

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

LUNA COMMERCIAL II,
LLC

Apelado

v.

JUAN EMILIO
DE JESÚS DÁVILA

Apelante

KLAN202300782

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de
Guaynabo

Criminal Núm.:
GB2020CV00462

Sobre:
Ejecución de
Prenda *In Rem*

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Mateu Meléndez

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 18 de octubre de 2023.

Comparece Juan Emilio de Jesús Dávila, en adelante el señor de Jesús o el apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo, en adelante TPI. Mediante la misma, el TPI declaró con lugar la *Demanda* de ejecución de prenda *in rem*, presentada por Luna Commercial II, LLC, en adelante Luna Commercial o la apelada; determinó que la apelada tiene una acreencia a su favor, garantizada por una propiedad hipotecada y ordenó, que una vez la sentencia advenga final y firme, se venda el inmueble en pública subasta, en ejecución de la hipoteca que garantiza.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirmar la sentencia apelada.

-I-

Luna Commercial presentó una *Demanda* en ejecución de hipoteca dirigida contra la finca 33,155

e incluyó al señor de Jesús en su capacidad de titular registral.¹ En la demanda, alegó que el apelante suscribió un pagaré a favor de Golden Financial Services, Inc. Además, arguyó que tiene una acreencia a su favor por la suma de \$479,540.19, la cual se desglosa de la siguiente forma: la suma de \$383,614.12 de principal; \$92,076.85 de intereses, los cuales se continúan acumulando a razón de 7.95% anual (\$83.55 per diem); \$7,966.58 de cargos por atraso no pagados; \$276.48 por concepto de cargos por atraso acumulados; \$4,393.84 de deficiencia en la cuenta de reserva ("escrow"); más cualquier adelanto adicional realizado conforme a los términos del préstamo; así como costas, gastos y honorarios de abogado pactados equivalente al 10% del principal del pagaré. Finalmente, afirmó que estas sumas están vencidas, son líquidas y exigibles, y que Luna Commercial es la tenedora del pagaré con derecho a exigir su cumplimiento.

Es pertinente mencionar, que el señor De Jesús modificó la hipoteca en virtud del otorgamiento de una escritura de cancelación parcial y modificación².

Por otro lado, surge del expediente que la propiedad es para uso comercial, por lo que resulta inaplicable la Ley Núm. 184-2012, según enmendada, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.

Así mismo, se desprende de los documentos que obran en autos que el señor De Jesús fue emplazado

¹ Apéndice del apelante, págs. 44-47.

² *Id.*, págs. 80-86.

personalmente y presentó su contestación en exceso de un año después.³

En dicho contexto procesal, la apelada presentó una moción en solicitud de sentencia sumaria.⁴ Acompañó copia del pagaré, copia de la escritura de hipoteca, copia de la escritura de cancelación parcial y modificación de hipoteca, certificación registral, evidencia de servicio militar, documentos sobre el proceso de quiebra y declaración jurada de deuda.

Por su parte, el apelante presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria y solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor.⁵ Argumentó que, aunque el préstamo venció desde 2019, no se cumplió con el proceso de aceleración de deuda previsto en la escritura de hipoteca. Igualmente, alegó que existía controversia en torno a la deuda reclamada, por no haberse aplicado ciertos pagos realizados por el síndico de quiebras, ascendentes a \$47,579.66, anterior a la presentación de la demanda.

Posteriormente, Luna Commercial presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden*.⁶ Así pues, presentó prueba de que los pagos realizados por el síndico se habían aplicado a la deuda. Adujo, además, que consecuente con los términos del pagaré, este venció el 1 de diciembre de 2019, fecha en la que se debía realizar el pago del total del balance de principal adeudado, razón por la cual, a partir de esta fecha no era requerido acelerar su vencimiento. Del mismo modo, destacó que, en el proceso de quiebra, el señor

³ *Id.*, págs. 143-146.

⁴ *Id.*, págs. 157-171.

⁵ *Id.*, págs. 200-212.

⁶ *Id.*, págs. 217-222.

De Jesús consintió a que se levantara la paralización automática ("lift of stay"), a los efectos de que la apelada cobrara su acreencia en contra del inmueble hipotecado.

En cambio, el apelante presentó su dúplica y mediante declaración jurada, que acompañó con su escrito, aseguró que realizó el último pago mensual el 28 de junio de 2019.⁷

Evalrados los argumentos, el TPI concluyó que no existe controversia real sustancial sobre la causa de acción de ejecución de hipoteca *in rem*. Por consiguiente, dirimió que Luna Commercial tiene una acreencia a su favor, garantizada mediante hipoteca, por la suma de \$479,540.19, más cualquier adelanto adicional realizado conforme a los términos del préstamo; así como costas, gastos y honorarios de abogado pactados equivalentes al 10% del principal del pagaré.⁸

Insatisfecho con dicha determinación, el señor de Jesús presentó un *Alegato en Apelación* en el que alega que el TPI incurrió en los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA YA QUE LA PARTE DEMANDANTE-APELADA NO ENVIÓ NOTIFICACIÓN PARA LA VERIFICACIÓN DE DEUDA REQUERIDA POR EL FAIR DEBT COLLECTION PRACTICES ACT, LO QUE A SU VEZ PRODUJO UNA CONTROVERSIA SUSTANCIAL DE HECHOS MATERIALES EN CUANTO A LA CANTIDAD ALEGADAMENTE ADEUDADA POR LA PARTE DEMANDADA-APELANTE.

ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA YA QUE LA PARTE DEMANDANTE-APELADA NO ENVIÓ NOTIFICACIÓN CONFORME LO REQUIERE EL CONTRATO DE HIPOTECA SUSCRITO ENTRE LAS PARTES EN SUS CLÁUSULAS 14 Y 18, LO QUE A SU VEZ PRODUJO UNA CONTROVERSIA SUSTANCIAL DE HECHOS MATERIALES EN CUANTO A LA CANTIDAD ALEGADAMENTE ADEUDADA POR LA PARTE DEMANDADA-APELANTE.

⁷ *Id.*, págs. 293-304.

⁸ *Id.*, págs. 1-10.

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER SUMARIAMENTE LA DEMANDA A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE-APELADA, AUN CUANDO CLARAMENTE EXISTE UNA CONTROVERSIA SUSTANCIAL DE HECHOS MATERIALES, A SABER; LA DEUDA RECLAMADA Y CÓMO LA PARTE DEMANDANTE-APELADA LLEGÓ A TAL CANTIDAD.

Examinados los escritos de las partes, el expediente y la prueba documental, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

En nuestro ordenamiento jurídico el mecanismo de sentencia sumaria procura, ante todo, aligerar la tramitación de aquellos casos en los cuales no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo.⁹ Así pues, para adjudicar en los méritos una controversia de forma sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones, declaraciones juradas, y de cualquier otra evidencia ofrecida, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a algún hecho material y que, como cuestión de derecho, procede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.¹⁰

Finalmente, en *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones para revisar una sentencia sumaria, a saber:

⁹ *Rivera Matos, et al. v. ELA*, 204 DPR 1010 (2020); *Rodríguez García v. UCA, Inc.*, 200 DPR 929, 940 (2018).

¹⁰ *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019); *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281 (2019); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-225 (2015).

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, ... 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 es una *de novo* 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 ... y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*...

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.¹¹

B.

Los eventos fácticos que dan origen al pleito de epígrafe ocurrieron durante la vigencia del Código Civil de 1930,¹² por lo que nos amparamos en sus

¹¹ *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, 193 DPR 100, 118-119, 122 (2015). (Énfasis en el original) (citas omitidas).

¹² Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 2992. (Derogado).

disposiciones y en su jurisprudencia interpretativa para resolver la controversia ante nuestra consideración.

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en el ordenamiento jurídico puertorriqueño. En el ámbito del derecho contractual rige el principio de libertad de contratación, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.¹³

Una vez las partes acuerdan esos pactos, cláusulas y condiciones mediante un contrato, están obligadas a cumplir con los mismos.¹⁴ De modo, que los 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.¹⁵

Por ende, la parte que se vea afectada por el incumplimiento de los términos pactados tiene en su haber exigir como remedios el cumplimiento específico de la obligación incumplida, o pedir la resolución del acuerdo y, en ambos casos, el resarcimiento de los daños causados.¹⁶

-III-

El apelante alega que contrario a las cláusulas 14 y 18 de la hipoteca, la apelada no envió, antes de iniciar el procedimiento judicial de ejecución de

¹³ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. (Derogado).

¹⁴ Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. (Derogado).

¹⁵ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. (Derogado).

¹⁶ 31 LPRA sec. 3052; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 19 (2005); *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 625 (2000).

hipoteca, la carta de aceleración que apercibe al deudor del riesgo de perder el bien inmueble. Además, arguye que existe controversia sobre las cantidades adeudadas. En particular, el señor De Jesús afirma que Luna Commercial no relacionó los pagos "post petition", realizados por el apelante directamente al acreedor de la quiebra, y los pagos efectuados al acreedor por conducto del síndico. Así pues, en su opinión, la apelada violentó el *Fair Debt Collection Practices Act*¹⁷ al no notificarle la cantidad de la deuda y el término disponible para disputar su validez. En síntesis, interpreta que contrario a la *Ley de Agencias de Cobro*, Ley Núm. 143 de 27 de junio de 1968, según enmendada,¹⁸ la apelada no le requirió, por escrito y por correo certificado con acuse de recibo, que pagara las cantidades adeudadas. Al respecto, el señor De Jesús enfatizó que el requerimiento debe ocurrir previo al inicio de la acción de cobro de dinero.

Por su parte, la apelada sostiene que ni la FLDPA ni la Ley de Agencias de Cobro aplican al caso de epígrafe, porque el préstamo fue para uso comercial y el demandante es el tenedor del pagaré, no una agencia de cobro. Además, como la deuda estaba vencida, no era necesario acelerar su vencimiento y dado que la acción era *In rem*, Luna Commercial no tenía que realizar gestiones de cobro adicionales con el apelante. Como si lo anterior fuera poco, la apelada considera que la Oposición a Sentencia Sumaria del señor De Jesús incumple con los

¹⁷ 15 USC sec. 1692 et seq.

¹⁸ 10 LPRA sec. 981 et seq.

requisitos de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil.

Luego de examinar cuidadosamente el expediente concluimos que no existe controversia sobre hechos materiales. En consecuencia, corresponde a este tribunal intermedio revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el derecho y determinamos que sí lo hizo. Veamos.

De los documentos que obran en autos se desprende que entre las partes se constituyó un contrato de préstamo. Que esta obligación está garantizada por una hipoteca que grava la finca 33,155. Que tanto la finca 33,155, como la hipoteca que la grava, están debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y que el señor De Jesús incumplió con sus obligaciones como prestatario. Por tal razón, una vez advenga final y firme la sentencia emitida en el caso de epígrafe, procede vender la finca 33,155 en pública subasta para que de este modo Luna Commercial esté en posición de realizar el valor de su crédito.

Finalmente, los argumentos del apelante son acomodaticios y en ocasiones artificiosos, a todas luces ineficaces para detener el procedimiento de ejecución de hipoteca correctamente iniciado.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma 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