

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO  
PANEL VI

ORIENTAL BANK		<i>Apelación</i>
APELADO		procedente del
v	KLAN201500149	Tribunal de Primera
LEE WILLIAM CARDONA	CONSOLIDADO	Instancia
RODRÍGUEZ,	CON	Sala de Bayamón
ALEXANDRA MARIE	KLAN201500158	Caso Núm.:
LÓPEZ VIDAL y la	KLAN201500599	D CD2014-0728
Sociedad Legal de		(702)
Gananciales compuesta		Sobre:
por ambos		Cobro de Dinero; y
APELANTES		Ejecución de
		Hipoteca y Otros
		Gravámenes

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de mayo de 2015.

El señor Lee William Cardona Rodríguez, Alexandra Marie López Vidal y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta entre ambos (los Apelantes o los señores Cardona-López) presentaron ante nos tres (3) *recursos de Apelación*, en los cuales nos solicitan que revisemos una *Sentencia Parcial* emitida el 31 de octubre de 2014, una segunda *Sentencia Parcial* emitida el 16 de enero de 2015, y la *Sentencia Final* emitida el 26 de marzo de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), en el caso de referencia.

Detallaremos, por su importancia, el tracto procesal que permea este litigio.

**-I-**

El 10 de diciembre de 2009, los Apelantes adquirieron mediante Escritura Pública número 555 de Segregación, Liberación de Hipotecas y Compraventa, la propiedad número 90 en la Urbanización Monte Cielo en el Municipio de Guaynabo. En

dicha escritura, el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico (BBVAPR), ahora de Oriental Bank, compareció a los únicos efectos de constatar que era la dueña y tenedora legal, por endoso a su favor de los pagarés hipotecarios que gravaban la finca donde ubicaba el proyecto y liberar el solar que los Apelantes adquirieron. En esa misma fecha, los Apelantes otorgaron un *Pagaré* pagadero a BBVAPR, por la suma principal de \$603,500.00, con intereses a razón de 3.5% anual, por los primeros cuarenta y ocho meses (48) meses, y 5.875%, por los restantes cuatrocientos treinta y dos (432) meses. Para garantizar dicha deuda, los Apelantes otorgaron en esa misma fecha la *Escritura Pública 556 de Hipoteca*, por la suma principal de \$603,500.00. Los Apelantes utilizaron el producto de ese préstamo para adquirir la propiedad en controversia.

El 19 de marzo de 2014, Oriental Bank presentó una *Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* contra los Apelantes. En la misma, Oriental Bank alegó que éstos adeudan la suma de \$577,075.30, por concepto de principal, proveniente del *Pagaré* que suscribieron a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Puerto Rico (actualmente Oriental Bank) por \$603,500.00. Por tal razón, solicitaron la ejecución de la propiedad en garantía del referido *Pagaré*.

En esa misma fecha, Oriental Bank también presentó una *Moción Solicitando Se Ordene Embargo Preventivo y Otros Remedios Provisionales en Aseguramiento de Sentencia*. En la misma, solicitaron que, para asegurar la efectividad de la sentencia que en su día pudiera recaer a su favor, se ordenara a los Apelantes la entrega de fondos y el embargo de las cuentas por cobrar, sumas de dinero y cuentas bancarias.

El 19 de mayo de 2014, los Apelantes presentaron, sin someterse a la jurisdicción del tribunal, una *Moción de*

*Desestimación por Falta de Jurisdicción.* En ésta alegaron, en síntesis, que el bufete de abogados de Oriental Bank actuó como una agencia de cobro e incumplió en cursar una carta de aceleración de deuda a los Apelantes. En vista de ello, arguyeron que el TPI carecía de jurisdicción para atender el caso de epígrafe, conforme a lo dispuesto en la Ley de Agencias de Cobros y la ley federal “Fair Debt Collection Practices Act”.

El 11 de julio de 2014, el TPI emitió una *Resolución y Orden* en la que declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción* presentada por los Apelantes y ordenó a éstos a presentar su *Contestación a la Demanda* dentro del término de veinte (20) días. Así pues, el 5 de agosto de 2014, los señores Cardona-López presentaron *Contestación Enmendada a la Demanda, Reconvención y Demanda contra Terceros (Mora Development, S.E.)*, en la cual negaron las alegaciones contenidas en la demanda. Arguyeron que rescindieron los contratos de compraventa e hipoteca de la propiedad debido a que Oriental Bank incurrió en falsa representación, fraude, dolo, apropiación ilegal, enriquecimiento injusto, entre otras acciones. En cuanto a la *Reconvención*, alegaron que Oriental Bank no desembolsó la totalidad de los fondos destinados para el financiamiento del proyecto Villas de Monte Cielo, lo que tuvo el efecto de que no se completara su construcción y que fuera declarado estorbo público por el Municipio de Guaynabo.

Posterior a ello, el 14 de agosto de 2014, los Apelantes presentaron *Oposición a Moción Solicitando se Ordene Embargo Preventivo y Otros Remedios Provisionales en Aseguramiento de Sentencia.*

El 8 de septiembre de 2014, Oriental Bank presentó *Moción de Desestimación de Reconvención* en la que alegó que “la gran mayoría (si no todas) las alegaciones de la reconvención se refieren

a actuaciones u omisiones del desarrollador o contratista del proyecto donde ubica la residencia.”<sup>1</sup> Añadió que las alegaciones contenidas en la *Reconvención*, se presentaron o debieron haberse presentado en otro litigio separado, que los Apelantes actualmente mantienen contra Oriental Bank.<sup>2</sup> Señaló que la única reclamación contractual de Oriental Bank con los Apelantes surge de la Escritura de Hipoteca que suscribió para el financiamiento de la propiedad objeto de controversia. Oriental Bank agregó que no tuvo participación alguna en el desarrollo del proyecto ni en la promoción o mercadeo del mismo, y que los Apelantes no presentaron ninguna alegación específica para establecer lo contrario. Posteriormente, los Apelantes presentaron una *Oposición a Moción de Desestimación de Reconvención* en la que reiteraron sus alegaciones contra Oriental Bank.

El 31 de octubre de 2014, el foro primario dictó *Sentencia Parcial* en la que declaró *Ha Lugar* la *Moción de Desestimación de Reconvención* presentada por Oriental Bank. Según dicho foro, Oriental Bank intervino únicamente en el financiamiento del proyecto de Villas de Monte Cielo y, por no haberse podido demostrar que éste incurrió en conducta negligente, culposa o intencional que causara daños a los Apelantes, no se le podía atribuir responsabilidad por los hechos alegados en la *Reconvención*. Es por ello que, ante la ausencia de prueba que demostrara que Oriental Bank tenía responsabilidad en cuanto a las acciones instadas, el TPI desestimó la *Reconvención* incoada en este caso.

Inconforme con dicha determinación, el 4 de noviembre de 2014, los Apelantes presentaron *Reconsideración y Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales*. El 16 de enero de 2014, el

---

<sup>1</sup> Véase, *Apéndice del recurso KLAN201500149*, págs. 193-194.

<sup>2</sup> Caso Civil D AC2011-3596 (505).

foro primario declaró *No Ha Lugar* la Reconsideración. En esa misma fecha, dictó una segunda *Sentencia Parcial* en la que declaró *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Oriental Bank el 13 de noviembre de 2014. Dicha *Sentencia* declaró *Con Lugar* la reclamación de cobro de dinero y ejecución de Hipoteca presentada por Oriental Bank.

Insatisfechos con ambas determinaciones, el 10 de febrero de 2015, y 11 de febrero de 2015, los señores Cardona-López presentaron ante nos los recursos KLAN201500149 y KLAN201500158. En los mismos, señalaron que el foro primario incurrió en los siguientes errores:

#### **KLAN201500149**

- Erró el TPI al aplicar firmar proyecto de Sentencia sin revisarlo ni adecuadamente leerlo, sin considerar la Oposición a Moción de Desestimación oportuna y correctamente radicada.
- Erró el TPI al no seguir el procedimiento establecido por ley al atender una *Moción de Desestimación*, no tomó por ciertas las alegaciones, ni derivó inferencias conforme se requiere el debido proceso de ley.
- Erró el TPI al efectuar determinaciones de hecho en total carencia de evidencia.
- Erró el TPI al abusar de su discreción, actuar de forma arbitraria y caprichosa.

#### **KLAN201500158**

- Erró el TPI al usar hechos determinados en Sentencia previa, que no es firme, por la que se desestima Reconvención, que es proyecto de Sentencia firmado sin revisarlo ni adecuadamente modificarlo, para que al menos cumpla con las exigencias de ley, procedimiento, análisis de la prueba, etc., en el que brinda peso probatorio a especulaciones, firmada la sentencia sin examinar la competencia de la prueba y finalmente declarando hechos en base de conjeturas y expresión conclusoria de abogado, sin hechos concretos competentemente evidenciados.
- Erró el TPI al incrementar el error previamente incurrido cuando en octubre de 2014 firmó proyecto de Sentencia, apartándose del procedimiento establecido por ley al atender una Moción de Sentencia Sumaria, no examinó si los declarantes tienen conocimiento personal ni examinó las múltiples

declaraciones juradas sometidas por los reconvinentes ni la abundante evidencia sometida detalladamente referida por página, y párrafo de cada hecho, pero brindó mérito a las referencias generales que realizó el Oriental Bank a número de exhibit sin citar página ni párrafo alguno en ocasión alguna.

- Erró el TPI al efectuar conclusiones de derecho generales sin apoyo alguno en ley, jurisprudencia ni fuente legal alguna.

El 26 de febrero de 2015, emitimos una *Resolución* en la que ordenamos la consolidación del recurso KLAN201500158 con el recurso KLAN201500149. En la misma, además, le concedimos a Oriental Bank hasta el 16 de marzo de 2015, para presentarnos su *Alegato en Oposición* en el que discutiera los señalamientos de error esbozados por los Apelantes en los dos (2) recursos. En cumplimiento con dicha *Resolución*, el 26 de marzo de 2015, Oriental Bank presentó su *Alegato en Oposición*.

Entretanto, el 5 de febrero de 2015, Mora Development (tercero demandado) presentó ante el TPI una *Moción de Desestimación* en la que alegó que ninguna de las ocho (8) causas de acción comprendidas en la *Demanda contra Tercero* contiene una reclamación que justifique la concesión de un remedio en su contra. Arguyó además, que las causas de acción de la *Demanda contra Tercero* ya se estaban ventilando en un pleito independiente (D AC2011-3596), por lo que no se podía permitir que se litigaran las mismas reclamaciones en dos (2) casos independientes. Por tal razón, Mora Development solicitó al TPI que desestimara, con perjuicio, la *Demanda contra Tercero* presentada en su contra.

Así pues, el 2 de marzo de 2015, los Apelantes presentaron ante el foro de instancia su *Oposición a Moción de Desestimación de Demanda contra Tercero en la Alternativa Desestimación de la Demanda y/o Sentencia Sumaria contra Mora S.E.* En dicho escrito, arguyeron que las alegaciones y defensas que presentaron en el caso de epígrafe resultaban ser compulsorias para poder defender

sus derechos ante el pleito instado en su contra. Destacaron que el TPI no podía juzgar aisladamente la suspensión de pagos mensuales a la hipoteca sin examinar los alegados hechos y representaciones que tuvieron lugar en el cierre y firma de la hipoteca, y las causas por las cuales los Apelantes descontinuaron los pagos.

Estando aún pendientes ante nuestra consideración los recursos apelativos KLAN201500149 y KLAN201500158, el 26 de marzo de 2015, el TPI tuvo a bien dictar *Sentencia Final* en el caso que nos ocupa. En la misma, el TPI concluyó que la *Demanda contra Tercero* instada contra Mora Development, en esencia, contenía las mismas alegaciones que el caso de *Asociación de Residentes de Monte Cielo y otros v. Mora Development, S.E. y otros*, sobre cobro de dinero, daños y perjuicios e incumplimiento de contrato y dolo (D AC2011-3596). Por tal razón, el foro primario concluyó que procedía la desestimación de la *Demanda contra Tercero* en su totalidad.

Inconforme con dicho dictamen, el 23 de abril de 2015, los señores Cardona-López presentaron ante nos un tercer *recurso Apelativo*. Mediante el mismo, nos solicitan que *se revoque* la *Sentencia Final* emitida por el TPI y plantean que dicho foro incurrió en los siguientes errores:

**KLAN201500599**

- Primer señalamiento de error: Erró el TPI al dictar sentencia mientras estaba pendiente recurso en alzada sobre los mismo asuntos, en violación a la Regla 52.3 de Procedimiento Civil, en violación a la jurisdicción y dignidad de este TA y sin tener jurisdicción.
- Segundo señalamiento de error: Erró el TPI al no seguir el procedimiento establecido por ley, al atender una Moción de Desestimación, no tomó por cierta las alegaciones, ni derivó inferencia, conforme se requiere el proceso debido.

- Tercer señalamiento de error: Erró el TPI al efectuar determinaciones de hechos en total carencia de evidencia.
- Cuarto señalamiento de error: Erró el TPI al abusar de su discreción, actuar de forma arbitraria y caprichosa.
- Quinto señalamiento de error: Erró el TPI al no haber desestimado la demanda por ser reconvención compulsoria en el caso ASOCIACION v. MORASE, ORIENTAL BANK Y OTROS, D AC2011-3596.

El 4 de mayo de 2015, emitimos una *Resolución* en la que consolidamos el recurso KLAN201500599 en los recursos KLAN201500149 y KLAN201500148, y concedimos a Oriental Bank hasta el 26 de mayo de 2015, para presentar su *Alegato en Oposición* en cuanto al tercer recurso instado. No obstante, luego de analizar detenidamente el tracto procesal de este caso, estamos en posición de tomar una determinación sobre el mismo, por lo que prescindimos de dicha comparecencia.

Así pues, examinemos, en términos generales, la normativa jurídica relacionada con las controversias ante nuestra consideración.

## -II-

### **a. Reconvención**

En nuestro ordenamiento civil procesal una parte puede presentar una reclamación contra una parte adversa a través del mecanismo de la reconvención. Nuestras Reglas de Procedimiento Civil establecen que existen dos (2) tipos de reconvenciones: las permisibles y las compulsorias. *S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp.*, 179 D.P.R. 322, 332 (2010). En particular, la Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 11.1, dispone cuándo procede la reconvención compulsoria. El propósito de la Regla 11.1, *supra*, es evitar la multiplicidad de litigios al crear un mecanismo en el que se diluciden todas las controversias comunes en una sola acción. *S.L.G. Font Bardón v. Mini-*



*Warehouse*, supra, pág. 333; véase también, *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 D.P.R. 860, 867 (1995). Acorde con la citada

Regla:

Una alegación contendrá por vía de reconvencción cualquier reclamación que la parte que la formula tenga contra cualquier parte adversa al momento de notificar dicha alegación, siempre que surja del acto, de la omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa y no requiera para su adjudicación la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Sin embargo, no será necesario incluir dicha reclamación mediante reconvencción si al momento de comenzarse el pleito tal reclamación era ya objeto de otro pleito pendiente.

En este contexto, en el caso particular de las reconvencciones compulsorias, éstas tienen que presentarse al momento de que la parte notifique su alegación. *S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp.*, supra, pág. 333. Si no se formulan a tiempo, “se renuncia la causa de acción que la motiva, y quedarán totalmente adjudicados los hechos y reclamaciones sin que el demandado pueda presentar posteriormente una reclamación que haya surgido de los mismos eventos”. *Íd.*; véase también, *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, pág. 867.

#### **b. Moción de Desestimación**

La Regla 10.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. R. 10.2, enumera seis defensas que hay que presentar en la alegación respondiente – cuando ésta se requiere – o, en todo caso, mediante moción fundamentada antes de alegar. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., Estados Unidos, Publicaciones JTS, 2011, Tomo II, pág. 528. Dicha Regla dispone lo siguiente:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega las siguientes defensas pueden hacerse mediante moción

debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; **(5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;** (6) dejar de acumular una parte indispensable.

Ninguna defensa u objeción se considerará renunciada por haberse formulado conjuntamente con otra u otras defensas u objeciones en una alegación responsive o moción. Si en una alegación se formula una reclamación contra la cual la parte no está obligada a presentar una alegación responsive, dicha parte podrá mantener en el juicio cualquier defensa de hechos o de derecho contra tal reclamación. **Si en una moción en que se formula la defensa número (5) se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 de este apéndice hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción bajo dicha regla. (Énfasis nuestro).**

En conformidad con lo anterior, esta Regla permite al demandado solicitar que se desestime la demanda en su contra cuando, entre otras razones, ésta “no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio.” *Rosario v. Toyota*, 166 D.P.R. 1, 7 (2005). Se considera la moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, y se define como aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra. Para disponer de una moción de desestimación, el tribunal está obligado a dar por ciertas y buenas todas las alegaciones fácticas de la demanda radicada. *Rosario v. Toyota*, *supra*, pág.7. El promovente de la moción de desestimación tiene que demostrar que, presumiendo que lo allí expuesto es cierto, la demanda no expone una reclamación que

justifique la concesión de un remedio. *Pressure Vessels v. Empire Gas*, 137 D.P.R. 497, 505 (1994). En este ejercicio, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que:

Esta doctrina se aplica solamente a hechos bien alegados y expresados de manera clara y concluyente, que de su faz no den margen a dudas. 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 a su reclamación. *Rosario v. Toyota de P.R.*, supra, pág. 7.

### **c. Sentencia Sumaria**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal disponible para resolver controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio. La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea, sobre ningún componente de la causa de acción. Mientras la parte que se opone tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe una controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. Específicamente, la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 848-849 (2010); *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 D.P.R. 369 (2009).

En el contexto de una moción de sentencia sumaria, un hecho material es aquél que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 D.P.R. 713, 756 (2012); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 D.P.R. 914, 932 (2010).

Al determinar si existen controversias de hechos que impiden disponer del caso sumariamente, el tribunal debe analizar

los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente. El tribunal determinará si la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria controvertió algún hecho material o si hay alegaciones que no han sido refutadas de forma alguna. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, *supra*, a la pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, a la pág. 849; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 213 (2010).

Así pues, la sentencia solicitada se dictará sumariamente si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surge que no existe una controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material. Por lo que sólo restaría por resolver una controversia de derecho. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co*, *supra*, a la pág. 383.

De esta forma, no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas 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, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, *supra*, a la pág. 757; *Piovanetti v. S.L.G. Tirado*, 178 D.P.R. 745, 775 (2010).

Por tanto, sólo procede dictar sentencia sumaria cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos, o sea, que no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la evidencia, y que el tribunal cuenta con la verdad sobre todos los hechos necesarios para resolver la controversia ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, a la pág. 848.

En vista de que la concesión de la sentencia sumaria está a discreción del tribunal, el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su “día en corte”, principio elemental del debido procedimiento de ley. Una parte tiene derecho a un juicio plenario cuando existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Esa controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, a la pág. 849.

De otra parte, no es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa. Sin embargo, ello no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención, propósito mental o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial, cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. *Abrams Rivera v. E.L.A., supra*, a la pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, a la pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 219.

Por otra parte, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde

únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308, 334 (2004).

**d. Procesos paralelos**

Nuestras Reglas de Procedimiento Civil están enraizadas en el principio de que las mismas deben interpretarse de modo que faciliten el acceso a los tribunales y el manejo del proceso, de forma que garanticen una solución justa, rápida y económica. 32 L.P.R.A. Ap. V R.1. Conforme a este principio, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que:

[...] al interpretar las Reglas de Procedimiento Civil hay que tener presente, como principio rector, que éstas no tienen vida propia, sólo existen para viabilizar la consecución del derecho sustantivo de las partes. Para poder impartir justicia al resolver los reclamos de las partes, el tribunal debe hacer un balance equitativo entre los intereses en conflicto ejerciendo especial cuidado al interpretar las reglas procesales para que éstas garanticen una solución justa, rápida y económica de la controversia. *Isla Verde Rental Equip. Corp. v. García Santiago*, 165 D.P.R. 499 (2005).

Sin duda, la economía procesal es un pilar importante en nuestro sistema procesal civil. *Dávila, Rivera v. Antilles Shipping, Inc.*, 147 D.P.R. 483, 494 (1999).

Los *procesos paralelos* se han definido como aquellos procedimientos adjudicativos simultáneos que (1) surgen de un mismo conjunto de transacciones y (2) que se dirigen contra el mismo demandado o demandados.<sup>3</sup> En cuanto a los procedimientos paralelos, nuestro Tribunal Supremo ha enunciado que los tribunales, a solicitud de partes, pueden utilizar diferentes

---

<sup>3</sup> “Parallel proceedings are simultaneous, adjudicative proceedings that (1) arise out of a single set of transactions, and (2) are directed against the same defendant or defendant that may include investigations by any federal regulatory agency, civil injunctive or penalty actions, administrative disciplinary proceedings, cease and desist proceedings, private actions (including both class and derivative actions), proceedings by self-regulatory agencies, various state proceedings, grand jury inquiries, and/or criminal prosecutions”. (Citas omitidas) M.D. Hunter, SEC/DOJ Parallel Proceedings: Contemplating the Propriety of Recent Judicial Trends, 68 (Num. 1) Miss. L. Rev. 149 (2003).

tipos de mecanismos procesales a los fines de proteger la constitucionalidad o la integridad de estos procesos paralelos, o ambos. *E.L.A. v. Casta*, 162 D.P.R. 1, 18 (2004). Asimismo, ha expresado que en los casos en que se están llevando a cabo procesos paralelos, “los tribunales tienen amplia discreción en paralizar un caso civil, posponer el descubrimiento de prueba o imponer órdenes y condiciones protectoras, siempre que el interés de la justicia así lo requiera.” *Íd.*, pág. 19.

En este ejercicio, los tribunales federales han enumerado los siguientes factores que deben ser evaluados y balanceados al momento de determinar si procede o no la paralización:

1. los intereses privados de los demandantes en proceder de manera expedita en el litigio civil, contrarrestada contra el perjuicio de los demandantes si retrasan.
2. los intereses privados y el perjuicio sobre el demandado.
3. la conveniencia de los tribunales.
4. los intereses de las personas que no son parte en el pleito civil.
5. el interés público.<sup>4</sup>

Dichos parámetros han sido adoptados por nuestra jurisprudencia.<sup>5</sup>

### -III-

Este caso se inició con una reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en la cual Oriental Bank reclama a los Apelantes el cobro de una deuda sobre una hipoteca garantizada con un pagaré. En la *Demanda* presentada, Oriental Bank alegó

---

<sup>4</sup> *Arden Way Associates v. Boesky*, 660 F. Supp. 1494, 1497 (S.D. N.Y. 1987); *In re Mid-Atlantic Toyota Antitrust Litigation*, 92 F.R.D. 358, 359 (D. Md. 1981); *Golden Quality Ice Cream Co. v. Deerfield Specialty*, 87 F. R.D. 53, 56 (E.D. Pa. 1980):

“(1) The private interests of the plaintiffs in the proceeding expeditiously with the civil litigation as balanced against the prejudice to the plaintiffs if delayed; (2) the private interests of and burden on the defendant; (3) the convenience to the courts; (4) the interest of persons not parties to the civil litigation; (5) the public interest.”

<sup>5</sup> Véase, *E.L.A. v. Casta*, 162 D.P.R. 1 (2004).

que, el 18 de diciembre de 2012, el BBVAPR y éste se fusionaron. Como resultado de la fusión, Oriental Bank quedó como el acreedor de todos los derechos de BBVAPR. Arguyó, además, ser el tenedor legal de buena fe del pagaré que garantizaba el pago de la deuda de los Apelantes. Por consiguiente, ante el incumplimiento de pago de los señores Cardona-López, alegó que la deuda estaba vencida, era líquida y exigible, por lo que debía declararse *Con Lugar la Demanda* presentada en contra los Apelantes.

Por su parte, los Apelantes contestaron la demanda alegando que la misma en realidad constituía una reconvencción compulsoria, que debió haber sido presentada en el caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros, D AC2011-3596*. De igual forma, los señores Cardona-López presentaron una *Reconvencción* compulsoria, en la cual formularon alegaciones de dolo, fraude y engaño contra Oriental Bank e instaron una *Demanda contra Tercero* contra Mora Development, desarrollador del proyecto. En la *Reconvencción*, como en la *Demanda contra Tercero*, los Apelantes esgrimieron que tanto Oriental Bank, como Mora Development, incumplieron con el contrato de compraventa y la hipoteca, al hacer falsas representaciones, haberles causado daños y haber incurrido en dolo y fraude. Adujeron, en síntesis, que Oriental Bank se había obligado a financiar la construcción del proyecto de Villas de Monte Cielo en Guaynabo, para luego incumplir en el desembolso de los fondos necesarios para continuar con el desarrollo del proyecto. Lo anterior tuvo el efecto de que la construcción del proyecto se detuviese y que posteriormente fuese declarado estorbo público por el Municipio de Guaynabo.<sup>6</sup> Esgrimieron, además, que Oriental Bank, a sabiendas

---

<sup>6</sup> El 2 de octubre de 2012, el Municipio de Guaynabo cursó una comunicación a Mora Development en la que declaró preliminarmente la Urb. Monte Cielo como



de que no desembolsaría los fondos para continuar con la construcción de la urbanización, promovió las ventas de las residencias. Reiteraron que Oriental Bank fue el banco que, en su mayoría, financió las compraventas individuales de las residencias, las cuales adolecían de graves vicios ocultos, que las convertían en residencias inhabitables.<sup>7</sup> Los Apelantes destacaron que se vieron en la obligación de demandar judicialmente tanto a Oriental Bank como a Mora Development en el pleito *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*. Posterior a ello, los Apelantes rescindieron la compraventa y la hipoteca objeto de controversia, y cesaron los desembolsos mensuales para poder habitar otra residencia.<sup>8</sup>

La postura de Oriental Bank en cuanto a las alegaciones presentadas en su contra, es que dichas imputaciones descansan en alegaciones “vagas y generalizadas”, que se refieren a actuaciones y omisiones del desarrollador o contratista del proyecto Monte Cielo, donde ubica la propiedad en controversia. De igual modo, tanto Oriental Bank como Mora Development reiteran que las alegaciones contenidas tanto en la *Reconvención*, como en la *Demanda contra Tercero* son iguales a las alegaciones comprendidas en la demanda objeto de un pleito independiente, que la Asociación de Residentes de Monte Cielo presentó en su contra y que aún se está dilucidando ante otra sala del TPI.<sup>9</sup>

---

estorbo público. Conforme a dicha comunicación, el Municipio concedió un término de diez (10) días para realizar labores de desyerbo y limpieza en la urbanización. Véase, *Apéndice del recurso KLAN150049*, pág. 134a.

<sup>7</sup> Precisamos señalar que la “United States Environmental Protection Agency” (EPA) emitió a Mora Development una *Orden de cese y desista* en la que decretó a Mora a cesar con el descargo de contaminantes, sustancias dañinas y tóxicas en las aguas de los Estados Unidos provenientes del desarrollo Villas de Montecielo. De igual modo, el informe que rindió la EPA revela que las residencias de Villas de Montecielo carecen de la infraestructura sanitaria conforme a los reglamentos de construcción, reglamentos de salud y leyes ambientales, tanto estatales, como federales. Véase, *Apéndice del recurso KLAN20150049*, pág. 134b–134rr.

<sup>8</sup> La Demanda civil a la que se hace referencia es *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, Caso Civil D AC2011-3596.

<sup>9</sup> *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, D AC2011-3596.

Ante la *Moción de Desestimación* sobre la *Reconvención* que presentó Oriental Bank, el TPI desestimó la misma mediante *Sentencia Parcial* del 31 de octubre de 2014. Dicho foro, fundamentó su determinación en que Oriental Bank intervino únicamente en el financiamiento del Proyecto de Villas de Monte Cielo y, como los Apelantes no lograron demostrar que Oriental Bank incurrió en conducta negligente, culposa o intencional que causara daños a los Apelantes, no se le podía atribuir responsabilidad por los hechos alegados en la *Reconvención*.

A su vez, pese a las extensas y detalladas alegaciones de dolo, fraude, negligencia y falsas representaciones en contra de Oriental Bank, y la extensa prueba documental en apoyo de las mismas, el TPI dictó *Sentencia Parcial*, el 16 de enero de 2015, en la que declaró *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Oriental Bank. En la misma, el TPI concluyó que no existían controversias sobre hechos materiales, que impidieran la disposición final del caso por la vía sumaria.

Luego de examinar detenidamente el expediente ante nuestra consideración, con su voluminoso apéndice, y de evaluar las alegaciones que los Apelantes presentaron en contra de Oriental Bank entendemos que, contrario a lo que determinó el foro primario, existían controversias sustanciales sobre hechos materiales, que impedían que dicho pleito se resolviera por la vía sumaria. Los Apelantes presentaron extensa prueba documental que pone en controversia la validez del negocio jurídico sobre la compraventa e hipoteca. Por lo tanto, en esta etapa procesal, intimamos como prematura la desestimación de la causa de acción contra Oriental Bank. Es por ello que concluimos que el TPI erró al haber declarado *Con Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Oriental Bank.

Este Tribunal toma conocimiento judicial de la existencia del caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, Civil Núm. D AC2011-3596. De igual forma, pudimos constatar que, tanto las alegaciones contra Oriental Bank, como las alegaciones contra Mora Development, resultan ser prácticamente iguales a las alegaciones que los Apelantes esbozaron en la *Reconvención* en contra de Oriental y la *Demanda contra Tercero* presentada contra Mora Development en el caso que nos ocupa. Inclusive, en el caso de *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, los Apelantes reclaman daños familiares e individuales, como resultado de los hechos, culpa, dolo y negligencia por parte de Oriental Bank y Mora Development. En dicho pleito, los Apelantes, al igual que los demás allí codemandantes, reclaman la cancelación de las hipotecas que aparentan gravar las residencias bajo alegaciones de nulidad por falta de causa.

Según discutimos, la Regla 11.1 de Procedimiento Civil, *supra*, obliga a una parte a reconvenir contra otra parte adversa que le esté reclamando, siempre y cuando la causa de acción de la parte reconviniendo surja del mismo acto, omisión o evento que motivó la reclamación de la parte reconvenida. En este contexto, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que una reconvención es compulsoria: (1) si existe una relación lógica entre la reclamación presentada en la demanda y la que es objeto de la reconvención; (2) cuando los hechos esenciales de ambas reclamaciones están tan vinculadas que la economía judicial exige que se ventilen de conjunto; (3) si las cuestiones de hecho y de derecho entre ambas son las mismas; (4) si la doctrina de *res judicata* o cosa juzgada impediría una acción independiente; y (5) si ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente.

*Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, et al.*, 184 D.P.R. 407, 424-425 (2012).

Es evidente que el pleito *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, y el caso de epígrafe resultan ser procesos paralelos que atienden unas mismas controversias, sobre unos mismos hechos entre unas mismas partes. Inclusive, consideramos que la demanda de este caso pudiera considerarse una reconvención compulsoria del caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*. Sin embargo, precisamos señalar que el caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, tiene varias familias demandantes, por lo cual obligar a Oriental a instar reclamaciones de ejecuciones de hipotecas individuales dentro de dicho caso podría impactar negativamente el desarrollo procesal de ese pleito.

Acorde con lo anterior, de probarse en su día las alegaciones comprendidas en la *Demanda* del caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development et al.*, evidentemente la validez de la hipoteca objeto de esta controversia pudiera verse afectada. Es por ello que, continuar con los procedimientos en el caso de epígrafe propiciaría a que pudieran dictarse sentencias incongruentes. Consideramos que las causas de acción de los Apelantes ya están siendo litigadas en el pleito *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, el cual se inició antes del caso ante nos y que se encuentra en una etapa de descubrimiento de prueba mucho más avanzada que en este caso.<sup>10</sup> Por consiguiente, *revocamos* la determinación del TPI en haber

---

<sup>10</sup> El caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, inició el 30 de diciembre de 2011.

desestimado la *Reconvención* en contra de Oriental Bank y la *Demanda contra Tercero* en contra de Mora Development. Así mismo, reiteramos la improcedencia de dictar sentencia sumaria declarando *Ha Lugar* la reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, ante la controversia sobre la validez de la compraventa e hipoteca objeto de este litigio; asunto que se está dilucidando en un litigio paralelo al que nos ocupa.

De manera que, en vías de salvaguardar la economía procesal del caso ante nuestra consideración y el riesgo de sentencias inconsistentes, procede que, como medida cautelar, se **paralicen los procedimientos** en el caso que nos ocupa hasta tanto se dilucide el caso de *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., Oriental Bank y otros*, D AC2011-3596, en su totalidad.

A tenor con lo anterior, resulta innecesario discutir los señalamientos de error planteados en los tres (3) recursos ante nuestra consideración.

#### -IV-

Por los fundamentos anteriormente señalados, **se revoca la Sentencia Parcial emitida el 16 de enero de 2015**, en la que el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, desestimó la *Reconvención* en contra de Oriental Bank. De igual modo, **se revoca la Sentencia Final emitida el 26 de marzo de 2015**, en la cual el TPI desestimó la *Demanda contra Tercero* instada contra Mora Development. Por último, **se revoca la Sentencia Sumaria emitida el 16 de enero de 2015**, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Además, **se ordena la paralización del caso de epígrafe, D CD2014-0728, hasta tanto se dilucide en los méritos el caso Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc., D AC2011-3596, a los fines de**

**proteger a las partes ante la posibilidad de sentencias inconsistentes.** Una vez la sentencia en el caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo v. Mora Development, S.E., Mora Development, Inc.*, advenga final y firme, cualquiera de las partes en el caso que nos ocupa podrá solicitar al TPI la reapertura del mismo para la continuación de los procedimientos.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones