

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

| | | |
|--|---------------|--|
| BANCO POPULAR DE PUERTO RICO | KLAN201402011 | APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan |
| Demandante-Apelado | | |
| V | | |
| CARLOS RAFAEL ALVARADO ENCARNACIÓN, et als. | | SOBRE: COBRO DE DINERO Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA POR LA VÍA ORDINARIA |
| Demandados-Apelantes | | Caso Núm. K CD2011-0995 (504) |

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Juez Soroeta Kodesh.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 25 de febrero de 2015.

La parte apelante compuesta por Carlos Alvarado Encarnación, la Sra. Alice Net Carlo, la Sociedad Legal de Bienes Gananciales constituida entre ambos y la Fuente Town Center, Inc. solicita que revoquemos una Sentencia Parcial, en la que el Tribunal de Primera Instancia TPI Sala de San Juan, desestimó la reconvencción. La sentencia apelada fue dictada el 10 de noviembre de 2014 y notificada el 12 de noviembre del mismo año.

El 27 de enero de 2015 el apelado, Banco Popular de Puerto Rico, presentó su oposición al recurso.

Analizados los escritos de ambas partes estamos listos para atender y resolver las controversias presentadas ante nuestra consideración.

I

Los hechos que anteceden a la presentación de este recurso son los siguientes.

El 28 de abril de 2011 el apelado presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de los apelantes. Véase, páginas 1-10 del apéndice del recurso.

La primera causa de acción está basada en el incumplimiento de los pagos del préstamo número 0763586-9030, la segunda causa de acción está basada en el préstamo número 0763586-9031 y la tercera se refiere al préstamo número 0763586-9033

El 6 de septiembre de 2011 los apelantes contestaron la demanda y presentaron una reconvención por los daños y perjuicios ocasionados a su imagen comercial y solvencia económica. Véase, páginas 11-27 del apéndice del recurso. Estos alegaron respecto a la **PRIMERA CAUSA DE ACCION DE LA DEMANDA** que:

15. El 29 de julio de 2010 los Alvarado recibieron una comunicación del Banco Popular de Puerto Rico en la que este informa que el Banco Popular de Puerto Rico adquirió el préstamo 7360022320 y por tanto es el nuevo acreedor de los Alvarado. En dicha comunicación el Banco Popular declaró el préstamo en incumplimiento indicando que de no recibirse el saldo del préstamo en los próximos diez (10) días, el banco procedería a cobrar la deuda por la vía judicial sin necesidad de comunicación ulterior. El balance de la deuda había aumentado a esa fecha a la suma de \$10,561.614.13.

.....

17. El 9 de septiembre de 2010 Carlos Alvarado se reunió con los oficiales del Banco Popular para explorar alternativas

para el pago del préstamo 7360022320; entre ellas establecer un plan de pago viable para los Alvarado – Net pudieran cumplir con la obligación ante el Banco.

....

19. Los oficiales del Banco se comprometieron con Alvarado en darle una pronta contestación ya que ellos estaban conscientes de las consecuencias que dicho retraso tendría para los Alvarado.

20. A pesar de haberse comprometido con los Alvarado a darle una pronta contestación sobre el curso de acción que el Banco iba a seguir en su caso, los oficiales del Banco incumplieron su compromiso, y de forma deliberada y de mala fe dejaron transcurrir un término de alrededor de 8 meses para finalmente informar a Alvarado que rechazaban las alternativas ofrecidas y que iban a proceder a demandarlo y a ejecutar la propiedad. Durante los 8 meses que se demoró el Banco en informar su decisión a los Alvarado la deuda del préstamo aumentó en alrededor de \$650.000. También el Banco nunca presentó una alternativa de "Trouble Debt Restructuring" y/o medidas razonables de recobro como les exige el "Loss Sharing Agreement" firmado con el FDIC. Durante este tiempo los demandados continuaron sus esfuerzos de levantar las rentas obtenidas por la propiedad y/o lograr la venta de la misma para abonar el producto de la venta a la deuda. Los Alvarado también continuaron dando mantenimiento y haciendo las mejoras requeridas en la propiedad.

21. Producto de los esfuerzos de los Alvarado por mercadear la propiedad, el 1 ero de marzo de 2011 los demandados recibieron una oferta por parte de los Rooms to Go para adquirir la propiedad en la cantidad de \$6,000.000. El demandado Alvarado informó inmediatamente al Banco de dicha oferta y le solicitó que autorizara la venta de la misma y acreditara el producto de la venta al balance del préstamo 7360022320.

22. A pesar de que dicha oferta era una seria y permitiría el recobro de una suma sustancial del monto del préstamo, el Banco Popular de forma irrazonable, actuando de mala fe y en perjuicio de los Alvarado se negó a vender la propiedad en la suma de \$6,000,000 a Rooms to Go.

23. El Banco tampoco informó a los Alvarado la determinación final que iba a tomar el Banco en torno a las alternativas de pago ofrecidas una vez rechazó la oferta de pago de Rooms To Go.

24. No fue hasta mayo del 2011 que el Banco Popular finalmente informó a los demandados que denegaba todas las alternativas de pago ofrecidas e informó a los demandados que iba a proceder a la ejecución del pagaré por la vía judicial.

25. La conducta exhibida por el Banco Popular en la negociación del pago del préstamo 7360022320 ha sido una de mala fe y esta le ha ocasionado daños y perjuicios a los aquí demandados.

26. A pesar de que los demandados ofrecieron múltiples alternativas al Banco para el pago de la deuda, incluyendo la entrega voluntaria de la propiedad sin necesidad de un proceso judicial de ejecución de hipoteca, el Banco Popular de mala fe denegó todas las alternativas ofrecidas por los Alvarado optando por demandarlos en cobro de dinero y ejecución de pagaré. Ello afectó la confianza que los demás acreedores de los Alvarado habían depositado en ellos.

.....

28. El que el Banco haya demandado a los demandantes para el cobro y ejecución del préstamo 7360022320 constituye una conducta irrazonable e indebidamente dañina a los demandados quienes en todo momento se habían ofrecido a entregarle voluntariamente la propiedad sin necesidad de instar un proceso judicial. El propósito del Banco Popular al radicar la demanda fue el de estrangular económicamente a los demandados para que estos le entregaran no tan solo la propiedad de Caguas Industrial sino otras propiedades que les interesaban al Banco y que no eran parte del colateral del préstamo 7360022320. Ello queda evidenciado por la negativa del Banco a aceptar la venta de la propiedad en \$6,000.000 lo que hubiera disminuido considerablemente la deuda de los demandados. Esta conducta del Banco Popular ha ocasionado daños y perjuicios a la imagen comercial, solvencia económica y buen nombre que los Alvarado han logrado en el mercado de propiedades comerciales a fuerza de gran trabajo y sacrificio. También ha dificultado las relaciones de los Alvarado con el resto de sus acreedores ante las dudas que les levanta esta demanda por \$10,000.000 en cuando a la solidez económica de los demandados. Los daños sufridos por los Alvarado mediante la demanda instada de forma irrazonable y de mala fe por el cobro del préstamo 7360022320 se estima en una suma no menor de \$5,000.00.

.....

Los apelantes, además reconviene porque alegan que el BPPR incumplió con la obligación de notificar la aceleración del vencimiento de la deuda, asumida en los Contratos de Préstamo a Plazo y Línea de Crédito II en los que se fundamenta la **SEGUNDA Y TERCERA CAUSA DE ACCION DE LA DEMANDA**. Véase, alegación 29 de la Reconvención.

Dicha parte solicitó al TPI que desestimara la demanda y declarara CON LUGAR la reconvención. Los apelantes solicitaron una indemnización de \$10,000,000.00 por los daños y perjuicios alegadamente ocasionados por el apelado a su imagen comercial y solvencia económica debido a la radicación irrazonable y de mala fe de la demanda. Además, solicitaron la desestimación de la segunda y tercera causa de acción de la demanda porque el banco supuestamente incumplió con su obligación de notificar la aceleración del vencimiento de los préstamos.

El apelado solicitó la desestimación de la reconvención debido a que ningún deudor puede compeler a su acreedor a recibir el pago de distinta especie o de otra forma a lo pactado.

Por su parte, la apelante planteó que el banco obvió que aceleró la deuda de forma indebida y contrario a lo pactado en la cláusula 3 de los contratos de los préstamos en los que se fundamenta la **SEGUNDA Y TERCERA CAUSA DE ACCION DE LA DE DEMANDA**.

El 3 de julio de 2012 el TPI declaró NO HA LUGAR la desestimación de la reconvención. No obstante, la parte apelada solicitó reconsideración debido a que la reconvención no aducía una causa de acción que justificara

la concesión de un remedio legal. El 28 de septiembre de 2012 el TPI declaró NO HA LUGAR la reconsideración.

Luego de varios trámites procesales, el 1 de noviembre de 2013, el apelado presentó "SEGUNDA MOCION DE DESESTIMACION DE RECONVENCION BAJO NUEVOS FUNDAMENTOS", en la que alegó que no estaba obligado legalmente a negociar el repago de la deuda bajo unos términos distintos a los pactados en el contrato de préstamo.

Según la apelada:

A. La reconvención carece de hechos que demuestren que hubo un acuerdo contractual que BPPR incumplió o que BPPR tenía un deber legal de continuar negociando o aceptar las ofertas de los demandados.

B. Procede la desestimación de la reconvención porque no existen hechos constitutivos de una causa de acción bajo el artículo 1802 del Código Civil.

C. Procede la desestimación de la reconvención porque una acción civil no es base para una causa de acción por daños y perjuicios. Véase, páginas 169-177 del apéndice del recurso.

No obstante, el 9 de abril de 2014 el TPI denegó la segunda moción de desestimación presentada por el banco en una resolución en la que expresó que:

.....Aunque no hay base legal para reclamar por iniciar una acción legal ni existe obligación de negociar la modificación de un contrato pactado, de las alegaciones 17 a la 20 de la reconvención surge que podría existir una causa de acción en daños, si se prueba que el Banco fue negligente al no contestar oportunamente el curso de acción que iba a seguir. Adviértase que la demandada alega que la deuda reclamada aumentó en \$650,000.00, lo cual hizo aún más onerosa su obligación.

De ser probadas estas alegaciones, la demandada podría tener derecho a un remedio. Véase, página 209 del apéndice del recurso.

El banco solicitó reconsideración debido a que el propio TPI reconoció que el BPPR no tiene el deber jurídico de negociar la modificación de dicho contrato y tampoco se obligó a detener la acumulación de intereses. Sostuvo que el aumento de la deuda fue ocasionado por la propia apelante al incumplir con el pago de la obligación hipotecaria.

El 30 de mayo de 2014 el TPI declaró HA LUGAR, la moción de reconsideración y desestimó la reconvención. Véase, página 217 del apéndice del recurso.

Inconforme la apelante solicitó reconsideración de la desestimación de la reconvención. Alegó que contrario a lo aducido por el banco en el “Shared Loss Agreement”, existe una obligación de negociar la modificación del contrato pactado con los demandados. Además, adujo que el banco incumplió con la obligación contractual de notificar por escrito su intención de declarar a los demandados en incumplimiento y acelerar el vencimiento de los otros dos préstamos. Véase, páginas 227-232 del apéndice del recurso.

El apelado se opuso y sostuvo que:

- A. El BPPR no tenía, ni tiene obligación alguna de negociar con los Alvarado- Net nuevos términos y condiciones para el repago de la deuda, ya que nadie está obligado a contratar.
- B. El BPPR cumplió con las disposiciones del “Share Loss Agreement” en torno a medidas de mitigación.
- C. La desestimación de la reconvención no está sujeta al descubrimiento de prueba notificado por los Alvarado-Net al BPPR. Véase, páginas 227-239 del apéndice del recurso.

El 10 de noviembre de 2014 el TPI dictó la “*Sentencia Parcial*” apelada en la que desestimó la reconvención debido a que las alegaciones no configuran una reclamación que justifique la concesión de un remedio bajo la

Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil. El foro apelado sostuvo que la apelante no tenía una base legal para alegar que el banco estaba obligado a negociar la modificación del contrato.

El TPI expresó que la apelante suscribió los contratos de financiamiento bajo los términos y condiciones de repago establecidos por el acreedor hipotecario y se obligó al cumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas. El foro apelado concluyó que la apelante tampoco tenía una acción de daños y perjuicios basada en la alegada tardanza del banco de informar el curso de acción a seguir en el caso.

Según el TPI las partes no acordaron una moratoria para el pago de la deuda en atrasos y el banco no se comprometió a aplazar la presentación de la demanda. Por el contrario, dio como un hecho probado que el 14 de abril de 2014 el apelado informó a la apelante su intención de demandar. Además, reconoció que el banco ejerció de forma legítima el derecho a cobrar su acreencia, mediante la presentación de una demanda y la apelante no podía reclamarle una indemnización por daños y perjuicios por ejercer ese derecho.

Por último, el TPI resolvió que la desestimación de la reconvención no era prematura, ya que “no debe permitirse que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto que con el descubrimiento de prueba puedan probarse las alegaciones conclusorias”.

Inconforme tras resultar infructuosa su solicitud de reconsideración, el 12 de diciembre de 2014 la apelante compareció ante este tribunal e hizo los siguientes señalamientos de errores:

- (1) Erró el TPI al desestimar la reconvención de los apelantes[,] ya que ellos tienen una causa de acción en daños por la negativa irrazonable del Banco a

reestructurar el préstamo I conforme al principio de buena fe contractual y las exigencias del FDIC en el *Share Loss Agreement*.

(2) La causa de acción contra el Banco Popular por los daños ocasionados por la aceleración indebida de los préstamos II y III no es una de persecución maliciosa al iniciar una acción legal, sino una por los daños ocasionados por el Banco al incumplir con las obligaciones contractuales del contrato de préstamo a plazos y línea de crédito rotativa.

A

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R 10.2 permite al demandado solicitar la desestimación de la reclamación instada en su contra cuando de las alegaciones de la demanda es evidente que alguna de las defensas afirmativas hecha en la contestación prosperará. Cualquier defensa de hecho o de derecho que se tenga contra una reclamación deberá ser expuesta en la alegación responsiva. Sin embargo, la parte contra quien se ha instado la demanda podrá optar por presentar una moción de desestimación en la que alegue cualquiera de las siguientes defensas: (1) falta de jurisdicción sobre la materia, (2) falta de jurisdicción sobre la persona, (3) insuficiencia del emplazamiento, (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento, (5) **dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio** y (6) dejar de acumular una parte indispensable. *Ortiz v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013); *Trans-Oceanic Life Insurance v. Oracle Corporation*, 184 DPR 689, 701 (2012).

Los tribunales, al enfrentarse a una moción de desestimación, tienen la responsabilidad de examinar los hechos alegados en la demanda lo más liberalmente posible a favor de la parte demandante. Estos deben dar por ciertas y buenas todas las alegaciones que están bien hechas en la demanda

y aseveradas de manera clara. La desestimación de una demanda es improcedente, 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 a su reclamación. Los tribunales tienen el deber de considerar, si a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a su favor, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Ortiz Matías v. Mora Development Corp., supra; Consejo de Titulares v. Gómez*, 184 DPR 407, 423 (2010).

B

El Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sección 2994, postula el principio de pacta “sunt servanda,” que promulga que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben ser cumplidas. Cuando las personas contratan crean normas obligatorias como la ley misma, que a su vez convergen con el principio de la buena fe contractual. *VDE Corporation v. F& R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010).

El principio de la buena fe contractual, vincula a las partes durante las relaciones pre contractuales, afecta la interpretación de los contratos, regula su cumplimiento y permite su modificación. La buena fe es la lealtad en el tratar, el proceder honrado y leal, supone fidelidad a la palabra dada, no defraudar la confianza, ni abusar de ella. *VDE Corporation v. F & R Contractors, supra.*

El artículo 1233 de Código Civil, 31 LPRA sección 3471, establece que, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se entenderá al sentido literal de sus cláusulas.

No obstante, si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención sobre las palabras.

La intención de las partes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. El norte de la interpretación contractual es determinar cuál fue la real y común intención de las partes. Este ejercicio requiere estudiar los actos anteriores coetáneos y posteriores al momento de perfeccionarse el contrato, incluyendo otras circunstancias que puedan denotar o indicar la verdadera voluntad de los contratantes. Además, al momento de interpretar un contrato es necesario presuponer, lealtad, corrección y buena fe en su redacción para evitar llegar a resultados absurdos o injustos. *VDE Corporation v. F& R Contractors, supra*, páginas 34-35.

Las acciones por daños derivadas del incumplimiento contractual emanan del Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sección 3018. Este artículo establece que responderán por daños y perjuicios, aquellos que incurran en dolo, morosidad, negligencia o de cualquier otro modo contravinieran el cumplimiento de sus obligaciones.

Por su parte las obligaciones que nacen de la culpa o de la negligencia se rigen por lo dispuesto en el Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sección 5141. Este establece que quien por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.

III

Luego de examinar las alegaciones de la reconvención, relacionadas a **la Primera Causa de Acción de la demanda**, estamos convencidos que aun

dándolas todas como ciertas, la apelante carece de una causa de acción que justifique la concesión de un remedio.

La reconviniante alega que el TPI erró al no reconocer que tiene una causa de acción en daños basada en la negativa del banco a reestructurar ese préstamo. Su reclamo se fundamenta en el principio de la buena fe contractual y en los acuerdos contenidos en el “SHARE LOSS AGREEMENT”.

La apelante admite que el banco le notificó formalmente que el préstamo estaba vencido e iba a ejecutarlo si no cumplía con el pago total en la fecha señalada. Además, reconoce que no pagaba la deuda. Véase, Contestación a la Demanda, página 11 del apéndice. No obstante, alega que el banco estaba obligado a contestar y aceptar sus ofertas de pago para evitar un proceso judicial y la ejecución de la hipoteca. Sostiene que la conducta del banco en el proceso de negociación ha sido negligente, de mala fe y le ha ocasionado daños y perjuicios. Plantea que contraviene la obligación de mitigar daños asumida en el “SHARE LOSS AGREEMENT” suscrito con FDIC. Invoca específicamente la cláusula siguiente:

3.2 Duties of the Assuming Institution with Respect to Shared- Loss Assets

(a) In the performance of its duties under these Rules, the Assuming Institution shall:

(i) manage, administer, collect and effect Charge-Offs and recoveries with respect each Shared-Loss Asset in a manner consistent with (A) usual and prudent Business and banking practices; (B) the Assuming Institutions (or in the case a Third Party Servicer’s) practices and procedures including without limitation with respect to the Management, administration and collection of and taking or charge -Off and write-dows with respect to loans, other real estate and repossessed collateral that do not constitute Shared Loss Assets

(ii) exercise its best Business judgment in managing, administering, collecting and effecting Charge-Offs with respect to Shared-Loss Assets;

(iii) use its best efforts to maximize collections with respect to Shared-Loss Assets and if applicable for a particular Shared-Loss Asset, without regard to the effect of maximizing collections on assets held by the Assuming Institution of any of its affiliates that are not Shared Loss Assets

Sin embargo, la relación contractual entre las partes se rige por el contrato de financiamiento en el que no existe una obligación del banco de re negociar el cumplimiento de la deuda que está en atrasos. Tampoco existe un compromiso posterior del banco a variar los acuerdos establecidos en el contrato de préstamo. La apelante no tiene una base legal para sustentar que el banco aceptó posponer la presentación de la demanda y, menos aún, para sostener que estaba obligado a renegociar y aceptar una forma de pago distinta a la establecida en el contrato de financiamiento. Como consecuencia, también debemos concluir que la apelante tampoco tiene una causa por daños y perjuicios basada en esa alegación.

Por otro lado, la cláusula del "SHARE LOSS AGREEMENT" tampoco impone al banco la obligación de aceptar una modificación en la forma de pagar una deuda que está en atrasos y además, dicho contrato no fue suscrito con la apelante.

Como segundo señalamiento de error la apelante alega que tiene derecho a una acción por daños y perjuicios contra el banco por su incumplimiento con el contrato de los préstamos II y III en los que se fundamenta la SEGUNDA Y TERCERA causa de acción de la demanda. Sostuvo que en ambos casos el banco incumplió con el acuerdo suscrito en el Contrato de Préstamo a Plazos y Línea de Crédito Rotativa de notificarle por

escrito la aceleración del vencimiento de la deuda. La apelante argumentó que dicho incumplimiento impide al banco presentar una demanda para exigir el pago de la deuda y la ejecución de la hipoteca.

Esta Invoca la cláusula 3 del Contrato de Préstamo a Plazos y Línea de Crédito:

3. Eventos de incumplimiento. Si uno o más de los siguientes eventos (cada uno, independientemente un Evento de Incumplimiento”) ha ocurrido o continúa ocurriendo, el BANCO podrá ejercer los remedios que se detallan en esta sección:

(i) incumplimiento por el DEUDOR en el pago mensual conforme lo dispuesto en la Sección 1.B de este Contrato, o de cualquier otro pago, bajo el Préstamo a Plazos o la Línea de Crédito, cuando dicho pago sea pagadero (a la fecha de vencimiento u otra), o falta de pago de principal y/o intereses de cualquier pagaré u obligación por parte del DEUDOR hacia el Banco en su fecha de vencimiento; y/o

.....

(iv) el DEUDOR y/o cualquiera de los garantizadores individuales sean declarados insolventes o en quiebra....

.....

En caso de un Evento de incumplimiento descrito en la Sección 6(iv), el compromiso del Banco se terminará y el principal de cualquier interés acumulado sobre el Pagaré a Término y/o el Pagaré Rotativo y todas las demás obligaciones del DEUDOR bajo este Contrato se convertirán en líquidas y exigibles, automáticamente, sin ninguna acción de parte del BANCO, sin notificación al DEUDOR, o a ninguna otra persona sin protesto, presentación, demanda o aviso, todos los cuales se renuncian expresamente. En el caso de cualquier otro Evento de incumplimiento, el BANCO mediante notificación escrita al DEUDOR (i) podrá inmediatamente dar por terminado el compromiso del BANCO, y/o (ii) declarar vencido el balance insoluto del Préstamo a Plazos, y/o cancelar la Línea de Crédito Rotativa y acelerar el vencimiento del principal adeudado bajo la misma ...

Según la apelante, el banco, responde por los daños y perjuicios contractuales ocasionados por la aceleración indebida de estos préstamos. Sostiene que antes de presentar la demanda el banco estaba obligado a

notificarle por escrito el vencimiento y la cancelación de la línea de crédito. Véase, Contestación a la Demanda y Reconvención, páginas 15-17 y 25 (alegación número 29) del apéndice.

El banco en su contestación a la reconvención negó esa alegación y argumentó que “conforme a lo expresamente pactado, cualquier incumplimiento de la parte demandada con cualquiera de sus obligaciones monetarias constituiría un Evento de Incumplimiento, lo cual facultaría a la parte demandante a acelerar el vencimiento de las mismas e iniciar gestiones de cobro, sin necesidad de previo aviso o notificación”. Véase, Contestación a la reconvención, página 33 del apéndice del recurso.

El apelado, además, aduce en su oposición al recurso que la apelada ni siquiera ha podido identificar cuál es la cláusula contractual de donde emana el derecho que alega ostenta.

En el caso de las alegaciones de la reconvención relacionadas a la SEGUNDA Y TERCERA causa de acción de la demanda, no podemos concluir que proceda una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 debido a que la apelante carece de una causa de acción que justifique la concesión de un remedio. Su reclamo tiene como base legal la cláusula 3 de los Contratos de Préstamos. Además, enfatizamos que las alegaciones de la reconvención basadas en la **SEGUNDA Y TERCERA CAUSA DE ACCION** de la demanda no fueron atendidas en la sentencia apelada, ya que el TPI se limitó a atender y resolver la desestimación de la reconvención, basada en la **PRIMERA CAUSA DE ACCION DE LA DEMANDA**.

Como consecuencia, resolvemos que esta controversia amerita ser dilucidada por la vía ordinaria para determinar si el banco incumplió con su

obligación contractual y, de ser así, cuál es la consecuencia de su incumplimiento.

Por los fundamentos esbozados, se confirma la sentencia apelada en lo relacionado a la PRIMERA CAUSA DE ACCIÓN, pero se revoca en cuanto a la SEGUNDA Y TERCERA CAUSA DE ACCIÓN para que se dilucide de forma ordinaria.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones