para la compra de un hogar. No obstante, el tribunal ha sido enfático en que, aun en situaciones como la anteriormente narrada, la crisis económica, como único fundamento, no es suficiente para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus. Íd.*, a las págs. 23-24.

Por otro lado, en la Sentencia del 15 de octubre de 2014[1], el Tribunal Supremo español sí aplicó la *rebus.* Sin embargo, los hechos de dicho caso son muy particulares. El mismo trata de dos empresas que acordaron un contrato de arrendamiento de un edificio destinado a actividad hotelera, por un término de veinticinco años. Aquí, la celebración del contrato tuvo lugar en Valencia, durante el periodo del 1999 a 2004. Durante esa época, se

[1] Sentenia de 15 octubre de 2014, Núm. 591/2014, LXXX Repertorio de Jurisprudencia 6129.

gozaba de un inusitado crecimiento y expansión económica, junto a una relevante promoción urbanística de la zona hotelera. Por consiguiente, a pesar de que los negocios en la industria hotelera y turística pueden conllevar gran riesgo, en el contexto de la época, la crisis económica fue un suceso razonablemente imprevisible, que arropó la ciudad a partir del 2009. Así pues, los hechos de este caso giran en torno a un contrato perfeccionado y celebrado en un momento de gran crecimiento económico en la industria hotelera en Valencia, e interrumpido por una considerable e imprevisible caída del marco económico en esta industria. La excesiva onerosidad en las contraprestaciones entre las partes y la razonabilidad de la previsión del suceso, en el momento de la celebración del contrato, fueron figuras claves para la aplicación de la cláusula *rebus*.

Sin lugar a duda, la jurisprudencia española ha ido modificando las circunstancias en la que se debe aplicar la cláusula *rebus sic stantibus.* Sin embargo, la aplicación de este remedio en equidad sigue siendo la excepción a la norma. Por otro lado, reiteramos que la modificación contractual dependerá de las circunstancias particulares de cada caso. Así pues, la razonabilidad de la previsión del suceso por el cual se invoca la cláusula continúa siendo un factor decisivo en la determinación final. Por tanto, las circunstancias y momentos en que se celebra y perfecciona el contrato es determinante para realizar un análisis acertado ante los planteamientos de imprevisibilidad de la crisis económica.

III

En su escrito de apelación, el Sr. Ramos y la Sra. Pagán señalaron dos errores. Primero, que el foro primario erró al haber resuelto, vía sentencia sumaria, que no aplicaba la cláusula *rebus sic stantibus.* A su vez, adujeron que este incidió al no haber aplicado distintas regulaciones federales que, a su entender, eran de aplicación a la controversia de autos. Segundo, establecieron que el Tribunal de Primera Instancia falló al no tomar conocimiento judicial de ciertas admisiones que hizo el Presidente

de Doral en un documento que obraba en autos. A los apelantes no les asiste razón. Nos explicamos.

La cláusula *rebus sic stantibus* es un remedio en equidad que se emplea en circunstancias excepcionales. Nuestra jurisprudencia ha establecido una serie de requisitos que deben concurrir para la aplicación de la referida doctrina. Estos son: (1) que ocurra una circunstancia imprevisible, (2) que agrave las condiciones de la prestación de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, (3) que el riesgo no haya sido el motivo determinante en el contrato, (4) que no exista una acción dolosa de ninguna de las partes, (5) que el contrato sea de tracto sucesivo, (6) que la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato y (7) que exista una petición de parte interesada. Sin embargo, los tribunales tienen discreción para, una vez evaluadas las circunstancias particulares de cada caso, aplicar la referida cláusula.

De otra parte, a pesar de la discreción de la que gozan los tribunales para determinar la aplicación de la *rebus,* la imprevisibilidad de la circunstancia por la cual se invoca la cláusula es un requisito indispensable.

En lo que nos concierne, la primera hipoteca de los apelantes se otorgó el 19 de abril de 2005. Sin embargo, el Sr. Ramos y la Sra. Pagán, el 31 de octubre de 2012, modificaron su hipoteca, aumentando su principal de $193,421.00 a $274,656.9. Posterior a ello, dejaron de cumplir con sus obligaciones de pago, adeudando, para el 1 de octubre de 2013, una cantidad ascendente a $195,065.58.

Los apelantes arguyeron que la crisis económica que enfrenta Puerto Rico imposibilitó que pudieran cumplir con sus obligaciones de pago. Además, estos establecieron que dicha circunstancia resultó en una depreciación considerable de su residencia, que supuso para ellos una prestación más onerosa que, a su vez, quebrantaba los principios de equidad y buena fe.

Así pues, la parte apelante indicó que la crisis económica es la circunstancia imprevisible que dio paso a la aplicación de la *rebus.*

Conforme a ello, fundamentó sus argumentos, principalmente, en los casos de *Banco Popular v. Sucn. Talavera*, y *Oriental Bank v. Perapi.* Con relación a este último, estableció que el Tribunal Supremo enfatizó que resultaba conveniente acudir a la jurisprudencia del Tribunal Supremo español, con el propósito de tener una guía al momento de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*.

A tenor con lo anterior, los apelantes establecieron que la jurisprudencia española había cambiado su tendencia de rechazar la modificación de un contrato debido a la crisis económica y, por primera vez, aplicaron la *rebus* en el sector inmobiliario. Así pues, el Sr. Ramos y la Sra. Pagán afirmaron que el dictamen del foro apelado era contrario a lo establecido en el caso de *Oriental Bank v. Perapi.*

Ahora bien, resulta indispensable aclarar que los argumentos esbozados por la parte apelante en cuanto a los precedentes anteriormente mencionados no solo son desacertados, sino que pueden inducir a error.

En primer lugar, las circunstancias que en el caso de Banco Popular provocaron la aplicación de la *rebus,* son completamente opuestas a las que nos ocupan. Por otro lado, la cuestión de umbral que se resolvió en *Oriental* era, precisamente, si la crisis económica podía servir como fundamento para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* por la vía judicial. El Tribunal Supremo resolvió en la negativa. En específico, estableció que "las fluctuaciones del mercado son eventos cíclicos que hacen de una crisis económica un evento previsible.[2]" A su vez, reiteró que la crisis económica, sin más, no puede considerarse como una circunstancia imprevisible, por lo que no puede servir como fundamento para que los tribunales procedan a modificar términos de un contrato mediante la cláusula *rebus sic stantibus*.[3]

De otra parte, el Tribunal Supremo sí acudió a la jurisprudencia española. Sin embargo, con relación a la Sentencia a la que alude el

---

[2] *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR, a la pág. 27.

[3] *Íd.,* a la pág. 28.

apelado, sobre la aplicación de la *rebus* en el sector inmobiliario, el Tribunal Supremo español hizo importantes aclaraciones.

Este, puntualizó que, no obstante la aplicación del remedio en equidad, por las circunstancias particulares del caso, la crisis económica, por sí sola, no es un fundamento suficiente para aplicar el referido remedio. Asimismo, recalcó que, en todo caso, **el contrato sujeto a modificación debe haberse celebrado previo al comienzo de la crisis económica**.[4]

Por otro lado, los apelantes hacen hincapié en la Sentencia española del 15 de octubre de 2014. Contrario a lo controversia que nos compete, en aquel caso dos compañías dedicadas a la industria hotelera suscribieron un contrato de 25 años entre el 1999 y 2004, cuando el crecimiento económico y desarrollo hotelero estaba en su máximo esplendor en la ciudad de Valencia. Así pues, racionalmente no era previsible un deceso en la economía como el que sufrió esta ciudad para el 2009. Debido a las circunstancias particulares del caso y a que el contrato se suscribió antes de la crisis económica, el Tribunal Supremo español decidió, como excepción, aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*.

Aquí, los apelantes decidieron modificar su contrato de hipoteca en el 2012. Es decir, en plena crisis económica. Inclusive, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha tomado conocimiento judicial de la crisis que arropa a nuestro País desde el 2006. Por otro lado, ha quedado claramente establecido que la crisis económica no es una circunstancia imprevisible y, en la alternativa, el hecho de haber modificado la hipoteca cuando la crisis era un hecho incontrovertible descarta todo probabilidad de imprevisibilidad. Cual discutido, la falta de previsibilidad es un requisito indispensable para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus.*

Por otro lado, este remedio es la excepción y no la norma. Aplicar el mismo sin las debidas consideraciones puede desvirtuar nuestro sistema contractual y premiar el incumplimiento injustificado, de algunas partes, en sus respectivas prestaciones.

---

[4] *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR, a la pág. 24.

En otros asuntos, puntualizamos que, cuando una parte se opone a una moción de sentencia sumaria, tiene que demostrar que existe controversia respecto a algún hecho material del caso. La parte apelada demostró ser acreedor de una deuda líquida, vencida y exigible. Los apelantes no controvirtieron este hecho, sino que plantearon la procedencia de la aplicación de la doctrina de *rebus sic stantibus.* Sin embargo, debido a que la crisis económica no era imprevisible, el tribunal está impedido de aplicar la *rebus*. Así las cosas, no existe ningún impedimento para dictar sentencia sumaria.

Respecto a la supuesta aplicación de los estatutos y leyes federales, resolvemos que los mismos resultan improcedentes al asunto que nos concierne. Además, la parte apelante falló en articular cómo las referidas disposiciones federales aplican a este caso. Así pues, las meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. *Asoc. Autentica de Empl. v. Mun. De Bayamón,* 111 DPR 527, 531 (1981). A su vez, es norma reiterada que este Tribunal no ejercerá sus facultades para intervenir con la discreción del Tribunal de Primera Instancia ante meras alegaciones.

Por último, este Tribunal no tiene por qué tomar conocimiento judicial de los pronunciamientos de Doral ante la SEC, pues los mismos no son pertinentes a la acción de ejecución proseguida por la apelada Roosevelt.

IV

Por las razones antes expuestas, se confirma la *Sentencia Sumaria* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, 13 de diciembre de 2018, y notificada el 21 de diciembre de 2018.

El Juez Torres Ramírez concurre sin opinión escrita.

Notifíquese.

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