

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y AGUADILLA
PANEL X

JUAN HERADIO GONZÁLEZ
LÓPEZ; CARMEN VICTORIA
ROSA GONZÁLEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS,

Apelante,

v.

VERÓNICA RUSCALLEADA
RODRÍGUEZ; BANCO
SANTANDER DE PUERTO
RICO, INC., Y SU
ASEGURADORA X,

Apelada.

KLAN201401701

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala Superior de
Aguadilla.

Civil Núm.:
A AC2013-0188.

Sobre: Nulidad de
donación; daños y
perjuicios.

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Romero García.

Romero García, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de marzo de 2015.

La parte apelante instó el presente recurso el 21 de octubre de 2014. En síntesis, solicitó que se revocara la *Sentencia Parcial* emitida el 18 de septiembre de 2014, notificada 23 de septiembre de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla. Mediante esta, se desestimó la causa de acción de daños y perjuicios contra el Banco Santander de Puerto Rico (Banco Santander).

Evaluados los autos del caso, a la luz del derecho aplicable, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

I.

Allá para el año 2007, la parte apelante adquirió una propiedad inmueble¹, que ubica en Aguadilla, por la cantidad de \$175,000.00. Para el financiamiento de esta, constituyó una hipoteca a favor del Banco Santander. No obstante ello, para el año 2010, la parte apelante se encontró imposibilitada de cumplir con el pago pactado. Es por ello que optó por otorgar una Escritura de Donación² con Verónica Ruscalleda Rodríguez (Sra. Ruscalleda), ante la Lic. Waleska Vélez Ortiz (Lic. Vélez). Dicha donación contiene una condición onerosa, al imponerle a la Sra. Ruscalleda la responsabilidad de continuar con el pago de la hipoteca.

Así las cosas, el 12 de septiembre de 2013, la parte demandante-apelante, Juan Heradio González López (Sr. González) y su esposa, Carmen Victoria Rosa González (Sra. Rosa), instó una *Demanda* de rescisión y revocación de donación, y daños y perjuicios. En síntesis, alegó la nulidad de la donación a la luz de que, presuntamente, se le indujo a suscribir la misma mediante dolo y engaño.

En lo concerniente a la causa de acción de daños y perjuicios contra el Banco Santander, la parte demandante-apelante objetó que, por un lado, este aceptara pagos de la Sra. Ruscalleda y, por el otro, le reclamase los pagos en atraso. Asimismo, esbozó que el Banco Santander actuó negligentemente al no ejecutar la propiedad, a pesar del atraso de los pagos por parte de la Sra. Ruscalleda.

¹ Ella ubica en el Solar #19 de la Urb. Quintas de San José, Bo. Montaña de Aguadilla. La parte apelante la adquirió mediante la Escritura Núm. 36 de Segregación, Liberación y Compraventa de 16 de febrero de 2007, otorgada ante el notario César A. Pérez Cabán. Véase, Ap. III del recurso de apelación, a la pág. 44.

² Escritura Núm. 6 de 25 de mayo de 2010, otorgada ante la Lic. Waleska Vélez Ortiz en Aguadilla, Puerto Rico. Véase, Ap. III del recurso de apelación, a la pág. 67.

Así pues, la parte demandante-apelante recalcó que intentó resolver extrajudicialmente la controversia con el Banco Santander, pero que las negociaciones fueron infructuosas. En ese sentido, adujo que ello aportó a los presuntos daños que ha sufrido.

Luego de varios trámites procesales, el 13 de febrero de 2014, la Lic. Vélez contestó la *Demanda* y solicitó su desestimación. Por su lado, el 10 de marzo de 2014, la parte demandante-apelante presentó una *Oposición a Solicitud de Desestimación y Solicitud de Sentencia Sumaria a favor de los demandantes*.

Por su lado, la Lic. Vélez se opuso a la solicitud de la parte demandante el 24 de marzo de 2014. Luego, el 3 de abril de 2014, la parte demandante-apelante desistió voluntariamente de la causa de acción contra la Lic. Vélez y, el 27 de mayo de 2014, el foro apelado dictó una *Sentencia Parcial* mediante la que acogió el desistimiento.³

Más adelante, el 30 de abril de 2014, el Banco Santander compareció y se opuso a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* de la parte demandante-apelante. Además, el 17 de junio de 2014, el Banco Santander presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En resumen, planteó que no participó de la transacción que resultó en la donación del inmueble.

A su vez, razonó que no existe fundamento en derecho alguno que le obligue a aceptar el inmueble en dación de pago o a ejecutar la propiedad a instancias del deudor. Asimismo, señaló que tampoco está impedido de aceptar el pago de la hipoteca efectuado por un tercero, como lo es la Sra. Ruscalleda. Por tanto, enfatizó la inexistencia de una causa de acción en su contra.

³ Véase, Ap. 1 del recurso de apelación, a la pág. 6.

A la luz de ello, la parte demandante-apelante presentó⁴ una *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria a favor del Banco Santander [y] Segunda Solicitud de Sentencia Sumaria a favor de los demandantes*. Mediante esta, reiteró que el banco actuó negligentemente.

Examinadas las mociones dispositivas, el foro apelado emitió una *Sentencia Parcial* el 18 de septiembre de 2014. Mediante esta, declaró “ha lugar” la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Banco Santander y “no ha lugar” a las solicitudes para que se dictase sentencia sumariamente a favor de la parte demandante-apelante.

De los hechos materiales **no** controvertidos consignados en la sentencia apelada, se desprende que: la parte apelante aparece como titular de la propiedad en controversia; que para el financiamiento de la compra de esta, otorgaron una escritura de hipoteca a favor del Banco Santander por la cantidad de \$175,000; que para el año 2010, la parte apelante se encontró, y aún se encuentra, imposibilitada de cumplir con los pagos de la hipoteca; que durante esta época conocieron y negociaron con la Sra. Ruscalleda; que otorgaron una Escritura de Donación con esta ante la Lic. Vélez, a cambio de que la Sra. Ruscalleda continuara con el pago de la hipoteca; que el valor de la propiedad estipulado por las partes era de \$175,000.00, mientras que el valor de la hipoteca era de \$169,000.00; que, al momento de ser instada la *Demanda*, el Banco Santander no había comenzado el proceso de ejecución; que dicho banco se negó a aceptar el inmueble en dación de pago y que aceptó el pago por tercero efectuado por la Sra. Ruscalleda.

⁴ La *Sentencia Parcial* apelada consigna que dicha solicitud se presentó el 10 de julio de 2014, no obstante, la parte apelante plantea que dicha fecha no es la correcta.

De otra parte, el foro apelado determinó que los siguientes hechos materiales sí están en controversia: cuál fue la intención entre la parte apelante y la Sra. Ruscalleda al momento de pactar el negocio jurídico; si la Sra. Ruscalleda incumplió con la condición onerosa y la causa del alegado incumplimiento, a la luz de que la parte apelante se opuso a que esta continuara con el pago de la hipoteca; entre otras controversias relacionadas con la validez de la donación.

En su consecuencia, la parte apelante instó el presente recurso. Mediante este, adujo que el tribunal de instancia erró al desestimar sumariamente la *Demanda* contra el Banco Santander. Ello, a la luz de que el foro apelado también concluyó que existen elementos subjetivos de intención y hechos materiales en controversia con relación al otorgamiento de la Escritura de Donación, que requieren de la celebración de una vista evidenciaria.⁵

⁵ A continuación, consignamos los señalamientos de error:

1. Erró el TPI al concluir en las páginas 2 y 3 de su sentencia parcial (sin numerar y numeradas por suscribiente) que la “demanda se torna un tanto confusa dado a que por un lado alega que la demandada ha incumplido con los pagos de la hipoteca causando daños y a la misma vez alega que la demandada no está autorizada por ellos a hacer dichos pagos... En otras palabras, la parte demandante solicita resarcimiento del banco por aceptar pagos de la Sra. Ruscalleda y a la misma vez solicita resarcimiento de la Sra. Ruscalleda por no pagar la hipoteca a tiempo”.

2. Erró el TPI al señalar en su sentencia, (a la página seis (6) enumerada por suscribiente) que los demandantes desistieron voluntariamente de su causa de acción contra la Lcda. Waleska Vélez ante la oposición de ésta a nuestra Moción de Sentencia Sumaria.

3. Erró el TPI al concluir en la página cinco (5) de su Sentencia, que existe controversia de hecho material en cuanto a cuál fue el negocio jurídico específico que pactaron (los Sres. González con la Sra. Ruscalleda) y al mismo tiempo, desestimar sumariamente la demanda contra el Banco Santander y acoger los argumentos (por escrito) de este banco de que: no está (en derecho) obligado a aceptar un inmueble en dación en pago, un deber legal del banco ejecutar la hipoteca, ni que no existe fundamento legal alguno que impide al banco recibir pagos de terceros.

El 26 de noviembre de 2014, el Banco Santander presentó su *Oposición a Apelación Civil*. Planteó que, si bien existe controversia con relación a la Escritura de Donación y la intención entre las partes al momento de su otorgamiento, ello no impide que se desestime la causa de acción en su contra. Lo anterior, a la luz de que no fue parte del negocio jurídico en controversia y tampoco actuó negligentemente o contrario a las leyes aplicables.

En específico, argumentó que no actuó torticeramente al aceptar pagos efectuados por la Sra. Ruscalleda, ya que la figura de pago por tercero está aceptada en nuestro ordenamiento jurídico. A su vez, manifestó que no está en controversia que la parte apelante aparece como titular del inmueble en el Registro de la Propiedad, y que continúan siendo deudores de la hipoteca.

4. Erró el TPI al concluir “que la demandante pretende que el Tribunal determine sobre el elemento subjetivo de la intención de las partes al momento de la contratación, de manera sumaria”, y al mismo tiempo (no obstante dicho elemento **subjetivo** de intención), resolver sumariamente la desestimación de la causa de acción contra el Banco Santander.

5. Erró el TPI al concluir en su sentencia, que las causas de acción por las que se invoca la nulidad de la donación son porque: afecta la legítima, porque excede el gravamen impuesto, dejar de radicar la planilla informativa a Hacienda, que los demandantes no se reservaron para si bienes de fortuna, que la Sra. Ruscalleda ha incumplido con la condición de la donación onerosa (el pago de la hipoteca) y dolo como causa de nulidad para luego concluir, que la sentencia sumaria [de los demandantes no es el mecanismo idóneo para resolver alegaciones sobre intención o estados subjetivos, al mismo tiempo que desestima sumariamente la causa de acción contra el Banco Santander. Y ello así, sin discutir los fundamentos principales por los cuales invocamos la nulidad de la Escritura de Donación a saber: el **dolo** y la **simulación contractual**].

6. Erró el TPI al desestimar sumariamente la causa de acción contra el banco Santander al mismo tiempo que reconoce en su sentencia que existen elementos subjetivos sobre intención o estados mentales (en la otorgación de la escritura de donación) que requieren la celebración de una vista evidenciaria.

7. Erró el TPI al interpretar la extensa jurisprudencia de nuestro Honorable Tribunal Supremo sobre la procedencia o no de los dictámenes sumarios y al reflejar con su dictamen parcialidad, perjuicio y claros y manifiestos errores que le impiden una solución imparcial y justa en este caso.

Por tanto, enfatizó que tampoco procedió con negligencia al solicitarle a esta los pagos atrasados. Por otro lado, formuló que nada en la ley le obliga a aceptar el inmueble en dación de pago, ni a ejecutar la propiedad a solicitud del deudor.

Por su lado, el 12 de diciembre de 2014, la Sra. Ruscalleda presentó un *Alegato de Coapelada* mediante el que argumentó que se debería confirmar la *Sentencia Parcial* apelada.

II.

A.

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, 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**. Podrá dictarse sentencia sumaria cuando **no exista ninguna controversia real** sobre los hechos materiales y esenciales del caso. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005).

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). A tono con este principio, el Tribunal Supremo ha indicado que, “[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). 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).

Cónsono con lo anterior, 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).

B.

El Art. 1112 del Código Civil de Puerto Rico regula la figura del pago por tercero. Dicha disposición dispone que:

Puede hacer el pago cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor.

El que pague por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad.

En este caso sólo podrá repetir del deudor aquello en que le hubiera sido útil el pago.

31 LPRA sec. 3162. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, es pertinente señalar que la novación por cambio de la persona del deudor solo ocurre **con el consentimiento del acreedor**. *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR 277, 282 (1984).

La novación, que consiste en substituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin conocimiento de éste, **pero no sin el consentimiento del acreedor.**

Art. 1159 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3243. (Énfasis nuestro).

A su vez, el consentimiento del acreedor debe constar en forma patente y manifiesta. *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR, a la pág. 282. Dicho consentimiento no se puede presumir, ya que su efecto jurídico es radical, al extinguir la deuda y desligar al deudor primitivo de toda obligación. *Id.* Asimismo, crea un nuevo vínculo con el deudor sustituto y se extinguen las garantías y demás derechos accesorios. *Id.*

C.

Nuestro Código Civil no contiene una regulación expresa de la dación en pago. *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340, 344 (1990). Sin embargo, de manera indirecta alude a ella en reiteradas ocasiones. *Id.*, a las págs. 344-345. Así pues: “Diez-Picazo la define como ‘todo acto de cumplimiento de una obligación que, con el consentimiento del acreedor, se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta a la que inicialmente se había establecido’. [Cita omitida]”. *Id.*, a la pág. 354.

Mediante la dación en pago, se puede extinguir todo tipo de obligación, *Id.* Para ello, se tiene que satisfacer los siguientes requisitos: (1) una obligación preexistente que se quiere extinguir; (2) **un acuerdo de voluntades entre el acreedor y deudor**, en el sentido de considerar extinguida la antigua obligación a cambio de la nueva prestación; y (3) una prestación realizada con intención de efectuar un pago total y definitivo. *Id.*, a las págs. 345-346.

En ese sentido, su principal efecto “consiste en la extinción de la obligación originaria y que, en consecuencia, también desaparecen totalmente sus derechos accesorios y garantías”. *Id.*, a la pág. 346.

D.

El derecho de hipoteca se define como:

... [U]n derecho real que... sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión del propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento de crédito territorial.

R & G v. Registradora, 162 DPR 602, 607 (2004). (Cita omitida).

Así pues, “el contrato de hipoteca supone la existencia de dos figuras jurídicas, a saber, la obligación principal y la hipoteca en sí, que sirve de garantía al acreedor de la primera; no se concibe una hipoteca sin obligación garantizada”. *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 501-502 (1980).

En *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 736 (2005), el Tribunal Supremo reiteró los requisitos requeridos para la validez del contrato de hipoteca. En primer lugar, y como en todo contrato, se requiere consentimiento, objeto y causa. Véase, 31 LPRA 3391. Por otro lado, la validez del contrato de hipoteca también depende de:

(1) [Q]ue se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; (2) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que la hipoteca; (3) que las personas que constituyan la hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas para ello, y (4) que la escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Romero v. S.L.G. Reyes, 164 DPR, a la pág. 736.

A su vez, “la hipoteca presupone la existencia de una obligación por la cual, como regla general, el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros”. *Id.*, a la pág. 737. “Por lo tanto el acreedor hipotecario tiene el derecho de hacer efectivo su crédito contra todo el patrimonio del deudor y, además, posee un derecho real sobre un bien determinado que responde de la deuda aunque haya pasado a manos de un tercero.” *Id.*

Por último, valga señalar que el acreedor hipotecario posee la facultad de escoger distintas vías procesales al momento de hacer efectivo su crédito y ejecutar su garantía real. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993). A saber: (1) la acción personal de cobro de dinero, con embargo de la finca en aseguramiento de sentencia provista en la Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51; (2) el procedimiento sumario, denominado acción real hipotecaria; (3) y el procedimiento ejecutivo ordinario, que se vale del mecanismo dispuesto en la Regla 51.3 de Procedimiento Civil. *Id.*

III.

A base del derecho antes expuesto y de los autos de este caso, estamos en posición de resolver.

En síntesis, la mayoría de los errores señalados por la parte apelante giran en torno a que, por un lado, el foro apelado desestimó sumariamente la acción contra del Banco Santander y, por el otro, concluyó que existen hechos materiales en controversia con relación a la intención entre la parte apelante y la Sra. Ruscalleda al pactar la donación.

Cual citado, procede que se dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente si esta logró 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.

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. 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.**

A la luz de la doctrina antes citada, no erró el tribunal de instancia al concluir que debía celebrar una vista para dilucidar la intención de las partes al momento de pactar el negocio jurídico. En ese sentido, el factor de credibilidad es esencial y depende de elementos subjetivos de intención y propósitos mentales.

Ahora bien, tampoco erró al desestimar el reclamo de daños y perjuicios contra el Banco Santander. **No está en controversia el hecho de que el Banco Santander no autorizó ni fue parte del negocio de la parte apelante con la Sra. Ruscalleda.** Tampoco está en controversia que la parte apelante aparece como titular registral de la propiedad y constituyó una hipoteca a favor del Banco Santander.

Por tanto, es evidente que, para propósitos de las controversias relacionadas con la **intención** de las partes al momento de otorgar la escritura de donación, el Banco Santander no tiene nada que proveer. Las actuaciones presuntamente torticeras que la parte apelante le imputó al

Banco Santander se resuelven en estricto derecho, y así lo hizo el foro apelado.

Así pues, le asiste la razón al tribunal sentenciador al resolver que el Banco Santander no actuó negligentemente al aceptar pagos de la Sra. Ruscalleda; al denegar la dación en pago del inmueble por parte del apelante y, al no ejecutar a instancias de dicha parte. Las mencionadas controversias se resuelven en estricto derecho, y así lo hizo el foro sentenciador.

En primer lugar, en nuestro ordenamiento se reconoce la figura de pago por tercero. El Código Civil es claro, a los efectos de que **el acreedor está autorizado a recibir el pago de la deuda, aun en contra de la voluntad del deudor original** o cuando aquel lo ignore. La controversia sobre la titularidad del inmueble y la Escritura de Donación no impiden que el Banco Santander acepte el pago de la deuda por un tercero; en este caso, la Sra. Ruscalleda. Ello, aun a la luz de que la parte apelante objetó dicho pago.

De otra parte, nuestro Código Civil no regula expresamente la dación en pago. Cual citado, Díez-Picazo la define como “todo acto de cumplimiento de una obligación que, con el consentimiento del acreedor, se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta a la que inicialmente se había establecido”.

Para que se configure una dación en pago, las partes deben cumplir los siguientes requisitos: (1) una obligación preexistente que se quiere extinguir; (2) **un acuerdo de voluntades entre el acreedor y deudor** en el sentido de considerar extinguida la antigua obligación a cambio de la nueva prestación, y (3) una prestación realizada con intención de efectuar un pago total y definitivo.

De lo anterior se desprende que la dación en pago modifica la obligación original y la extingue. Es por ello que se necesita un **acuerdo de voluntades** entre el acreedor y el deudor. En la controversia ante nos, la parte apelante intentó entregar la garantía hipotecaria, a decir: la propiedad, y de este modo efectuar el pago total de su deuda con el Banco Santander.

De los autos ante nuestra consideración se desprende que el Banco Santander consideró la dación en pago, pero a la luz de la controversia entre la parte apelante, la Sra. Ruscalleda y la escritura de donación, optó por no aceptar dicha oferta. El acreedor es el que posee la facultad para aceptar o no la modificación a la obligación, por lo que no se le puede imputar negligencia por no aceptar la dación en pago del inmueble.

Lo anterior también le es aplicable al planteamiento de que el Banco Santander debió ejecutar la propiedad a instancias de la parte apelante. Cual citado, en caso de incumplimiento, el acreedor podrá elegir el procedimiento para la ejecución, y así lo hizo. En efecto, ya instó una *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los aquí apelantes y la Sra. Ruscalleda.⁶

No está en controversia que la parte apelante aparece como titular de la propiedad y que constituyó una hipoteca con el Banco Santander. Así las cosas, no nos convence el argumento a los efectos de que el Banco Santander “hostigó” a dicha parte al reclamarle los pagos atrasados. La hipoteca presupone la existencia de una obligación por la cual, como regla general, el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros. En ese sentido, el Banco Santander actuó conforme a derecho al reclamarle el pago a la parte apelante.

⁶ Véase, Ap. II del recurso de apelación, a la pág. 29.

Por otro lado, atendemos, también, el error de que el desistimiento contra la Lic. Vélez no fue por las razones esbozadas en la *Sentencia Parcial*, y concluimos que dicho error no se cometió. De la sentencia apelada se desprende que el foro de instancia consignó el trasfondo procesal del caso, que incluye el desistimiento de la acción contra la Lic. Vélez. Sin embargo, el tribunal apelado no pasó juicio sobre las causas del desistimiento.

Por último, con relación al quinto y séptimo error, estos tampoco se cometieron. Se desprende claramente que en la *Sentencia Parcial* se discutió el dolo como causa de nulidad del consentimiento. A su vez, el foro apelado mencionó en reiteradas ocasiones la necesidad de que se celebrase una vista evidenciaria. Ello, para dilucidar la intención de las partes al momento del otorgamiento de la escritura de donación. Cabe señalar que la parte apelante tampoco demostró que el foro sentenciador actuase con parcialidad o perjuicio.

Por tanto, evaluados los autos de este caso a la luz del derecho aplicable, procedía que el tribunal apelado desestimara sumariamente la causa de acción de daños y perjuicios contra el Banco Santander.

IV.

Conforme a los hechos y al derecho antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla, el 18 de septiembre de 2014, notificada 23 de septiembre de 2014, mediante la cual desestimó la acción contra el Banco Santander.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones