

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL V

ORIENTAL BANK Apelante v. ABYMAEL FRONTANES HEREDIA Apelado MORA DEVELOPMENT, S.E. Tercero Demandado	KLAN201500715	<i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Civil número: D CD2014-1134 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca
---	---------------	---

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Comparece Oriental Bank (Oriental o parte apelante) mediante recurso de apelación de título presentado el 14 de mayo de 2015. Solicita que se revoque la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI) el 17 de marzo de 2015, notificada el 20 de ese mismo mes y año. Mediante dicho dictamen se desestima sin perjuicio la Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca instada por Oriental en contra del señor Abymael Frontanes Heredia (señor Frontanes o el apelado). A su vez, el TPI desestima la Reconvención presentada por el apelado.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la Sentencia apelada.

I.

El 23 de abril de 2014 Oriental presenta una Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca en contra del

señor Frontanes. En síntesis, alega que el apelante incumplió con sus obligaciones contractuales, en específico el Pagaré y la Escritura de Hipoteca- ambos otorgados el 2 de octubre de 2010- para la adquisición de una propiedad en la Urbanización Monte Cielo en Guaynabo. Oriental alega que el apelado le adeuda \$616,673.22 por concepto de principal, más intereses, cargos por mora y gastos¹.

Posterior a varios trámites, el 12 de septiembre de 2014 el señor Frontanes presenta CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, RECONVENCIÓN Y DEMANDA CONTRA TERCEROS (MORA DEVELOPMENT, S.E.). Expresa que la Demanda presentada por Oriental es en realidad una reconvencción compulsoria del caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo y otros v. Mora Development, S.E.*, Civil Núm. D AC2011-3596; caso en donde Oriental es codemandado.

Así las cosas, y luego de otros trámites procesales, el 16 de enero de 2015 Oriental insta MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL mediante la cual alega que no existen hechos en controversia y solicita que se dicte sumariamente el caso en cuanto a las alegaciones contenidas en la Demanda y se condene al apelado al pago de las sumas adeudadas y reclamadas. Además, manifiesta que con la reconvencción presentada por el señor Frontanes lo que se pretende es litigar la misma controversia en dos casos distintos y por lo tanto procede la desestimación de la misma.

¹ En el 2011, en unión a otros adquirientes de la Urbanización Monte Cielo, el apelado instó una Demanda de Daños y Perjuicios -cada uno por distintos fundamentos- contra el desarrollador, Mora Development, S.E. En adición, las partes traen como tercero demandado a Oriental Bank y alegan que el banco actuó dolosamente al no revelar la verdadera situación económica de Mora. Dicho caso se encuentra activo en el TPI y es conocido como *Asociación de Residentes de Monte Cielo y otros v. Mora Development, S.E.*, Civil Núm. D AC2011-3596.

Por su parte, el apelado se opuso el 29 de enero de 2015 mediante la presentación de OPOSICIÓN A SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA, SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN DE LA DEMANDA Y SENTENCIA SUMARIA PARCIAL EN CONTRA DE ORIENTAL BANK. El señor Frontanez sostiene, en síntesis, que el TPI debe denegar la sentencia sumaria porque existen controversias de hecho. En adición, plantea que se debe desestimar la Demanda por entender que la misma es una reconvención compulsoria del caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo y otros v. Mora Development, S.E.*, Civil Núm. D AC2011-3596.

El 17 de marzo de 2015 TPI emite la Sentencia objeto de la presente apelación. Mediante la misma el TPI declara Ha Lugar la MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL y desestima la Demanda y la Reconvención; ambas sin perjuicio. Expresa que acogió la MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL presentada por Oriental como una moción de desestimación con respecto a la Reconvención presentada en su contra. Concluye que tanto la Demanda como la Reconvención son impermisibles dado a que otra Sala del TPI está evaluando los mismos hechos y son las mismas partes por lo que el resultado del mismo puede afectar la validez del contrato de hipoteca impugnado en el caso de autos.

Inconforme, el 14 de mayo de 2015 Oriental acude ante nos mediante la apelación de epígrafe señalando los siguientes errores:

PRIMER ERROR SEÑALADO: "Erró el TPI al concluir que la demanda del presente caso fue instada prematuramente, cuando la validez del préstamo concedido a la parte recurrida y del pagaré otorgado por las partes no está en controversia".

SEGUNDO ERROR SEÑALADO: "Erró el TPI al no dictar sentencia sumariamente en cuanto a las alegaciones y reclamaciones contenidas en la demanda, pues no existen controversias de hechos que lo impidan, además de que el derecho aplicable favorece el que se concedan los remedios solicitados por Oriental en la demanda".

El señor Frontanes presenta su alegato en oposición el 3 de junio de 2015.

II.

A.

En nuestro ordenamiento, la parte contra la cual se solicita un remedio puede presentar una reclamación contra aquella parte adversa a través del mecanismo de la reconvención. *S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp.*, 179 D.P.R. 322 (2010). La Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 11.1, dispone en lo concerniente:

Una alegación contendrá por vía de reconvención 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 reconvención, si al momento de comenzarse el pleito tal reclamación era ya objeto de otro pleito pendiente.

Conforme al ordenamiento procesal vigente, existen dos (2) tipos de reconvenciones: las compulsorias y las permisibles. *Consejo de Titulares v. Gómez*, 184 D.P.R. 407 (2012). *S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp.*, supra. 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 vinculados 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* impediría una acción independiente; y si ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, supra. Véase también, R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, 2010, pág. 254.

Nótese pues, que el referido precepto procesal impone a una parte la obligación de reconvenir contra otra parte adversa que le esté reclamando. Ello, claro está, en aquella ocasión en que la causa de acción de la parte reconveniente surja del mismo acto, omisión o evento que motivó la reclamación de la parte reconvenida. La lógica de la regla, en esencia, persigue evitar la duplicidad y multiplicación de los litigios. Así, la misma articula un mecanismo procesal dirigido a dilucidar todas las controversias comunes en una sola acción. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, supra; *Neca Mortgage Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 D.P.R. 857 (1995).

B.

Por otro lado, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2, establece que toda defensa de hechos o de Derecho contra una reclamación en cualquier alegación, ya sea demanda, reconvencción, demanda contra coparte, o demanda contra tercero, se debe exponer en la alegación respondiente que se hiciera a las mismas, en caso de que se requiriera dicha alegación respondiente. No obstante, a opción de la parte, las siguientes defensas pueden hacerse mediante moción independiente debidamente fundamentada: (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.

Ante una petición de tal naturaleza, los tribunales vienen llamados a estimar como ciertos todos los hechos expuestos en la demanda y a considerarlos de forma favorable a la parte demandante. Le compete entonces al promovente de la solicitud de desestimación demostrar de forma certera que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que pudiera establecer en apoyo a su reclamación, aun mediando una interpretación liberal de su causa de acción. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 2015 TSPR 61, 193 DPR ____ (2015); *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 D.P.R. 649 (2013).

C.

Finalmente, la Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.1 establece lo siguiente:

Estas reglas regirán todos los procedimientos de naturaleza civil ante el Tribunal General de Justicia. Se interpretará de modo que faciliten el acceso a los tribunales y el manejo del proceso, de forma que garanticen una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento.

Del mismo modo, en *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580 (2011) se estableció que las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en el 2009 requieren que se interpreten de modo que garanticen una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento. A su vez, dichas Reglas proveen mecanismos para la tramitación ordenada de los casos en los tribunales de forma tal que se garantice el debido proceso de ley. Véase *Reyes v. Cantera Ramos, Inc.*, 139 D.P.R. 925 (1996).

En virtud de ello, el TPI tiene la facultad para disponer los procedimientos ante su consideración de forma que se pueda asegurar la más eficiente administración de la justicia. *Vives Vázquez v. E.L.A.*, 142 D.P.R. 117 (1996). Es decir, los jueces del TPI gozan de amplia discreción para gobernar los procedimientos judiciales y deben conseguir un balance justo entre el interés de que los pleitos se resuelvan en sus méritos y el interés de no permitir demoras innecesarias o duplicidad en el trámite judicial. *Fine Art Wallpaper v. Wolff*, 102 D.P.R. 451 (1974). Cónsono con lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que es indeseable la bifurcación o fragmentación de los procedimientos judiciales, ya que las Reglas de Procedimiento Civil propenden a la máxima expansión del ámbito de la acción civil trayendo a su núcleo los elementos dispersos de reclamaciones, partes y remedios en orden a la adjudicación integral de la controversia. *Diez Rodríguez v. Guzmán Ruiz*, 108 D.P.R. 371 (1979). El ordenamiento procesal civil rechaza la adjudicación por dos tribunales de una cuestión que es esencialmente indivisible. *Íd.*

Recientemente nuestro Tribunal Supremo expresó en *Rivera Schatz v. E.L.A.*, 2014 TSPR 95, 191 D.P.R. ____ (2014), que tener en dos foros distintos de manera simultánea dos casos que versan sobre la misma controversia no contribuye a la economía procesal y abre la puerta a la posibilidad de resultados contradictorios. Véase también, *AMPR et als. v. Sist. Retiro Maestros II*, 2014 TSPR 8, 190 D.P.R. ____ (2014); *M-Care Compunding et al. v. Depto. Salud*, 186 DPR 159 (2012); *Vives Vázquez v. E.L.A.*, 142 D.P.R. 117 (1996); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta Edición, Lexis Nexis, 2010, sec. 3601, pág. 352.

III.

En el recurso de apelación ante nuestra consideración nos corresponde resolver si el TPI actuó conforme a Derecho o no al desestimar la Demanda y la Reconvención sin perjuicio. En síntesis, Oriental plantea que el TPI erró al determinar que el presente caso fue instado prematuramente y al no dictar sentencia sumaria en cuanto a las alegaciones y reclamaciones instadas en la Demanda. No le asiste la razón. Veamos.

Del expediente ante nuestra consideración se desprende que Oriental manifestó que la Reconvención instada en su contra por el señor Frontanes debía desestimarse porque sus alegaciones son las mismas del caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo y otros v. Mora Development, S.E.*, Civil Núm. D AC2011-3596, el cual se encuentra activo en el TPI y en donde el apelado es parte. Por su parte, se desprende también que el señor Frontanes esgrimió que se debe desestimar la Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca instada en su contra por ésta ser una reconvención compulsoria del mismo caso civil arriba señalado.

A esos efectos, correctamente concluyó el TPI en la Sentencia que la demanda instada por Oriental es prematura y entendió prudente esperar que se resuelva el Caso Civil núm. D AC2011-3596 para poder entrar en los méritos sobre la validez de la hipoteca. Sobre este particular el TPI se expresó de la siguiente manera:

Sobre la demanda instada por Oriental, entendemos que la misma está relacionada al caso civil núm. D AC2011-3596, del cual este tribunal ya tomó conocimiento judicial, en cuanto a los hechos del caso y del estado de los procedimientos. Incluso, dicha demanda se puede considerar una reconvención compulsoria de dicho caso. La parte demandada ha indicado que entendía que Oriental pudo presentar el caso de ejecución de hipoteca

dentro del caso civil núm. D AC2011-3596. Hay que señalar que el caso civil núm. D AC2011-3596 se ha caracterizado por tener una gran cantidad de demandantes por lo que obligar a Oriental a instar distintos pleitos de ejecución de hipoteca dentro de dicho caso pudiese afectar la economía procesal de ese pleito. Es por eso que la Regla 14.1 de Procedimiento Civil permite la discreción en la acumulación de reclamaciones, ya que en ocasiones instar reclamaciones separada en algunas ocasiones puede favorecer también la economía procesal.

Sin embargo, **entendemos que el caso civil núm. D AC2011-3596 en sus planteamientos, podría afectar la validez de la hipoteca objeto de compraventa ya que existen alegaciones de dolo e incumplimiento del contrato de compraventa como de la hipoteca, relacionada al Proyecto Montecielo.** Dicho pleito está siendo atendido en otra sala del tribunal y todavía no se han llegado a una resolución del mismo. **Es por esa razón que consideramos que la demanda instada por Oriental es prematura.** Por lo que es más prudente esperar que el caso civil núm. D AC2011-3596 se resuelva, para poder entrar en los méritos sobre la validez de la hipoteca.

En cuanto a la reconvención, la cual puede ser una de tipo compulsoria, respecto a este pleito de ejecución de hipoteca, la misma tiene una relación muy íntima con el caso civil núm. D AC2011-3596. Los hechos alegados en la reconvención son similares a los planteados en dicho caso que tiene mayor antigüedad y además, las causas de acción de la reconvención, también surgen de los reclamos de ese pleito, lo que pudiese parecer una demanda enmendada que se pretende litigar en otra sala del tribunal paralela al pleito antiguo. A pesar de que en una ocasión anterior, nos manifestamos sobre dicha reconvención y la misma se recurrió al Tribunal de Apelaciones, mediante *certiorari*, un juez de instancia no está atado a sus decisiones sobre procesos interlocutorios, como tampoco el *certiorari* paraliza un procedimiento en instancia².

Si este tribunal sigue manteniendo la reconvención, habría un riesgo de tomar decisiones contradictorias, sobre un litigio que está mucho más avanzado en términos de descubrimiento de prueba. Por esto, consideramos que tanto la reconvención y la demanda instada por las partes es impermisible, dado a que otra sala del tribunal está evaluando un caso [con] los mismos hechos alegados en la reconvención y [con] las

² Un panel hermano evaluó el caso KLCE201500040 y denegó la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

mismas partes lo que pudiese afectar la validez del contrato de hipoteca. Aunque reconocemos que las partes pudieran tener una causa de acción, el mantener ambas reclamaciones puede afectar los principios de economía procesal y eficiencia procesal, enmarcados en las Reglas de Procedimiento Civil.

Por las razones antes esbozadas, se declara Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria, presentada por Oriental, la cual consideramos como una moción de desestimación, respecto a la reconvención y la Oposición a la solicitud de sentencia sumaria, instada por el señor Frontanes, en cuanto a su petición de desestimación de la demanda. En consecuencia, se desestima la demanda y la reconvención, sin perjuicio. (Énfasis nuestro).

Los tribunales apelativos reconocen la difícil tarea y retos que recaen sobre los tribunales de instancia en sus esfuerzos por acelerar los procedimientos y administrar efectivamente un número creciente de casos, tanto en términos cuantitativos como en su complejidad. Como norma general, nos encargamos de examinar cómo los tribunales inferiores aplican el derecho a los hechos particulares de cada caso, y si dicha aplicación fue o no correcta. Al realizar tan delicada función, no debemos intervenir con el ejercicio de su discreción, salvo se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancia. Véase *Zorniak v. Cessna*, 119 D.P.R. 170 (1992); *Machado Maldonado v. Barranco Colón*, 119 D.P.R. 563 (1987); *Lluch v. España Service Sta.*, supra.

Si bien es cierto que la controversia de autos no se encuentra en dos foros distintos, el TPI tiene ante sí una multiplicidad de casos que en esencia versan sobre los mismos hechos. En la Sentencia de autos, el TPI particularmente destacó que la Reconvención instada por el señor Frontanes es una de

tipo compulsoria respecto a este pleito de ejecución de hipoteca y que la misma tiene una relación muy íntima con el caso *Asociación de Residentes de Monte Cielo y otros v. Mora Development, S.E.*, Civil Núm. D AC2011-3596, el cual tiene mayor antigüedad. Reiteramos que ver de manera simultánea dos casos que versan sobre la misma controversia no contribuye a la economía procesal y abre la puerta a la posibilidad de resultados contradictorios *Rivera Schatz v. E.L.A.*, supra. Aún más, este Tribunal confirma que si el TPI sigue manteniendo la Reconvención instada por el señor Frontanes habría un riesgo de que dicho foro tome decisiones contradictorias dado a que en otra sala del TPI se está viendo un caso con los mismos hechos alegados en la reconvención y con las mismas partes y ello pudiese afectar la validez del contrato de hipoteca habido entre Oriental y el señor Frontanes.

Como resultado de nuestro detenido examen del expediente, así como del Derecho aplicable, forzoso es concluir que la determinación del foro sentenciador de ordenar la desestimación sin perjuicio de la reclamación incoada por Oriental -así como de la Reconvención entablada por el señor Frontanes- es correcta en Derecho y cumple con el principio esbozado en la Regla 1 de Procedimiento Civil, supra. Al así actuar no se cometieron los dos errores señalados y, aunque las partes pudieran tener una causa de acción, no tenemos duda que el TPI está salvaguardando el debido proceso de ley de las partes y también está propiciando a que se logre una solución justa, rápida y económica para las partes sin afectar los principios de economía procesal y eficiencia procesal enmarcados en las Reglas de Procedimiento Civil.

Por lo tanto, procede la confirmación de la Sentencia aquí impugnada.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, confirmamos todos los extremos la Sentencia apelada.

Notifíquese a todas las partes.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones