

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

LSREF2 Island  
Holdings, LTD., Inc.  
por conducto de su  
Agente Autorizado,  
Hudson Puerto Rico,  
LLC

APELANTE

v.

RL Díaz Properties,  
Inc., Díaz Seguros y  
Asociados; Ramon Luis  
Díaz Rivera, Sucesión  
de Lilliam Vázquez  
Saavedra, compuesta  
por Xiomaris Díaz  
Vázquez, Damaris Díaz  
Vázquez y Ricardo Luis  
Díaz Vázquez, Ramón  
Luis Díaz Rivera,  
Fulano de Tal y Fulana  
de Tal

APELADOS

KLAN201501445

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia

Sala de Ponce

Caso Núm.:  
J CD2014-0188  
(G28)

Sobre: Cobro de  
Dinero,  
Ejecución de  
Prenda y  
Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Piñero González<sup>1</sup>.

Brau Ramírez, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN Y SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de febrero de 2016.

Mediante sentencia emitida el 20 de enero de 2016, modificamos el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia en este caso para disponer que la desestimación de la demanda fuese sin perjuicio. En nuestra sentencia, concluimos que: (1) en el presente caso no hubo una novación del contrato de préstamo otorgado por las partes el 31 de diciembre de 2008 y que el récord permitía fijar una cuantía para el balance de la deuda. Concluimos, sin embargo, que la

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2015-168 se designó al Juez Piñero González para votar en el caso de epígrafe.

presentación de la demanda fue prematura porque LSREF2 no había notificado la terminación del procedimiento de mitigación de deudas, según lo contemplado por el Reglamento X adoptado por la Oficina Federal de Protección Financiera al Consumidor, 12 C.F.R. § 1024.1 y ss.

Nuestra sentencia fue archivada en autos y notificada el 1ro de febrero de 2016. LSREF2 presentó una oportuna moción de reconsideración el 16 de febrero de 2016. Plantea que el Reglamento X resulta inaplicable a la presente controversia porque el préstamo pactado entre las partes fue uno de naturaleza comercial, 12 C.F.R. § 1024.5. Tiene razón.

Un examen del récord confirma que el propósito del préstamo objeto del caso de autos fue uno de naturaleza comercial. Por lo tanto, resulta exento de la Reglamentación X, la que va dirigida a préstamos residenciales. En estas circunstancias, procede que reconsideremos nuestro dictamen y que adjudiquemos la reclamación en sus méritos.

El Tribunal de Primera Instancia, según hemos visto, concluyó que LSREF2 no probó la cuantía de su reclamación. El Tribunal, negó así todo remedio a favor de la parte apelante. Este resultado nos parece irrazonable, porque el récord refleja que las partes suscribieron un contrato de préstamo y que la parte apelada no pagó el principal acordado.

Reconocemos que el desempeño de la representación legal de LSREF2 en el juicio fue deficiente. Dicha parte no interrogó a su testigo sobre el balance de la deuda, lo que es una información esencial en este tipo de casos.

Ahora bien, en el presente caso, las partes estipularon la prueba documental. Coincidimos con la parte apelante en que, a base de la misma, se puede fijar aproximadamente la cuantía de lo adeudado. Este Tribunal se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para apreciar los documentos sometidos. Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A., 143 D.P.R. 935, 952 (1997). Cualquier insuficiencia en los documentos, se interpreta contra LSREF2, que es la parte que tiene el peso de la prueba para establecer su reclamación. Regla 110(a) de las de Evidencia.

En el presente caso, la prueba presentada permite determinar que, al momento de la presentación de la demanda, la parte apelada le adeudaba a LSREF2 \$1,145,500.43 por concepto de principal, \$385,985.23 por concepto de intereses y \$13,393.23 por concepto de cargos por mora. Los intereses aumentaban a razón de \$305.46 por día.<sup>2</sup> La prueba refleja que a partir de mayo de 2014, LSREF2 recibió \$2,250.00 mensuales por concepto de subrogación sobre las rentas generadas por el inmueble.

---

<sup>2</sup>El préstamo suscrito por los apelados era por \$1,160,000.00 (Ap., pág. 312), con intereses al 7.60% (se acordó que, en caso de incumplimiento, se aplicaría una tasa mayor, Ap., pág. 313). El préstamo era pagadero en 59 plazos de \$8,648.00 y un último plazo por el balance restante. (Ap., pág. 313). Se acordó un cargo por mora de 5% en caso de que los pagos fueran tardíos (Ap., pág. 313).

Los pagos realizados por los apelados aparecen detallados en las págs. 300 y 301 del Apéndice. Los apelados pagaron los plazos acordados entre febrero y octubre de 2009. Luego de esto, sus pagos fueron irregulares. A partir de junio de 2011, los apelados hicieron pagos mensuales de, cuando menos, \$5,000 (algunos meses no pagaron, otros meses pagaron \$6,000 y, en una ocasión, \$10,000). Los apelados hicieron estos pagos hasta el 12 de febrero de 2012. En total, los apelados pagaron \$288,344.80. Conforme a los términos del acuerdo, los pagos se aplicaron primero a los intereses y luego al principal (Ap., pág. 313).

En sus alegaciones, LSREF2 reclama la existencia de un cargo adicional de \$500.00 por concepto de servicios. No pudimos relacionar este cargo con los términos del acuerdo. La parte apelante tampoco lo explica, por lo que hemos optado por descartarlo.

Según LSREF2, el balance de su deuda al momento del juicio por concepto de intereses era de \$466,119.79, cuantía que hemos optado por aceptar.

Lo anterior permite que el Tribunal dicte sentencia contra la parte apelada por la suma de \$1,145,500.43 por concepto de principal, \$466,119.79 por concepto de intereses y \$13,393.23 por concepto de cargos por mora. La deuda genera intereses adicionales hasta su pago a razón de \$305.46 por día. La parte apelante viene obligada a deducir de dicha cuantía todo pago adicional recibido por concepto de rentas que no hubiera sido debidamente acreditado conforme a la explicación contenida en su recurso de apelación.<sup>3</sup>

La parte apelante tiene derecho a que se ordene la ejecución de sus garantías y a que se disponga la venta en pública subasta de la propiedad que garantiza su acreencia:

URBANA: Parcela de terreno marcada en el plano de inscripción con la letra "B", radicada en el Barrio Guánica, antes, hoy Caños del término municipal de Guánica, Puerto Rico, con una cabida de tres mil doscientos treinta y dos metros treinta centímetros (3,232.30 m.c.). Colindando por el NORTE, en cuatro alineaciones continuas de veintiún metros sesenta centímetros; treinta y siete metros cuarenta centímetros; cuarenta y dos metros cincuenta y dos centímetros y cuarenta y cinco metros, con terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; por el SUR, en tres alineaciones continuas de treinta y tres metros sesenta centímetros, setenta y ocho metros ochenta centímetros y cincuenta metros cuarenta y dos centímetros, con la carretera estatal número ciento dieciséis que conduce de Yauco a Guánica; por el ESTE, en dos alineaciones continuas de ocho metros veinte centímetros y ocho metros diez centímetros, con tierras de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico; y por el OESTE, en treinta metros cincuenta centímetros, con la parcela "A" descrita anteriormente.

---

<sup>3</sup> Véase la página 26 del recurso. Entendemos que LSREF2 contabilizó los pagos recibidos hasta febrero de 2015. Dicha parte viene obligada a restar de su acreencia todo pago posterior recibido por ella por concepto de la cesión de rentas, hasta el saldo de su reclamación y/o el momento en que se realice la ejecución de la propiedad.

-Inscrita al folio 18 del tomo 176, finca número 2,226 de Guánica, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Guánica.

El tipo mínimo para la primera subasta será de \$1,160,000.00 conforme a lo estipulado por las partes (Ap., pág. 362). La hipoteca garantizará el pago de dicha cantidad, una suma adicional de intereses de \$116,000.00 y una suma similar de \$116,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según lo pactado por las partes (Ap. pág. 362).

Por los fundamentos expresados, se reconsidera y se deja sin efecto la sentencia dictada por este Tribunal el 20 de enero de 2016 y se revoca la sentencia apelada. En su lugar, se dicta sentencia declarando con lugar la demanda. Se condena a la parte apelada pagar a la apelante \$1,145,500.43 por concepto de principal, más intereses de \$466,119.79 y \$13,393.23 por concepto de cargos por mora. La deuda genera intereses adicionales a razón de \$305.46 por día y deberá ser ajustada para reflejar todos los pagos por cesión de rentas recibidas por la parte apelante. Se ordena la ejecución de la hipoteca, en los términos indicados en la presente sentencia.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones