

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE - HUMACAO
PANEL VII

ACM NORTHFIELD NPL,
LLC

Apelados

v.

ALFREDO VILLOLDO
SAMPRERA, MARÍA
EUGENIA VARONA
LOYNAZ, Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelante

v.

PALMAS DEL MAR
AQUITECTURAL REVIEW
BOARD, INC., PALMAS
DEL MAR HOMEOWNERS'
ASSOCIATION; PALMAS
DEL MAR PROPERTIES,
INC. Y UNIVERSAL
INSURANCE COMPANY

Apelados

KLAN201500217

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de Humacao

Núm. Caso:
HSCI 09-1014
(401)

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres, y el Juez Flores García.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2015.

Comparecen los apelantes, Alfredo Villoldo Sampera, María Eugenia Varona Loynaz y la sociedad legal de gananciales compuesta por ellos, mediante un recurso de *Apelación*, nos solicitan la revisión de una *Sentencia parcial* emitida el 16 de noviembre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao.

Mediante la referida determinación el foro primario declaró "Ha Lugar" la solicitud de desestimación de la *Demanda contra tercero* instada por Palmas del Mar Properties, Inc., en adelante el apelado, al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.10.2 (5).

I.

Los hechos que dan lugar a la controversia que tenemos ante nuestra consideración comenzaron el 31 de agosto de 2009 cuando Doral Bank, como agente de servicios de Banco Santander de Puerto Rico, instó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los apelantes.

Doral Bank alegó que los apelantes otorgaron un pagaré de \$448,400.00 a favor de Doral Financial Corporation con un interés anual al 7.5 %. Además aseveró que para garantizar el pagaré los apelantes constituyeron una hipoteca voluntaria que gravaba el inmueble objeto de controversia propiedad de los apelantes. El inmueble está sito en la Urbanización Shell Castel de Palmas del Mar, en el municipio de Humacao.

La *Demanda* detalló que los apelantes habían incumplido con la obligación de pagar la hipoteca y que la deuda era de \$447,762.62 de principal con intereses al 7.5 % desde el 1 de febrero de 2009, más cargos por mora, las primas de seguro contra riesgos y el seguro de hipoteca. Asimismo, Doral Bank reclamó el pago \$47,840.00 por los gastos, costas y honorarios de abogado del caso.

En cambio, los apelantes presentaron su contestación a la *Demanda* mediante la cual admitieron

adeudar el balance del principal de la hipoteca y los intereses acumulados. Sin embargo, instaron una *Demanda contra Terceros* en contra del apelado y en contra de Palmas del Mar Architectural Review Board, en adelante tercero demandado. En el reclamo, los apelantes alegaron que otorgaron el préstamo hipotecario con el propósito de financiar la construcción de su residencia en Palmas del Mar. Para ello obtuvieron del apelado y del tercero demandado la aprobación de los planos en torno a su cumplimiento con las limitaciones de altura impuestas por las servidumbres en equidad de la Urbanización en Palmas del Mar. El tercero demandado certificó que los planos de los apelantes cumplían con el referido límite de altura.

A pesar de la aprobación, un vecino de la urbanización, el Sr. Joaquín Rodríguez García, presentó una *Demanda* en daños y perjuicios en contra de los apelantes, en la que alegó que la altura de la estructura sobrepasó el límite impuesto por la servidumbre, perjudicando así su derecho de luces y vistas.

Mediante *Resolución* emitida el 7 de mayo de 2009 el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, determinó que la altura de la residencia violó la limitación de altura que grava el complejo residencial. La referida *Resolución* fue confirmada por este Tribunal el 26 de febrero de 2010 mediante los recursos KLAN2009-0985 y KLAN2009-0953.

Ahora, en su *Demanda enmendada contra terceros*, los apelantes responsabilizan al apelado y al tercero demandado del pago de la hipoteca y "de los daños y

perjuicios que ha ocasionado y sigue ocasionando la aprobación de los planos de construcción". Aduce que debido a las actuaciones del apelado y del tercero demandado no pudo obtener una hipoteca del tipo "reverse mortgage". Sostiene que con ese capital pretendía pagar a Doral Bank la hipoteca que reclama. Concluye que debido a ello es que el apelado y el tercero demandado deben pagar a Doral Bank todo el dinero que éste reclama.

Por su parte, el apelado solicitó la desestimación del pleito en su contra. Entre los fundamentos que presentó para su pedido incluyó el que "la demanda contra terceros deja de exponer una reclamación válida" por la cual tenga que responder. Razonó que la única razón por la que los apelantes lo traen al pleito "es por alegadamente haber establecido las condiciones restrictivas" y aseguran que aun de ser cierto, no lo hace responsable de los daños que reclaman su contra.

Las partes intercambiaron varios escritos sobre el pedido de desestimación, y finalmente el Tribunal de Primera Instancia resolvió el asunto mediante la *Sentencia parcial* apelada. Nuestra primera instancia judicial dejó establecido como hecho incontrovertido que la residencia de los apelantes está sujeta a unas "condiciones restrictivas" que "impone un límite a la altura de la propiedad". También que los apelantes "no realizaron los pagos del préstamo hipotecario sobre su propiedad" según lo acordado con Doral Bank. Por último, concluyó que:

[N]o surge de la demanda contra tercero alegación de conducta antijurídica ni negligente alguna de parte del tercero

demandado Palmas de Mar Properties, Inc., por lo que la parte demandante contra tercero no tiene derecho a remedio alguno. Por lo tanto, procede la desestimación de la Demanda en contra del tercero codemandado Palmas de Mar Properties, Inc.

Inconforme con la determinación, los apelantes argumentan que se equivocó el Tribunal de Primera Instancia al interpretar las alegaciones de su *Demanda contra terceros*.

Por su parte, el apelado sometió su alegato. Examinados los escritos de las partes, los autos del caso, deliberado los méritos del recurso ante el panel de jueces, estamos en posición de adjudicarlo.

II.

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, le permite al demandado solicitar que se desestime la demanda en su contra antes de contestarla. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 5ta ed., San Juan, Lexisnexis de Puerto Rico, Inc., 2010, pág. 266. Ante una moción de desestimación el tribunal debe considerar como "ciertas y buenas todas la alegaciones fácticas hechas en la demanda". Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz, 180 DPR 920, 935 (2011). Asimismo, deberá interpretar las alegaciones "conjunta y liberalmente a favor del promovido." Torres, Torres v. Torres et al., 179 DPR 481, 502 (2010). Ello solo aplicará a aquellos hechos alegados de forma "clara y concluyente, que de su faz no den margen a dudas." Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., 137 DPR 497, 505 (1994).

Uno de los fundamentos que puede utilizar el foro primario para desestimar un litigio queda configurado cuando las alegaciones de la demanda no exponen "una

reclamación que justifique la concesión de un remedio". Regla 10.2 (5), *supra*. Ante un planteamiento de este tipo el tribunal no debe desestimar la demanda a menos que surja con toda seguridad que, sin importar los hechos que pudiese probar, la parte demandante, no merece remedio alguno. Colón v. Lotería, 167 DPR 625, 649 (2006), Dorante v. Wrangler, 145 DPR 408, 414 (1998). El tribunal debe "considerar si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida." (Citas omitidas.) Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., *supra*, pág. 505.

III.

Para que podamos concluir si de las alegaciones de la *Demanda contra tercero* se desprende alguna causa de acción en daños y perjuicios en contra del apelado, es necesario que las examinemos a la luz de los principios fundamentales que rigen la naturaleza de la culpa o negligencia en nuestra jurisdicción.

En Montalvo v. Cruz, 144 DPR 748, 757-758 (1998), el Tribunal Supremo reiteró la teoría de causalidad adecuada, según incorporada en el Artículo 1802, 31 LPRA sec. 5141, de la siguiente forma:

En nuestro ordenamiento, rige la teoría de causalidad adecuada. "No es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el daño, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general". Así pues, "un daño parece ser el resultado natural y probable de un acto negligente, si después del suceso y mirando retroactivamente el acto que se alega ser negligente, tal daño aparece como la consecuencia razonable y ordinaria del acto". (Citas omitidas. Énfasis suplido.)

Esto quiere decir, que para hallar responsable a la parte apelada, por el incumplimiento de pago de la parte apelante, tiene que existir un nexo causal entre los actos de la primera y los daños reclamados por la segunda.

Es nuestra opinión que a la luz de la doctrina sobre la naturaleza de la culpa, según discutida en Montalvo v. Cruz, *supra*, la parte apelada no responde por el dinero que reclama Doral Bank. Esto ya que de acuerdo a las alegaciones y demás "aclaraciones" hechas por la parte apelante en sus otros escritos, ésta pretende que el apelado pague todo lo que Doral Bank reclama por su incumplimiento con un contrato de préstamo hipotecario.

Como fundamento para su reclamo, la parte apelante aduce que por culpa del apelado no pudo obtener el dinero para pagar el préstamo que tenía con Doral Bank. En específico que la interpretación que hizo la parte apelada de los planos de construcción de su casa impidió la aprobación de la segunda hipoteca que quiso obtener para, con ese capital, pagar la primera deuda.

Sin embargo, un examen detenido del contenido de la *Demanda contra tercero* derrota la teoría de hechos confeccionada por la parte apelante. Lo anterior porque las propias alegaciones establecen que la causa para reclamar daños en contra de la parte apelada está cimentada en que su residencia está "afecta a una anotación de demanda" hecha por el Sr. Joaquín Rodríguez García, quien los demandó por violar la limitación de altura que rige en su comunidad, alega que:

...la anotación de demanda antes aludida ha impedido" que los apelantes "puedan acogerse a los beneficios de 'reverse mortgage', con el producto de cuya hipoteca iban a saldar la hipoteca que se alega garantiza el pago del pagaré supuestamente endosado a Doral Bank.

Entonces alegó que las actuaciones culposas del apelado consistieron en que éste certificó que los planos preparados para la construcción de su casa, cumplían con las servidumbres de la urbanización, lo que provocó la anotación de demanda antes referida. Sin embargo, no explica como el hecho que su hogar quedará sujeto a una condición restrictiva o el que los planos fueran aprobados equivocadamente por el apelado, provocó el impago de la hipoteca que tenía con Doral Bank.

Esto ya que el señor Rodríguez García demandó a los apelantes el 21 de junio de 2004, por lo que debemos presumir que la casa de los apelantes estuvo afectada por la anotación desde ese momento o en una fecha cercana.

La controversia de ese pleito, el Caso Núm: HSC104-00621, era si el apelado, por medio de un ente administrativo que creó, violó la servidumbre de altura al revisar y aprobar los diseños arquitectónicos que le fueran sometidos por los apelantes para la construcción de su hogar.

La interpretación que hizo el apelado ocurrió antes del 30 de septiembre de 2002, fecha en la cual la parte apelante constituyó la hipoteca reclamada por Doral Bank. Sin embargo, según lo admitió en este pleito, la parte apelante dejó de pagar las mensualidades de la hipoteca a partir del 11 de marzo de 2009. Por último, y para completar el contexto

sobre el cual la parte apelante descansó sus alegaciones, la controversia en el Caso Núm: HSC104-00621 quedó finalmente resuelta por nosotros el 26 de febrero de 2010 mediante los recursos KLAN2009-0985 y KLAN2009-0953. Allí resolvimos que la actuación del apelado de aprobar los planos de construcción del apelante violó la servidumbre en equidad. En otras palabras que la interpretaron que hicieron el apelado de las restricciones impuestas al complejo de vivienda fue la incorrecta.

Ahora bien, cuando posicionamos las alegaciones de la *Demanda contra terceros* en el contexto de las fechas antes reseñadas surge con claridad la falta de nexo causal entre los daños que reclaman los apelantes y las actuaciones que éstos aducen causaron esos daños.

Es que los apelantes aseguran que no pudieron cumplir con su obligación crediticia por causa de la anotación de demanda, que fue hecha en o cerca del 21 de junio de 2004, ya que les impidió obtener un "reverse mortgage" con el cual pretendían pagar a Doral Bank. Esta alegación no hace sentido, pues era totalmente previsible para los apelantes que cualquier solicitud para obtener un nuevo crédito a partir de la fecha de la anotación de la *Demanda* del 2004, utilizando su hogar como garantía, iba a ser denegada. Por lo que no pueden culpar al apelado por el resultado infructuoso de su gestión ante los Bancos.

Esto unido al hecho de que para la fecha de la *Demanda* que presentó Doral, en 31 de agosto de 2009, la única determinación hecha por un Tribunal que existía, en cuanto a la interpretación del apelado,

era la del Tribunal de Primera Instancia que por medio de una *Resolución* del 7 de mayo de 2009, notificada el día 12 del mismo mes y año, había resuelto que la interpretación hecha por el apelado cumplía con las limitaciones de altura impuestas por la servidumbre en equidad y concluyó que tal interpretación había sido razonable, no arbitraria ni caprichosa. No fue hasta el 10 de febrero de 2010 cuando este Tribunal revocó la *Resolución* antes referida y concluimos que la interpretación sí estuvo equivocada y violó la servidumbre de equidad.

En vista de lo anterior no podía ser previsible para el apelado que para cumplir los apelantes con Doral Bank intentaran refinanciar su hogar por medio de un "reverse mortgage", que les fue denegado porque desde el 2004 existía una anotación de demanda en el Registro de la Propiedad.

Los hechos antes colegidos demuestran que la única omisión que provocó la *Demanda* de Doral Bank fue el que los apelantes dejaran de pagar. También evidencian que resulta imposible que este impago fuera provocado por la certificación de unos planos que fue hecha siete años antes de que dejará de pagar.

Reiteramos que para los apelantes sí era previsible que cualquier intento de obtener un segundo préstamo utilizando como garantía su casa fuera a fracasar, esto por el pleito pendiente que tenían ante el Tribunal.

Esto último es lo que provoca la falta de nexo causal entre el incumplimiento contractual de los apelantes con Doral Bank, y las actuaciones del apelado al aprobar el plano de construcción de los

apelantes. Como reseñamos antes, la *Demanda de tercero* en contra del apelado adolece de falta de nexo causal. Pues al momento de ocurrir los hechos que alega dan pie a su reclamo, en o antes del 2002, era imposible que el apelado pudiera prever que 7 años después la parte apelante dejaría de pagar la hipoteca invocando una interpretación errónea que hiciera de una servidumbre en equidad.

Además según la experiencia general en nuestro tráfico comercial, la interpretación que hace un tercero de una servidumbre no es lo que ordinariamente produce el incumplimiento de pago con una hipoteca, más bien sí lo produce el que el deudor deje de pagar al acreedor lo que le debe, como ocurrió en este caso.

Tampoco existe nexo causal entre los daños y las condiciones restrictivas impuestas por los propios apelantes sobre su hogar. La servidumbre es totalmente ajena, y no condicionó de ninguna manera, la obligación que tenía con Doral Bank.

A la luz de los hechos bien alegados en la *Demanda contra terceros*, tomando los mismos como ciertos para propósito de la solicitud de desestimación, concluimos que no existe una causa de acción a favor de los apelantes y en contra del apelado.

Concluimos que no erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar los reclamos en contra del apelado, por el fundamento de no haberse alegado hechos que justifiquen la concesión de un remedio Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, *supra*.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones