

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA
PANEL VIII

PR Asset Portfolio
2013-1 International,
LLC

DEMANDANTE

v.

Potential Investment &
Development
Corporation

DEMANDADOS

v.

Paseo Concordia, Inc.

TERCERO DEMANDANTE
APELANTE

Banco Popular de
Puerto Rico

TERCERO DEMANDADO
APELADO

KLAN201501073

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia

Sala de Ponce

Caso Núm.:
JCD2013-0006

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Prenda e
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez Ramos.

Brau Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de septiembre de 2015.

-I-

El 3 de enero de 2013, el Banco Popular de Puerto Rico ("Banco Popular") instó la presente demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Potential Investment & Development Corporation ("Potential") y la parte apelante Paseo Concordia, Inc. ("Paseo Concordia"), para el cobro de una deuda

de \$363,095.80 más intereses¹ y otras partidas.² Luego de la presentación de la demanda, el Banco Popular cedió su acreencia a la apelada PR Asset Portfolio 2013-1 International ("PR Asset"), quien se sustituyó como parte demandante.

El 27 de marzo de 2013, Paseo Concordia contestó la demanda y negó las alegaciones. Presentó, además, una demanda contra tercero por daños y perjuicios contra el Banco Popular. En su demanda contra tercero, Paseo Concordia alegó que entre 2007 y 2008, había realizado gestiones con el Banco Popular para la obtención de un financiamiento para un proyecto urbanístico en los solares hipotecados en Ponce. La apelante alegó que el Banco le hizo numerosos requerimientos que fueron cumplidos por ella. No obstante, pese a que el Banco le indicó que había aprobado el financiamiento, posteriormente se retractó e impuso nuevos requerimientos y condiciones, que también fueron cumplidos por Paseo Concordia. El Banco Popular, sin embargo, se negó a proveer el financiamiento solicitado. Paseo Concordia alegó que el Banco había actuado de manera ilícita y solicitó que se le pagaran daños de \$199,872.00 por concepto de gastos incurridos en la tramitación del préstamos³ así

¹ \$422,897.23 hasta el 31 de julio de 2012.

² La obligación fue originalmente incurrida por Potential ante el Banco Santander. Estaba garantizada por, entre otras cosas, una hipoteca sobre una propiedad de 2,842 metros cuadrados ubicada entre las calles Aurora y Méndez Vigo de Ponce. El Banco Santander cedió sus derechos al Banco Popular, el que aparentemente instó una primera acción en cobro de dinero contra Potential (caso civil núm. JCD2004-0145) y obtuvo una sentencia a su favor. Antes de que se ejecutara la sentencia, Potential vendió la propiedad a Paseo Concordia. Paseo Concordia supuestamente retuvo parte del precio de venta para responder por las obligaciones existentes, pero nunca realizó el pago.

³ Las partidas reclamadas fueron por diseño y planos, organización y desarrollo del proyecto, tasación, contribuciones municipales, estudio de suelo y otros gastos misceláneos.

como \$2,676,791.00 por concepto de ganancias dejadas de percibir por la no realización del proyecto.

El 9 de septiembre de 2013, el Banco Popular contestó la demanda contra tercero y negó las alegaciones. De primera intención, no alegó que la reclamación estuviera prescrita.

No obstante, el 18 de marzo de 2014, el Banco Popular solicitó permiso para presentar una contestación enmendada. La contestación enmendada incluía la defensa de prescripción. El 21 de marzo de 2014, el Tribunal autorizó la enmienda.

Luego de otros trámites, el Banco presentó una moción de desestimación de la reconvención. Alegó que la reclamación de Paseo Concordia era una por daños y perjuicios extracontractuales, ya que el contrato de financiamiento nunca se había llegado a perfeccionar. El Banco señaló que, tratándose de una reclamación de naturaleza extracontractual, el término prescriptivo aplicable era el de un año establecido por el artículo 1868 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5298.

Paseo Concordia se opuso a la moción del Banco. Alegó que su reclamación era de naturaleza contractual porque el Banco había aprobado el financiamiento y que estaba sujeta al término prescriptivo de quince años establecido por el artículo 1864 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5294.

En apoyo de su contención de que el contrato entre las partes se había perfeccionado, Paseo Concordia sometió una carta que le fue cursada por el Banco Popular el 26 de febrero de 2007, en la que el Banco le informó que había aprobado el financiamiento solicitado. La carta enumeró las condiciones para el

préstamo, incluyendo el otorgamiento de una hipoteca, la asignación al Banco de los planos, permisos, aprobaciones y contratos con el contratista y arquitecto, el otorgamiento de garantías personales ilimitadas por los accionistas de Paseo Concordia y el otorgamiento de seguros y fianzas. La carta indicaba que “[u]na vez nos comunique su aceptación ..., procederemos con someter esta solicitud a nuestros abogados para el cierre formal de la misma.”

El Banco replicó a la oposición de Paseo Concordia. Señaló que, conforme a las propias alegaciones de la demanda contra tercero, Paseo Concordia había expresado que el negocio nunca se había perfeccionado, sino que el Banco informó a la apelante que la aprobación inicial del préstamo expiró y adujo que Paseo Concordia había incumplido con los requisitos para el cierre del negocio.⁴

Inicialmente, mediante resolución emitida el 3 de marzo de 2015, el Tribunal de Primera Instancia denegó la moción del Banco porque entendió que dicha parte no había levantado la defensa de prescripción. El Banco solicitó reconsideración alegando que había levantado la prescripción de la reclamación en su contestación enmendada del 18 de marzo de 2014. Paseo Concordia se opuso.

El 21 de abril de 2015, mediante la sentencia parcial apelada, el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda contra tercero instada por Paseo Concordia.

⁴ Esta alegación aparece en el ¶ 5 de la demanda contra tercero (Ap., pág. 9).

En su dictamen, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que la reclamación de la parte apelada era una de naturaleza extracontractual. El Tribunal expresó:

Tras un examen de las alegaciones de la Demanda contra Tercero... encontramos que la demandada Paseo Concordia, Inc. relata una serie de incidentes ocurridos entre ésta y el tercero demandado [Banco Popular] en aras de obtener un financiamiento para un proyecto de construcción. En específico, se alega que el [Banco Popular] actuó de manera ilegal y abusiva pues "se comprometió a proveer un financiamiento para el proyecto urbanístico concernido, requiriéndole a la parte reconviniendo múltiples trámites encaminados al desarrollo del proyecto con los cuales ésta cumplió y que conllevaron gastos que resultaron ser inútiles e innecesarios ante la negativa del banco de conceder el financiamiento al cual se obligó inicialmente.

Indubitadamente, la causa de acción presentada por el tercero demandante es una de *culpa in contrahendo*. Si bien es cierto que el tercero demandante alega que el [Banco Popular] incurrió en unos incumplimientos contractuales, la realidad es que ello es una conclusión de derecho la cual este Tribunal no está obligado a tomar como correcta. De las alegaciones de la Demanda contra Tercero no se desprende que se haya materializado contrato alguno entre las partes, sino que se cursaron comunicaciones y requerimientos dirigidos a obtener el financiamiento para el proyecto. El propio tercer demandante reconoce que el banco no concedió el financiamiento. ... No habiéndose otorgado el contrato de préstamo, solicitado, no estamos ante una reclamación de naturaleza contractual. Más bien se trata de una acción que tiene su génesis en la equidad y que la jurisprudencia puertorriqueña ha enmarcado, por analogía, dentro del contexto extracontractual.

El Tribunal concluyó que la reclamación de Paseo Concordia estaba sujeta al término prescriptivo de un año establecido por el artículo 1868 del Código Civil y que la Demanda Contra Tercero estaba prescrita por haber sido presentada fuera de dicho plazo.

El Tribunal dictó sentencia parcial ordenando la desestimación de la Demanda Contra Tercero. Paseo Concordia solicitó reconsideración, que fue denegada por el Tribunal el 8 de junio de 2015.

Insatisfecha, la parte apelante acudió ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, Paseo Concordia plantea que el Tribunal de Primera Instancia erró al concluir que su reclamación contra el Banco Popular está prescrita. Alega que, contrario a lo que entendió el Tribunal de Primera Instancia, su reclamación es de naturaleza contractual, por el incumplimiento del Banco Popular de su compromiso de proveer financiamiento, y que, por ello, está sujeta al término prescriptivo de quince años establecido por el artículo 1864 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5294 y no al término de un año establecido por el artículo 1868.

La responsabilidad contractual, como se conoce, se basa en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito. Álvarez v. Rivera, 165 D.P.R. 1, 18 (2005). Sin contrato no hay daño reclamable bajo este supuesto. Rivera Sanfeliz et al. v. Junta de Directores de Firstbank, 2015 T.S.P.R. 61.

No existe contrato cuando las partes no llegan a consentir a obligarse. Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 292-293 (2001).

En el presente caso, se trata de un negocio complejo para el financiamiento de una obligación millonaria. Aunque el Banco expresó su aprobación del financiamiento, el negocio estaba sujeto a numerosos requisitos, incluyendo el otorgamiento de numerosas garantías y a otras condiciones. En su reclamación contra el Banco, Paseo Concordia alegó que el Banco "se comprometió a proveer un financiamiento para el proyecto urbanístico concernido, requiriéndole a la

parte reconviniente múltiples trámites encaminados al desarrollo del proyecto con los cuales ésta cumplió y que conllevaron gastos que resultaron inútiles e innecesarios ante la negativa del banco de conceder el financiamiento al cual se obligó inicialmente." La parte apelante, según hemos indicado, solicitó que se le reembolsaran los gastos incurridos por ella, incluyendo los gastos por diseño y planos, organización y desarrollo del proyecto, tasación, contribuciones municipales, estudio de suelo y otros gastos misceláneos asociados con el proyecto.

Al igual que el Tribunal de Primera Instancia, consideramos que la reclamación presentada es una por *culpa in contrahendo*. PRFS v. Promoexport, 187 D.P.R. 42, 57 (2012); Colón v. Glamorous Nails, 167 D.P.R. 33, 45-46 (2006); Muñiz v. C.O.P.A.N., 113 D.P.R. 517, 527-529 (1982).

Paseo Concordia insiste en que el negocio se perfeccionó porque el Banco Popular expresó que había aprobado el financiamiento. Invoca la carta cursada por el Banco el 26 de febrero de 2007. Aunque dicha carta expresaba que el Banco había aprobado el financiamiento, su texto no deja lugar a dudas que quedó pendiente el cierre de la transacción, lo que significa que el contrato no se perfeccionó. El financiamiento, según hemos visto, finalmente no fue concedido por el Banco y así se alega en la reclamación de Paseo Concordia contra el Banco Popular.

Entendemos que el Tribunal de Primera Instancia no erró al concluir que la reclamación de la parte apelante es de naturaleza extracontractual, sujeta al

término prescriptivo de un año establecido por el artículo 1868 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5298. En el presente caso, las negociaciones entre Paseo Concordia y el Banco se produjeron entre 2007 y 2008. La parte apelante no presentó su reclamación, sin embargo, hasta el 27 de marzo de 2013. No surge del expediente que Paseo Concordia hubiera interrumpido el término prescriptivo. En estas circunstancias, entendemos que el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al concluir que la reclamación está prescrita.

Paseo Concordia alega que el Banco Popular renunció a levantar la defensa de prescripción porque no la incluyó en su contestación inicial a la demanda.

Como cualquier otra defensa afirmativa, la defensa de prescripción se entiende renunciada si no se levanta de manera oportuna. Alamo v. Supermercado Grande, Inc., 158 D.P.R. 93, 104 (2002).

Ahora bien, aunque la defensa de prescripción no fue invocada en la contestación inicial a la demanda contra tercero, el Tribunal de Primera Instancia goza de amplia discreción para permitir enmiendas a las alegaciones, incluso en etapas adelantadas de los procedimientos. Colón Rivera v. Wyeth Pharm., 184 D.P.R. 184, 198 (2012). Bajo la Regla 13.1 de las de Procedimiento Civil, el permiso para enmendar se concede liberalmente. S.L.G. Font Bardon v. Mini-Warehouse, 179 D.P.R. 322, 334 (2010). Sólo ante un perjuicio manifiesto a la parte contraria o un claro abuso de discreción, es que procede intervenir con la discreción del Tribunal de Primera Instancia para revocar una enmienda. Colón Rivera v. Wyeth Pharm.,

184 D.P.R. a la pág. 198; Neca Mort. Corp. v. A & W Dev. S.E., 137 D.P.R. 860, 868 (1995).

El mero hecho de que la enmienda sea formulada de forma tardía no conlleva su denegación, en ausencia de un perjuicio real para la parte contraria. S.L.G. Sierra v. Rodríguez, 163 D.P.R. 738, 749 (2005); Torres Cruz v. Municipio de San Juan, 103 D.P.R. 217, 222 (1975).

En otras ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha permitido expresamente que una parte enmiende su contestación a una alegación para levantar la defensa de prescripción, cuando ésta no ha sido invocada en una etapa irrazonablemente tardía del procedimiento. Texaco P.R., Inc. v. Díaz, 105 D.P.R. 248, 250 (1976) (admitiendo enmienda presentada seis meses después de la alegación original); compárese, Epifanio Vidal, Inc. v. Suró, 103 D.P.R. 793, 794 (1975) (negándose a admitir defensa presentada dos años después de la contestación a la demanda).

Cuando se admite la enmienda, ésta generalmente se retrotrae a la fecha de la alegación original, de conformidad con la Regla 13.3 de Procedimiento Civil; Ortiz Díaz v. R & R Motor Sales Corp., 131 D.P.R. 829, 837 (1992).

En el presente caso, mediante su resolución del 21 de marzo de 2014, el Tribunal de Primera Instancia le permitió al Banco Popular enmendar sus alegaciones para levantar la defensa de prescripción. En este momento, habían transcurrido poco más de seis meses desde la contestación inicial del Banco, que fue presentada el 9 de septiembre de 2013. No estimamos que el Tribunal de Primera Instancia hubiera abusado

de su discreción al permitir la enmienda. Tampoco surge que la actuación del Tribunal hubiera provocado un perjuicio indebido a la parte apelante.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia parcial apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones