

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO
PANEL X

ROOSEVELT CAYMAN ASSET COMPANY Apelante v. HÉCTOR MIGUEL TORRES ZAYAS Y SU ESPOSA NATASCHA DEL VALLE GALARZA Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelados	KLAN201501020	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas Civil Núm.: E CD2011-1188 (702) Sobre: Cobro de Dinero
---	---------------	---

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2015.

Comparece ante nos Roosevelt Cayman Asset Company (la apelante), y nos solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI), el 28 de abril de 2015, debidamente notificada el 18 de mayo de 2015. En la *Sentencia* antes aludida, el foro apelado desestimó con perjuicio la *Demanda*.

Por los fundamentos que se discuten a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada, no sin antes ofrecer un breve trasfondo procesal del caso de autos.

I.

La *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca del caso de epígrafe fue incoada por Doral Bank el 16 de septiembre de 2011, en contra del señor Héctor Miguel Torres Zayas, su esposa Natascha del Valle y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (la apelada). En la misma, Doral Bank

reclamó ser dueña y tenedora de un pagaré suscrito solidariamente por la apelada el 9 de marzo de 2009, por la suma de ciento sesenta y nueve mil setecientos dólares (\$169,700.00). El referido pagaré devengaba intereses al siete punto veinticinco por ciento (7.25%), y tenía fecha de vencimiento del 1 de abril de 2039. La apelada debía efectuar pagos mensuales hasta el completo repago de la deuda. Además, para garantizar el pago de la aludida deuda, la apelada hipotecó un inmueble de su propiedad. No obstante lo anterior, Doral Bank arguyó que la apelada incumplió con la forma de pago convenida. Por tal razón, Doral Bank declaró la totalidad de la deuda líquida, vencida y exigible.

Tras la anotación de rebeldía de la apelada, el 16 de marzo de 2012, notificada el 21 del mismo mes y año, el TPI dictó *Sentencia* en rebeldía a favor de la apelante.

El 3 de abril de 2012, la apelada presentó una *Moción Urgente de Relevo de Sentencia en Rebeldía y Reconsideración*, en la cual adujo que, por inadvertencia, de buena fe presentó su contestación a demanda fuera del término para ello. En la misma fecha, la apelada también presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*, y sostuvo que su condición económica había cambiado de forma tal que le impedía cumplir con el pago. Igualmente, la apelada afirmó que notificó de ello a Doral Bank y que solicitó beneficiarse del programa de “Loss Mitigation” de dicha entidad bancaria, pero que le fue informado que para participar del mismo debía tener un atraso de varios meses en su cuenta. A su vez, la apelada indicó que sostuvo reuniones con Doral Bank, que llegaron a acuerdos parciales, en los cuales Doral Bank representó o creó expectativas de modificar el préstamo interino.

Además, en su *Contestación a Demanda y Reconvención*, la apelada alegó que anteriormente hubo una posible compradora que estaba dispuesta a adquirir la propiedad mediante un “short

sale” y que así lo informó a Doral Bank. Sin embargo, como parte de las gestiones de negociación, la apelada ordenó realizar un estudio de título de la propiedad en cuestión. El estudio de título antes referido reflejó que la propiedad estaba gravada por tres (3) hipotecas, ya que Doral Bank nunca canceló las dos (2) primeras hipotecas que constituyó el dueño original de la propiedad. Por consiguiente, la apelada acudió a Doral Bank para resolver la situación. Empero, la apelada arguyó que la entidad bancaria no se comprometió a cancelar los pagarés y que sólo le informaban que investigarían el asunto. Por tal razón, la posible compradora se negó a consumir la compraventa de la propiedad, pues no quiso asumir el riesgo de pagar la suma de las tres hipotecas no canceladas. Así las cosas, la apelada alegó que Doral Bank fue negligente al no cancelar las hipotecas previas y por haber impedido que se materializara la compraventa de su propiedad. Por tal razón, solicitó que Doral Bank le indemnizara por la suma de doscientos mil dólares (\$200,000.00), por los daños contractuales y extracontractuales que alegadamente sufrió.

El 4 de mayo de 2014, el TPI declaró con lugar el relevo por lo que dejó sin efecto la Sentencia dictada previamente en rebeldía. El 29 de octubre de 2013, la apelante presentó su *Réplica a Reconvención*. En la misma, Doral Bank informó que transfirió el préstamo en cuestión a su subsidiaria Doral Recovery II, LLC. Así, Doral solicitó que, de haber interés de la parte aquí apelada de ejercer el retracto del crédito litigioso, se le concediera a dicha parte el término de diez (10) días para coordinar una reunión.

Tras varios trámites procesales, el 22 de agosto de 2014, la apelada presentó una *Solicitud de Orden para que se Notifique Cantidad Pagada por Préstamo (Crédito Litigioso)*, en la cual indicó que de la notificación de cesión recibida por ellos no surgía la suma de dinero pagada por la compra del crédito litigioso, asunto

que impedía que la apelada ejerciera su derecho a retracto del crédito litigioso. Por tal razón, dicha parte solicitó que se le ordenara a Doral y/o a la aquí apelante a notificar los términos exactos de la transacción realizada, de forma tal que la parte apelada pudiera ejercer su derecho de retracto.

El 2 de septiembre de 2014, notificada el 12 de septiembre de 2014, el TPI dictó una *Orden* en la que le concedió al aquí apelante el término final de veinte (20) días para exponer su posición con relación a la petición de la apelada.

Ante la inobservancia de la parte apelante con relación a la *Orden* antes referida, el 26 de noviembre de 2014, el foro primario dictó una *Orden* que fuera notificada el 9 de diciembre de 2014, en la cual le ordenó al aquí apelante cumplir con la orden del 2 de septiembre de 2014, so pena de la imposición de sanciones económicas.

Por su parte, el 26 de enero de 2015, la apelante presentó una *Solicitud de Sustitución de Parte*, en la cual informó que Doral Bank le vendió la cuenta del préstamo en cuestión. La apelante manifestó que su agente de servicios en Puerto Rico lo es Rushmore Loan Management Services. Por tal razón, la apelante solicitó que se sustituyera a Doral Bank por la parte apelante.

El 30 de enero de 2015, debidamente notificada el 9 de febrero de 2015, el foro apelado dictó una *Orden*, en la cual autorizó la sustitución de parte solicitada por la apelante.

El 24 de febrero de 2015, la parte apelada presentó una *Solicitud de Desestimación por Reiterado Incumplimiento de Órdenes*, en la cual arguyó que la apelante incumplió con las órdenes del foro primario emitidas el 2 de septiembre, y el 26 de noviembre de 2014, que hacía meritoria la desestimación de la demandada.

El 26 de febrero de 2015, notificada el 17 de marzo de 2015, el foro apelado dictó una *Orden*, en la cual le ordenó a la apelante cumplir con las órdenes anteriores dentro del término de veinte (20) días, so pena de que se dictara sentencia.

El 20 de febrero de 2015, la apelada presentó ante el TPI una *Nueva Solicitud de Desestimación por Reiterado Incumplimiento de Órdenes*. Así las cosas, el 28 de abril de 2015, el foro apelado dictó una *Sentencia* debidamente notificada el 18 de mayo de 2015, en la cual resolvió como sigue:

Visto el incumplimiento reiterado de la parte demandante y a pesar de las advertencias hechas por el Tribunal, así como el exceso de tiempo transcurrido, se procede a dictar *Sentencia Desestimando*, con perjuicio, la demanda.

Oportunamente, el 29 de mayo de 2015, la apelante presentó una *Solicitud de Reconsideración*, que fue declarada No Ha Lugar el 3 de junio de 2015, notificada el 8 del mismo mes y año.

Aún en desacuerdo con el dictamen apelado, la apelante acudió ante nos y planteó que el foro primario cometió el siguiente error:

El Honorable Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas erró al desestimar con perjuicio la Demanda incoada por la parte demandante-recurrente incurriendo en abuso de discreción.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a exponer brevemente el ordenamiento jurídico pertinente a la controversia traída ante nuestra consideración.

II.

Nuestro Tribunal Supremo ha sido enfático en promover que los casos se ventilen en los méritos. *Mun. de Arecibo v. Almac. Yakima*, 154 DPR 217, 221 (2001). Así, pues, ha reiterado que la desestimación de un caso como sanción debe prevalecer únicamente en situaciones extremas, en las que haya quedado demostrada, de manera clara e inequívoca, la desatención y el

abandono total de la parte con interés. Además, ello sólo debe ocurrir luego de que la imposición de otras sanciones haya probado ser ineficaz en el orden de administrar justicia y, en todo caso, no deberá procederse a ella sin un previo apercibimiento.

Mun. de Arecibo v. Almac. Yakima, supra, a la pág. 222.

Cónsono con lo anterior, la Regla 39.2 (a) de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2 (a), recoge los principios antes esbozados al disponer como sigue:

(a) Si la parte demandante dejare de cumplir con estas reglas o con cualquier orden del tribunal, el tribunal a iniciativa propia o a solicitud de la parte demandada podrá decretar la desestimación del pleito o de cualquier reclamación contra ésta o la eliminación de las alegaciones, según corresponda.

Cuando se trate de un primer incumplimiento, la severa sanción de la desestimación de la demanda o la eliminación de las alegaciones tan sólo procederá después que el tribunal, en primer término, haya apercibido al abogado o abogada de la parte de la situación y se le haya concedido la oportunidad para responder. Si el abogado o abogada de la parte no responde a tal apercibimiento, el tribunal procederá a imponer sanciones al abogado o abogada de la parte y se notificará directamente a la parte sobre la situación. Luego de que la parte haya sido debidamente informada o apercibida de la situación y de las consecuencias que pueda tener el que la misma no sea corregida, el tribunal podrá ordenar la desestimación del pleito o la eliminación de las alegaciones. El tribunal concederá a la parte un término de tiempo razonable para corregir la situación que en ningún caso será menor de treinta (30) días, a menos que las circunstancias del caso justifiquen que se reduzca el término.

(b) El tribunal ordenará la desestimación y el archivo de todos los asuntos civiles pendientes en los cuales no se haya efectuado trámite alguno por cualquiera de las partes durante los últimos seis meses, a menos que tal inactividad se le justifique oportunamente. Mociones sobre suspensión o transferencia de vista o de prórroga no serán consideradas como un trámite a los fines de esta regla.

El tribunal dictará una orden en todos dichos asuntos, la cual se notificará a las partes y al abogado o abogada, requiriéndoles dentro del término de diez (10) días desde que el Secretario o Secretaria les notifique, que expongan por escrito las razones por las cuales no deban desestimarse y archivarse los mismos.

.

Por su parte, el Tribunal Supremo ha reiterado la norma de que los abogados deben respeto a las órdenes de los tribunales y se exige de ellos el despliegue de todas las diligencias necesarias para asegurar que no se causen indebidas dilaciones en la tramitación y la solución de los casos. *Acevedo v. Compañía Telefónica de P.R.*, 102 DPR 787, 791 (1974).

También es norma reiterada que el efectivo funcionamiento de los tribunales y la disposición de los asuntos litigiosos presentados ante esos foros requieren que estos tengan gran flexibilidad y discreción, así como poder y autoridad suficientes para conducir los asuntos litigiosos ante su consideración y para aplicar las medidas correctivas apropiadas, según su mejor juicio, discernimiento y sana discreción. Esas medidas correctivas tienen el propósito de disuadir a aquellos litigantes que puedan recurrir a la dilación o al entorpecimiento de los procesos como su estrategia en la litigación.

Como puede colegirse, es menester que los tribunales atemperen la aplicación de la desestimación como sanción frente a la política pública de que los casos se ventilen en sus méritos. Ciertamente, el uso desmesurado de este mecanismo procesal puede vulnerar el propósito que persiguen los tribunales, que es impartir justicia. Por lo tanto, al ser esta sanción la más drástica que puede imponer un tribunal ante la dilación o desatención en el trámite de un caso, se debe recurrir a ella únicamente en casos extremos. *Álamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 DPR 314 (2009).

III.

Procedemos a resolver a tenor con la doctrina antes expuesta.

Nos corresponde auscultar si procedía imponer la severa sanción de la desestimación con perjuicio de la Demanda incoada

por la apelante, en virtud de su desatención a las órdenes del foro primario.

Un análisis ponderado del expediente apelativo y del trámite procesal del caso de autos refleja que el TPI se distanció de la normativa jurídica que requiere que las sanciones se impongan de manera progresiva.

En este caso, el foro primario concedió varios términos a la apelante para que cumpliera con la orden de notificarle a la apelada el precio por el cual adquirió el crédito litigioso, en aras de que esta última tuviera la oportunidad de ejercer su derecho a retracto del crédito litigioso. No obstante, el foro primario no impuso sanciones económicas a la representación legal del apelante por su inobservancia a las referidas órdenes. A pesar de que en la Orden del 26 de noviembre de 2014, notificada el 9 de diciembre de 2014, el foro primario apercibió que el incumplimiento con la Orden notificada el 12 de septiembre de 2014, podría conllevar la imposición de sanciones económicas, nunca impuso las mismas.

De igual forma, ante el incumplimiento de la apelante, el foro apelado tampoco notificó directamente a la apelante sobre la situación y sobre las consecuencias que acarrearían el incumplimiento con las órdenes, que incluían la desestimación de su *Demanda*. Solamente así, y luego de concederle a la aquí apelante un término para corregir la situación, podía el foro apelado ordenar la desestimación.

A su vez, debemos hacer hincapié en que surge del expediente apelativo que la apelante sustituyó a Doral Bank y Doral Bank Recovery II, LL, y que luego de que Doral Bank cesó de fungir como agente de servicios, la apelante adquirió un agente de servicios, ya que no tenían presencia física en Puerto Rico. Por lo cual, opinamos que dicho trámite interno incidió

desafortunadamente en la pronta tramitación del caso y en el cumplimiento con las órdenes del foro primario. Sin embargo, entendemos que dicha sustitución no ocurrió con el propósito de dilatar o entorpecer el trámite procesal del caso de epígrafe, sino como producto de la situación económica actual y del mercado hipotecario volátil.

Es menester enfatizar que la política pública perseguida es que los casos se ventilen en sus méritos. Por consiguiente, coincidimos con la apelante en que, al sustituir a Doral Bank, Roosevelt Cayman Asset Company tiene derecho a un debido proceso de ley y a ventilar en los méritos su causa de acción. Este derecho que fue coartado por la determinación apelada, sin que se impusieran sanciones de forma progresiva, tal cual exige la Regla 39.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Por todo lo cual, resolvemos que no procedía la extrema y severa sanción de la desestimación con perjuicio de la *Demanda*, toda vez que no estamos ante un caso de patente inactividad o de inobservancia contumaz y temeraria de las órdenes del foro apelado, y el foro primario no dio estricto cumplimiento a la Regla 39.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones