

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO
PANEL VIII

JR MORTGAGE HOME,
INC.

Apelados

v.

ABUNDINO GONZÁLEZ
MARÍN

Apelante

ORIENTAL BANK AND
TRUST;
FRANCISCO PAGÁN
SANTIAGO, AGNES
RODRÍGUEZ MIRANDA Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR ESTOS

Terceros
demandados-Apelados

KLAN201401947

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Utuado

Caso Núm.:
L1CI201000017

Sobre:

Cobro de dinero y
ejecución de
hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, la Juez Surén Fuentes y el Juez Bonilla Ortiz.¹

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2015.

Abundino González Marín (González Marín o "el apelante") comparece y nos solicita que revisemos la sentencia parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Utuado, el 8 de octubre de 2014, notificada el día 28 del mismo mes y año. Mediante dicha determinación el tribunal de instancia desestimó la demanda contra tercero que el apelante había presentado en contra de Oriental Bank and Trust (Oriental o "parte apelada"), de conformidad con la

¹ Conforme a la Orden Administrativa Núm. TA-2015-046 del 9 de marzo de 2015, se designa al juez Bonilla Ortiz en sustitución de la juez Birriel Cardona.

Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **REVOCAMOS** la sentencia apelada.

I.

El 27 de enero de 2010 JR Mortgage Home, Inc. (JR Mortgage) presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de González Marín. Como remedio, solicitó que el tribunal de instancia le ordenase al apelante satisfacer \$32,600 por concepto de una propiedad inmueble que Oriental le vendió y financió. De este modo, JR Mortgage alegó en la demanda ser el tenedor del pagaré hipotecario, razón por la cual reclamó que González Marín le pagara la suma adeudada, más los intereses acumulados desde el 1ro de noviembre de 1992.

El 6 de mayo de 2013 el apelante presentó una demanda contra tercero en contra de Oriental, de quien alegó haber adquirido la propiedad en cuestión por \$56,500. González Marín alegó que dicha propiedad incluía una finca agrícola de cinco cuerdas de terreno así como una residencia de dos niveles. Aseguró que la estructura que adquirió de Oriental, según lo que surge del contrato de compraventa, estaba enclavada en el solar número 56. Sin embargo, asegura que luego resultó que la propiedad en realidad había sido construida en el solar número 55, y no en el 56, por lo que nunca tuvo acceso a esta.

Más tarde, González Marín enmendó la demanda de tercero instada en contra de Oriental. En síntesis, solicitó se declarase nulo el contrato de compraventa suscrito con Oriental. Detalló que la casa residencial

que se suponía incluía el terreno adquirido de Oriental nunca le fue entregada por encontrarse, en realidad, en el solar número 55. Por tanto, asegura que el contrato nunca se perfeccionó y que el préstamo hipotecario resultó nulo. Como remedio, el apelante solicitó que el tribunal de instancia declarase la nulidad del contrato por falta de causa y le ordenase a Oriental devolverle todas las sumas pagadas, más los intereses acumulados, costas y honorarios de abogados.

Luego de ser emplazado y contestar la demanda, Oriental presentó el 21 de octubre de 2013 una moción de desestimación, de conformidad con la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. Como fundamentos, planteó que el contrato de compraventa suscrito entre González Marín y Oriental estaba prescrito, que hubo incumplimiento de contrato por parte del apelante y que es improcedente una causa de acción por daños como consecuencia del alegado incumplimiento contractual de Oriental. Posteriormente, en oposición a un escrito del apelante, Oriental también alegó que aplicaba la defensa de cosa juzgada con otro caso anterior.

Luego de evaluar la referida moción dispositiva, y el escrito de oposición presentado por el apelante, el tribunal de instancia emitió la sentencia parcial apelada y desestimó la demanda de tercero presentada en contra de Oriental. Inconforme, González Marín acude ante este foro mediante el presente recurso de apelación. En detalle, aduce que el foro de instancia cometió los errores que transcribimos a continuación:

Erró el TPI al declarar con lugar una moción de desestimación presentada por Oriental, al amparo de la Regla 10.2, cuando

dicha moción, en estricto derecho, era una solicitud para que se dictara sentencia sumariamente, la cual exhibía los siguientes impedimentos: (a) no cumplía, en ningún aspecto, con la Regla 36 de Procedimiento Civil; (b) la materia nueva introducida establecía una controversia esencial y medular: si la propiedad vendida por Oriental a Abundino incluía o no una estructura residencial, asunto que tiene que dilucidarse en vista plenaria; (c) no aplica la defensa de prescripción cuando se invoca nulidad de un contrato, pues la nulidad no tiene fecha de prescripción ni de caducidad, por cuanto sería un contrasentido a la lógica jurídica del concepto de nulidad, e inclusive, a los más elementales principios de la lógica en general.

Erró el TPI al aplicar la doctrina de cosa juzgada, cuando en la propia sentencia el TPI señala que no han concurrido las mismas partes en los casos que invoca para enmarcarlos en la doctrina.

Por su parte, Oriental presentó un alegato en oposición mediante el cual rechazó que el foro primario cometiera los errores formulados por González Marín. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de resolver los asuntos planteados.

II.

-A-

Nuestro ordenamiento procesal civil permite que una persona contra quien se haya presentado una reclamación judicial solicite la desestimación de esta, cuando surge de las alegaciones de la demanda que alguna defensa afirmativa derrota la pretensión del demandante. Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 10.2; *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 701 (2012), citando a *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001).

En particular, la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que el demandado puede fundamentar su solicitud de desestimación en que la demanda no expone "una reclamación que justifique la concesión de un remedio". En tales casos, la desestimación solicitada se dirige a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales. Véase, *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96, 104 (2002).

En estos casos, procede la desestimación de la reclamación judicial cuando surja de los hechos bien alegados en la demanda que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010). Para llegar a dicha conclusión, es necesario que el tribunal considere ciertas todas las alegaciones fácticas que hayan sido aseveradas de manera clara en la demanda. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006). Es decir, la demanda no deberá ser desestimada a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).

Respecto al modo en que el tribunal deberá evaluar una moción de desestimación en la que se expongan materias no alegadas en la demanda, la propia Regla 10.2, *supra*, también dispone lo siguiente:

Si en una moción en que se formula la defensa número (5)² se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y éstas no son excluidas por el tribunal, la

² "[...] dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio".

moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 hasta su resolución final [...].

Consideramos, tal y como expresa el Tribunal Supremo, que lo más importante a la hora de evaluar la procedencia de una moción de desestimación es lo siguiente:

Tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor.

Rivera Sanfeliz v. Junta de Directores, res. 13 de marzo de 2015, 2015 TSPR 122; *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649 (2013).

-B-

El artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3343, tipifica la doctrina de cosa juzgada. En particular, la referida disposición establece lo siguiente:

Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concorra **la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.**

(Énfasis suplido).

En lo pertinente, la Regla 6.3 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 6.3, coloca la "cosa juzgada" entre las defensas afirmativas que "deberán expresarse afirmativamente". Según la disposición, las defensas contenidas en esta "deberán plantearse en forma clara, expresa y específica al responder una alegación o se tendrán por renunciadas". Sobre el particular, el Tribunal Supremo ha expresado lo siguiente:

La doctrina de cosa juzgada es valiosa y necesaria para la sana administración de la justicia. Por un lado, vela por el interés gubernamental de que se finalicen los pleitos y, por otro lado, se interesa en no someter a los ciudadanos a las molestias de tener que litigar dos veces una misma causa.

Presidential v. Transcaribe, 186 DPR 263, 274 (2012); *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281 (2012); *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139 (2008).

Así también, el Tribunal Supremo ha manifestado que la aplicación de la doctrina de cosa juzgada no puede ser "inflexible y automática". *Íd.* Por el contrario, procede rechazar la aplicación de la doctrina cuando "hacerlo derrotaría los fines de la justicia o consideraciones de orden público". *Íd.*

III.

En el primer error señalado, González Marín aduce que el tribunal de instancia incidió al declarar con lugar la moción de desestimación presentada por la parte apelada, debido a que considera que dicha moción era, en realidad, una solicitud de sentencia sumaria, debido a que incluía una materia nueva que no surgía de la demanda. La "nueva materia" a la que alude González Marín consiste en la controversia de si la propiedad vendida por Oriental a González Marín incluía o no una estructura residencial, lo cual asegura debe dilucidarse en una vista plenaria.

De este modo, el apelante sostiene que la moción dispositiva en cuestión no satisfizo los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36. Además, argumentó que la defensa de prescripción no puede prosperar cuando se invoca la nulidad del contrato. Luego de examinar el recurso, a la luz de la totalidad del expediente, consideramos que el tribunal de instancia sí incidió al desestimar la

demanda contra tercero que González Marín presentó en contra de Oriental.

Este foro ha estudiado cuidadosamente la totalidad del expediente de este caso. De dicho examen surge claramente -y de modo consistente- que existen una serie de controversias que aún no han sido dilucidadas en un juicio plenario o en una moción de sentencia sumaria debidamente fundamentada y promovida por cualquiera de las partes. Por ejemplo, resulta de gran importancia destacar que antes de que González Marín presentara la demanda de tercero en contra de Oriental -el 6 de mayo de 2013-, JR Mortgage había presentado una moción de sentencia sumaria en cuanto a la demanda original sobre cobro de dinero, que es la que da lugar a la referida demanda de tercero. Evaluada la moción dispositiva aludida, en conjunto con la oposición presentada por González Marín, el tribunal de instancia emitió una resolución para denegarla, el 2 de julio de 2012, notificada el 9 de julio siguiente.³

Nos llama la atención que, en ese momento, el tribunal de instancia hizo constar en la sentencia los siguientes hechos materiales sobre los cuales entendió existía controversia, y en los cuales se basó para no disponer del pleito de conformidad con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*:

A. ¿Cuándo se adjudicó la controversia de daños e incumplimiento de contratos entre Abundino y Oriental?

³ Inconforme, JR presentó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones, pero el foro intermedio rechazó expedir el auto discrecional solicitado. Véase, Resolución emitida el 30 de noviembre de 2012 en el caso núm. KLCE201201403.

B. ¿Cuál es la cantidad que la parte demandada adeuda por concepto del préstamo a la demandante, si alguna?

C. ¿Es la deuda líquida, vencida y exigible?

D. ¿Cuál fue el objeto del negocio de compraventa?

E. ¿La casa estaba dentro de los lindes de la finca número 12,660 al momento de la compraventa?

F. ¿Es la estructura objeto de controversia en el caso L AC2001-0043 la misma que fue objeto de controversia en el caso K AC93-0515?⁴

(Énfasis suplido).

Nos parece que, al día de hoy, estas controversias subsisten y aún no han sido dilucidadas adecuadamente en el tribunal de instancia. Sin duda, el modo en que dichas preguntas sean contestadas a base de la prueba que se presente en su día tendría un efecto significativo sobre las alegaciones y defensas en la demanda de tercero que González Marín presentó en contra de Oriental. En la medida que existan dudas respecto a cuál fue el objeto del contrato de compraventa, e inclusive si la estructura objeto de controversia pudiera estar dentro de los lindes del terreno adquirido por González Marín, no puede concluirse que proceda una moción para desestimar la causa de acción del apelante.

En síntesis, nos parece que la adjudicación de las mencionadas controversias resulta medular para determinar si tiene méritos cualquier argumento de nulidad por parte del apelante. Nótese que en uno de los argumentos formulados por Oriental en la moción de desestimación -al cual el tribunal de instancia dio crédito- la parte apelada planteó que la causa de

⁴ Véase página 235 del apéndice del recurso.

acción que el apelante pudiera tener en su contra estaba prescrita. Ello debido a que, al momento de la presentación de la demanda contra tercero, habían transcurrido más de quince (15) años desde que el contrato de compraventa fue suscrito. No obstante, la realidad es que, si luego de adjudicadas las controversias antes mencionadas se determinase que el contrato es nulo, entonces no sería de aplicación el término prescriptivo general de quince (15) años que surge del artículo 864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294.⁵

Como vemos, la totalidad de las circunstancias que rodean a la presentación de la demanda de tercero que González Marín presentó en contra de Oriental, no reflejan con certeza que el apelante no tenga "derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor". *Rivera Sanfeliz v. Junta de Directores, supra*. En consecuencia, no nos parece que desestimar la demanda contra tercero haya sido el curso de acción apropiado en esta etapa de los procedimientos.

En su segundo señalamiento de error, González Marín adujo que el tribunal de instancia erró al aplicar la doctrina de cosa juzgada. Ello debido a que, en la propia sentencia apelada, el foro primario señala que no han concurrido las mismas partes en los casos que invoca para enmarcarlos en la doctrina de cosa juzgada. Este error también se cometió.

⁵ Sobre este particular, el Tribunal Supremo ha manifestado que: "Ya hemos señalado que la acción para decretar la inexistencia de un contrato nunca prescribe y que, por consiguiente, **no hay punto de partida para contar término de prescripción alguno**". *Ríos v. Municipio de Isabela*, 159 DPR 839, 849 (2003). (Énfasis suplido).

Específicamente, el tribunal de instancia aplicó la doctrina de cosa juzgada en cuanto al presente caso y los casos K AC1993-0515 y KLCE0301471, litigados en el tribunal de instancia y el Tribunal de Apelaciones, respectivamente. Sobre ese particular, el foro apelado expresó lo siguiente: “[E]n los casos K AC93-0515 y KLCE0301471, y en el caso de autos, son las mismas y litigan en la misma calidad. Es decir, Abundino como parte demandante versus Oriental como parte demandada”.

[L]as causas de acción de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios tanto en los casos K AC93-0515 y KLCE0301471, como en la Demanda Contra Tercero del caso de autos son prácticamente iguales.

Estas causas de acción que pretende re-litigar Abundino contra Oriental Bank, ya fueron resueltas en los casos K AC93-0515 y KLCE0301471.⁶

Hemos examinado la Resolución emitida por uno de nuestros paneles hermanos en el caso núm. KLCE0301471 -mediante el cual González Marín pretendió revisar una sentencia parcial emitida en el caso K AC93-0515 que le favorecía- y consideramos que no se satisfacen a cabalidad los requisitos para la aplicación de la doctrina de cosa juzgada. Si bien hay identidad de partes debido a que en el caso núm. K AC93-0515 González Marín es el demandante mientras que la parte demandada es Oriental, la realidad es que la causa, aunque parecida, no es la misma. El caso primario giró en torno a una reclamación de daños y perjuicios y deslinde, mientras que la demanda contra tercero -objeto de este recurso- está basada en un

⁶ Véase, página 345 del apéndice del recurso.

planteamiento de nulidad de contrato. Por tanto, no se cumple el requisito de "perfecta identidad de causas".⁷

Como adelantáramos, la causa de acción por nulidad es una que no prescribe, por lo que el apelante no está impedido de presentarla. Sin embargo, al analizar la moción para desestimar, el tribunal de instancia no consideró que la causa de acción principal de la demanda contra tercero es una de nulidad de contrato y no la consideró en su análisis.

IV.

En mérito de los fundamentos antes expuestos, los cuales se hacen formar parte de esta Sentencia, **REVOCAMOS** la sentencia parcial apelada. En consecuencia, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Utuado, para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo resuelto en esta sentencia.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁷ Esta Sentencia no analiza, al no estar planteada por las partes o el tribunal de instancia, si aplicaría para beneficio de cualquiera de las partes la doctrina de impedimento colateral por sentencia.