

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO  
PANEL XI

MARILYN MORALES  
BONILLA, DANNY VEGA  
FUENTES Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES

RECONVENIDOS

V.

JOSE VICTOR MEDINA  
ALVARADO, MINERVA  
RODRIGUEZ COLON Y  
LA SOCIEDAD LEGAL  
DE GANANCIALES

DEMANDADOS-  
RECONVENIENTES Y  
TERCEROS  
DEMANDANTES-  
APELANTES

V.

FIRST BANK PUERTO  
RICO

APELADO  
V.

JOSE VICTOR MEDINA  
ALVARADO

APELACION  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Aibonito

Sobre: Deslinde  
Judicial,  
Reinvidicación y  
Daños y  
Perjuicios

Caso Núm.  
B4CI201100313

KLAN20151063

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Grana Martínez y la Juez Vicenty Nazario.

González Vargas, Juez Ponente.

**S E N T E N C I A**

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

Trata el presente recurso de una apelación civil en la que se solicita la revocación de la sentencia procedente del Tribunal de Primera Instancia de Orocovis ("TPI"), la que desestimó de forma sumaria la demanda contra tercero presentada por los apelantes. Se acoge el recurso como uno de certiorari, en vista de que la

Sentencia parcial dictada no cumplió con los términos de la Regla 43.3 de Procedimiento Civil a fin de que se pueda acoger como una sentencia parcial final. No obstante, se mantiene el mismo alfanumérico para fines de esta Sentencia. Así acogido, se expide el recurso de autos y se confirma el dictamen emitido.

### I

Como adelantamos, la sentencia apelada desestimó por la vía sumaria una demanda contra tercero instada por el Sr. José Víctor Medina Alvarado, la Sra. Minerva Rodríguez Colón y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (“Tercero Demandantes” o “Apelantes”) contra First Bank Puerto Rico, Inc. (“Tercero Demandado”). La referida demanda contra tercero surgió en el contexto del litigio originalmente instado contra los Tercero Demandantes por Marilyn Morales Bonilla, Danny Vega Fuentes y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por éstos en el que se solicita deslinde, reivindicación y daños y perjuicios por los alegados actos de dominio de los Tercero Demandantes sobre una porción del terreno. Los Terceros Demandantes reconvinieron y a la vez instaron la demanda contra tercero de autos contra First Bank en la que alegan que, como parte de los servicios rendidos para el financiamiento de la propiedad objeto del litigio, el Tercero Demandado comisionó al agrimensor Josué Miranda Ortiz para que preparara un plano del terreno del cual se desprendía que la propiedad objeto de la compraventa no tenía problemas de colindancia. Según los Tercero Demandantes, descansaron de buena fe en la pericia del Sr. Miranda Ortiz – quien alegan es representante de First Bank – para la compraventa y para obtener un préstamo hipotecario con First Bank. Sostienen que de haber

sabido que la propiedad tenía problemas de colindancia, no hubieran adquirido la propiedad y no serían objeto de una demanda.

En respuesta, First Bank presentó una Moción de Desestimación en la que alegó que el agrimensor, el Sr. Miranda Ortiz no es empleado ni representante de First Bank, sino que había sido contratado por una oficina de corretaje de nombre Activa Mortgage Brokers (“Activa Mortgage”), contratada por el propio Tercero Demandante para que llevará a cabo en su nombre las gestiones conducentes a la obtención del financiamiento interesado.

Luego de varios trámites procesales, el TPI emitió sentencia parcial desestimando la demanda contra tercero a favor los Terceros Demandados, luego que tomara la moción de desestimación como una sentencia sumaria. Según el dictamen, no existe controversia alguna sobre el hecho de que el Sr. Miranda Ortiz no es representante, empleado, ni contratista independiente de First Bank. El mismo fue, en efecto, contratado por el “bróker” seleccionado por el Tercero Demandante (Activa Mortgage), según los términos del contrato suscrito por ellos mediante el cual autorizaba a Activa Mortgage a llevar a cabo las gestiones para obtener el financiamiento necesario para la compra de la propiedad.

Insatisfechos con el resultado, los Tercero Demandantes presentaron moción en la que solicitaron determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales y solicitud de reconsideración. En su escrito expresan que existen una serie de controversias que impiden disponer del caso sumariamente, a saber: (1) el hecho de que el contrato con Activa Mortgage provee para una comisión para First Bank, (2) la interrogante sobre si es uso y costumbre en la banca utilizar a un corredor de hipotecas, (3)

determinar si el banco responde por el corredor, (4) si el Sr. Miranda Ortiz es un representante de First Bank, y (5) si Activa Mortgage es un alter ego de First Bank, entre otras, controversias.

El TPI emitió las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho adicionales, y enmendó la sentencia dictada para incluir las mismas. Sin embargo, declaró No Ha Lugar la reconsideración de los apelantes, reiterando así la inexistencia de controversias en torno a la ausencia de relación patrono-empleado entre el Sr. Mirada Ortiz y First Bank.

En desacuerdo, los Tercero Demandantes acudieron ante este Foro mediante el recurso de apelación, el cual fue originalmente desestimado por falta de jurisdicción (prematuridad). Renotificada la Sentencia, se acudió nuevamente a este Tribunal para la revisión del dictamen parcial emitido. Se señaló que erró el TPI: (1) al no incluir algunos de los hechos adicionales y conclusiones de derecho ofrecidas por los Apelantes, sin los cuales el TPI estaba impedido de formular unas conclusiones de Derecho para dictar la sentencia parcial sumaria apelada; (2) al desestimar la demanda contra terceros de forma sumaria, ya que existen controversias sobre hechos esenciales y pertinentes que impiden que se dicte la sentencia sumaria apelada; y (3) al desestimar la demanda contra terceros de forma sumaria y, aun de no existir controversia sobre los hechos, aplicar erróneamente la doctrina de responsabilidad de contratistas independientes.

Por las razones expuestas a continuación, confirmamos la sentencia sumaria apelada.

## II

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal de carácter discrecional utilizado para adjudicar litigios cuando la celebración de

un juicio plenario resulta innecesario, conforme a la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Dicha Regla dispone que se podrá emitir una adjudicación de forma sumaria a favor de la parte promovente cuando, como cuestión de derecho, surge de los hechos<sup>1</sup> que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. Véase además, SLG Zapata–Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 430; Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 128 (2012); Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 DPR 200, 213 (2010). El mismo provee una solución justa, rápida y económica para pleitos en los que solo resta la aplicación del Derecho por parte del Tribunal. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015 TSPR 70; Oriental Bank v. Perapi, 2014 TSPR 133; SLG Zapata–Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013); Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 847 (2010).<sup>2</sup> Como ha indicado el Tribunal Supremo:

[E]l tribunal no dictará sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hayan alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho, no procede. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308 (2004). Véase además, S.L.G. Szendrey–Ramos v. Consejo Titulares, 184 DPR 133, 167 (2011); González Sotomayor v. Mayagüez Resort & Casino, 176 DPR 848 (2009).

Para efectos de la sentencia sumaria, nuestra jurisprudencia se ha referido al ‘hecho material’ como aquel “que puede afectar el resultado de [una] reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015

<sup>1</sup> Estos según constan en las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y cualquier otra evidencia admisible.

<sup>2</sup> Al respecto, en Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 DPR 714 (1986), el Tribunal Supremo expresó que “[l]a sentencia sumaria solo debe dictarse en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes”. Id., en la pág. 721.

*TSPR 70, 193 DPR \_\_\_\_ (2015); S.L.G. Szendrey–Ramos v. Consejo Titulares, supra; Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010) citando a J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609.*

Además de que se trata de un hecho material, debe ser real, “por lo que cualquier duda que pueda surgir no es suficiente para derrotar la procedencia de una moción de sentencia sumaria”. *Oriental Bank v. Perapi, supra, pág. 9; Véase además, Ramos Pérez v. Univisión, supra, págs. 213-214.* La controversia debe ser de calibre suficiente como para que surja la necesidad de que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Id.* Asimismo, “la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor”. Ortiz Álvarez, *op cit.*, pág. 8. En similares términos se expresan las Reglas de Procedimiento Civil al disponer que:

Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

La parte no podrá descansar en meras afirmaciones y aseveraciones generales, “sino que, a tenor con la Regla 36.5, estará obligada a ‘demostrar que [tiene] prueba para sustanciar sus alegaciones’”. *Flores v. Municipio de Caguas, 114 DPR 521, 525 (1983).* No hacerlo acompaña el riesgo a que, si en derecho procediere, se acoja la solicitud de sentencia sumaria en su contra. A tenor con la normativa anteriormente discutida, evaluemos los hechos particulares ante nuestra consideración.

### III

En su primer señalamiento de error los Apelantes sostienen que el TPI erró al dictar la sentencia parcial sumaria apelada sin acoger los hechos adicionales y conclusiones de derecho ofrecidas por éstos. La norma en nuestra jurisdicción es que, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad un tribunal apelativo no intervendrá con la apreciación de la prueba efectuada por el TPI. Dicha norma descansa en la premisa de que el juzgador de los hechos, por ser quien recibe y aprecia la prueba en primera instancia, está en mejor posición para evaluarla y dirimir los hechos en controversia.

En este caso, hemos considerado los planteamientos de la peticionaria y no hallamos base para intervenir con la decisión recurrida. Surge del expediente que los Apelantes suscribieron un contrato de servicios con Activa Mortgage, en el que la autorizaban a tramitar cualquier documentación necesaria para solicitar un préstamo con una institución financiera, y a coordinar con distintos proveedores de servicios (como el Sr. Miranda Ortiz) para obtener el financiamiento necesario para la compra de la propiedad. First Bank no formó parte de dicho contrato de servicios ni directamente, ni mediante representación. Sobre lo anterior y sobre el hecho de que fue Activa quien contrató los servicios de Miranda Ortiz, no encontramos controversias relevantes o sustanciales.

Ciertamente, el contrato con Activa incluye una cláusula en la que se menciona una “comisión bancaria” de un uno por ciento. Sin embargo, dicha comisión consiste esencialmente de la advertencia de un cargo que cobra la institución financiera por el proceso o gestiones llevadas a cabo para la otorgación del financiamiento, el cual no está directamente relacionado con el servicio prestado por

Activa Mortgage como “bróker”. Esta comisión la acordará finalmente el Banco con el cliente, el cual es claramente distinguible de la comisión que cobrará el “bróker” por sus servicios. A tales efectos, el contrato con Activa Mortgage establece: “[n]uestros servicios se limitan a tramitar la documentación necesaria y requerida por la institución que requiera el préstamo. Por estos servicios cobramos una comisión separada de cualquier otra que pueda cobrar la institución prestataria [(e.g. la comisión bancaria)]”. Nótese que en esta cláusula quedan diáfananamente separados ambas comisiones.

Como hemos expresado, el contrato fue suscrito únicamente entre Activa Mortgage y los Apelantes, sin que First Bank participara, ni siquiera se mencionara. Meramente se refería a esa comisión en beneficio del banco que ofreciera el financiamiento cualquiera que fuera, sin referencia específica en favor de First Bank. Tal referencia a la comisión bancaria no pretende crear obligación alguna para con el Tercero Demandado, el cual incontrovertiblemente no es parte del contrato.

En su segundo y tercer señalamiento de error, el Apelante sostiene que el TPI erró al desestimar la demanda contra terceros de forma sumaria, ya que existen controversias sobre hechos esenciales y pertinentes que impiden que se dicte este tipo de sentencia. Asimismo sostiene que, aun de no existir controversia sobre los hechos, aplicaron erróneamente la doctrina de responsabilidad de contratistas independientes. El Apelante manifiesta que el Sr. Miranda Ortiz es representante de First Bank, y que el Banco debe responder por los errores cometidos por el mismo. Sin embargo, nada en el expediente apoya la tesis o alegación de que el agrimensor actuara en representación de First



Bank. Reiteramos que lo que se desprende del texto del propio contrato es que la parte Apelante autorizó a Activa Mortgage a solicitar cualquier documento necesario para el procesamiento del préstamo hipotecario. Dentro de esa delegación fue que Activa Mortgage requirió los servicios de Miranda Ortiz para la preparación del plano de terreno. De igual manera gestionó el estudio de título de la propiedad, entre otros documentos y gestiones. First Bank no pagó, ni cobró suma alguna por estos trámites. Nada en el contrato, ni en el expediente establece, no solo que el Sr. Miranda Ortiz fuera contratado por el Banco, sino que actuara como su agente o contratista independiente.

No podemos extraer de esos eventos o acuerdos relación contractual alguna entre First Bank y el Sr. Miranda Ortiz, ni tampoco capacidad representativa o encomienda dada por el Banco a Miranda. Reiteramos que éste fue contratado por Activa Mortgage, quien a su vez fue contratada por el propio Apelante. Dada esas circunstancias no hemos encontrado prueba admisible capaz de demostrar responsabilidad civil extracontractual de First Bank por las acciones del agrimensor contratado por Activa. Bajo ese mismo análisis, tampoco podemos hablar en este caso de la figura del beneficio económico, como fuente de responsabilidad en cuanto a First Bank, puesto que entre el agrimensor y el Banco existía total ausencia de vínculo contractual o prestación directa de servicios aun en calidad de contratistas independientes del Banco. La gestión del agrimensor formó parte de las gestiones realizada por el "bróker" a fin de completar el trámite de un financiamiento en representación de los apelantes, la cual es un trámite ordinario y común en este tipo de gestión ante cualquier institución financiera. No se trató de

una gestión exclusivamente dirigida a beneficiar económicamente a First Bank.

En fin, la ausencia de prueba en el expediente sobre la existencia de controversias reales relacionadas con el posible vínculo jurídico entre el agrimensor Miranda Ortiz y First Bank o alguna controversia de derecho que amerite nuestra intervención revisora con el dictamen emitido por la vía sumaria por el TPI, nos obliga a abstenernos de intervenir con sus determinaciones y la Sentencia Parcial emitida en favor del Banco. Se impone, en cambio, tanto en función de la deferencia que merece el análisis de la prueba realizada por el foro primario, el cual tampoco se demostró fuera motivado por pasión, prejuicio o parcialidad, así como por nuestro propio análisis de la prueba, que éste no erró en la decisión tomada en contra de la parte apelante. Ésta no logró establecer por preponderancia de la prueba sus alegaciones en este caso.

Por ello, se confirma la sentencia apelada en su totalidad.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones