

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN - CAGUAS
PANEL II

FIRSTBANK PUERTO
RICO

Apelado

v.

FRANCISCO ARROYO
FIGUEROA, MARÍA DE
LOS ÁNGELES
ALMENAS OCASIO Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIAS
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN201601827

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia Sala de
Caguas

CIVIL NÚM.
ECD2014-1504
(801)

Sobre:
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VÍA ORDINARIA Y
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de diciembre de 2017.

Comparece el señor Francisco Arroyo Figueroa y la señora María de los Ángeles Almenas Ocasio, mediante un recurso de apelación presentado el 14 de diciembre de 2016, en el que solicitaron la revisión de una Sentencia notificada el 17 de octubre de 2016. En el dictamen impugnado, el foro primario condenó a la parte apelante al pago de una deuda contraída con FirstBank Puerto Rico, además, desestimó la reconvención instada por los apelantes, así como la demanda contra tercero instada en contra de Terra CJG MC&P, Inc.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, modificamos la Sentencia apelada, y así modificada, se confirma.

I.

FirstBank Puerto Rico (en adelante, "FirstBank" o "parte apelada") presentó una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero en contra de Francisco Arroyo Figueroa, María de los Ángeles Almenas Ocasio y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. La entidad bancaria es la tenedora de un pagaré hipotecario suscrito el 5 de febrero de 2010, por la suma de \$360,000.00 más intereses al 5.75% anual. En aseguramiento del referido pagaré, se constituyó primera hipoteca sobre una propiedad sita en la Urbanización Terra Ciudad Jardín de Gurabo. FirstBank sostuvo que los apelantes adeudaban la cantidad de \$348,610.21 de principal, más intereses al 5.75% anual desde el 1ero de julio de 2014, más las primas de seguro hipotecario y riesgo, recargos por demora computados al 5%, a razón de \$95.92 sobre cada mensualidad de \$1,918.40, más \$36,000.00 para gastos, costas y honorarios de abogado.

Oportunamente, la parte apelante contestó la demanda e interpuso una reconvención y demanda contra tercero. La parte tercera demandada es Terra CJG MC&P, Inc., desarrolladora del proyecto de viviendas Terra Ciudad Jardín en Gurabo. Los apelantes alegaron que la desarrolladora les prometió la construcción de unas facilidades, casa club con gimnasio, salón de actividades, oficina administrativa, estación para buzones, piscina, cancha de baloncesto, cancha de tenis y área de juego para niños. Esta fue, supuestamente, la razón de los apelantes para adquirir su propiedad en la urbanización. No obstante, los apelantes alegaron que, a la fecha de visitar las facilidades de Terra Ciudad Jardín y antes de otorgar las escrituras de compraventa, FirstBank había congelado el desembolso de fondos para la construcción de las facilidades recreativas. Sin embargo,

argumentaron que, tanto el representante de Terra, como el representante de FirstBank, le hicieron creer que las facilidades serían construidas. Una vez firmaron las escrituras, inquirieron en numerosas ocasiones al presidente de Terra sobre la construcción de las referidas áreas comunes. Posteriormente, el presidente reunió a los apelantes y les notificó que las facilidades no serían construidas.

Finalmente, los apelantes adujeron que FirstBank y Terra crearon un esquema para engañar a los compradores de residencias mediante la alteración del valor de las residencias, al utilizar tasaciones que no reflejaban el verdadero valor del mercado. Los apelantes reclamaron daños emocionales en \$300,000.00 y daños económicos en \$500,000.00 además de la rescisión del contrato de compraventa e hipoteca por vicio del consentimiento.

El 1 de septiembre de 2015, FirstBank contestó la reconvencción y levantó varias defensas, entre ellas, que la causa de acción en su contra era cosa juzgada. Posteriormente, los apelantes presentaron una *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía contra Tercero Demandado Terra CJG MC&P, Inc.* en la que adujeron que habían diligenciado el emplazamiento a dicha tercera demandada, sin embargo, la parte no había contestado la demanda dentro del término dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil. Luego de varios trámites, el tribunal de primera instancia anotó la rebeldía de Terra mediante orden dictada el 10 de mayo de 2016.

El caso fue referido al Centro de Mediación de Conflictos (CMC), según la Ley Núm. 184-2012. El foro primario dictó Sentencia de Paralización el 2 de octubre de 2015, en la que paralizó los procedimientos del caso hasta tanto concluyera el

proceso de mediación. Dado que las partes no llegaron a un acuerdo, FirstBank solicitó la continuación de los procedimientos. Así fue ordenado por el foro primario mediante Resolución dictada el 17 de noviembre de 2015. Las partes continuaron el descubrimiento de prueba.

El 18 de abril de 2016 se celebró la Conferencia con Antelación a Juicio. FirstBank argumentó que existía impedimento colateral por sentencia en virtud de la sentencia dictada en el caso KLRA201400228, Francisco Arroyo Figueroa vs. FirstBank Puerto Rico. En síntesis, la parte sostuvo que el tribunal tuvo ante sí la misma controversia entre las mismas partes y determinó que la institución financiera no respondía por lo alegado en la reconvención.

Posteriormente, FirstBank presentó el 27 de junio de 2016 una *Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación de la Reconvención*. En la referida moción, la parte apelada sostuvo que no existía controversia de hecho en cuanto a la exigibilidad de la deuda contraída por los apelantes. Por otro lado, FirstBank determinó que procedía la desestimación de la reconvención, toda vez que el Tribunal de Apelaciones determinó en el KLRA201400228 que dicha entidad financiera no respondía por vicios ocultos o por falsas representaciones que hiciera el desarrollador sobre la construcción de las facilidades recreativas. El caso KLRA201400228 fue una revisión judicial de una decisión del DACO en que la parte apelante figura como la querellante, en contra de la desarrolladora Terra y su presidente, y en contra de FirstBank. Luego de varios trámites, el foro primario determinó que la moción de sentencia sumaria se había presentado de forma tardía.

El juicio en su fondo se celebró el 22 de septiembre de 2016. Durante la vista, testificó la señora Amarilis Rodríguez Santiago, especialista en ejecución de hipotecas de FirstBank. Igualmente, testificó el demandante, señor Francisco Arroyo Figueroa, quien declaró sobre las promesas de construcción de áreas comunes por parte de la desarrolladora y de FirstBank, además declaró que la institución financiera lo engañó. Se presentó y admitió la siguiente prueba: pagaré endosado a favor de FirstBank, Escritura número 61 del 5 de febrero de 2010 sobre el bien inmueble objeto de litigio, historial de pago de los apelantes, entre otros documentos pertinentes.

Durante la vista, FirstBank presentó como evidencia el estudio de título de la propiedad objeto de litigio. Sin embargo, hubo objeción por parte de los apelantes en cuanto a la admisión en evidencia del referido estudio de título por tratarse de prueba de referencia. Ello porque la persona que preparó dicho estudio no se encontraba en el juicio para autenticarlo. FirstBank argumentó que se trataba de un documento preparado durante el curso regular de negocios, enmarcado en la excepción dispuesta en la Regla 805(f) de las Reglas de Evidencia. El tribunal resolvió no admitir el estudio de título. En virtud de ello, se marcó como prueba ofrecida y no admitida¹.

FirstBank presentó posteriormente en el juicio el testimonio de la señora Annette Pérez Ortiz, investigadora del estudio de título realizado. No obstante, dado que el testigo no fue anunciado en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, los apelantes objetaron su testimonio. El foro primario no permitió la enmienda al Informe. Por lo tanto, FirstBank presentó el

¹ Véase página 36 de la transcripción del juicio en su fondo.

testimonio de la señora Pérez como ofrecimiento de prueba bajo la Regla 104 de Evidencia².

Evaluada la prueba testifical y documental presentada, el tribunal de primera instancia emitió Sentencia el 12 de octubre de 2016³. El tribunal determinó que se configuró la doctrina de impedimento colateral por sentencia, sobre el pleito instado por los apelantes ante el DACO en el 2011. Así, el tribunal determinó que, aun si no aplicara la doctrina de impedimento colateral por sentencia y atendiera *de novo* las alegaciones de los apelantes, no existe prueba en el expediente para sustentar las alegaciones del esquema fraudulento para elevar el precio de las propiedades mediante tasaciones que no reflejan su verdadero valor. El foro primario determinó, además, que las expresiones del representante de FirstBank al apelante sobre la construcción de las facilidades recreativas resultaban insuficientes en derecho para concluir que FirstBank incurrió en dolo. Ello pues, los apelantes no demostraron que FirstBank tenía conocimiento, a la fecha de la compraventa, de que las facilidades en cuestión no serían construidas.

En cuanto a la codemandada Terra, el tribunal determinó que era la única responsable de la construcción de las áreas comunes prometidas a los apelantes. No obstante, el tribunal concluyó que la prueba no reflejó que la parte hubiera decidido no construirlas previo al otorgamiento de la escritura de compraventa. Al igual que el DACO, el foro primario concluyó que no medió dolo entre los apelantes y la referida corporación. Igualmente, el tribunal determinó que, debido a que el DACO le concedió \$50,000 a los apelantes por concepto de daños y

² Véase transcripción, página 58 y subsiguientes.

³ Notificada el 17 de octubre de 2016.

perjuicios, los apelantes estaban impedidos de presentar nuevamente dicha causa de acción ante el tribunal.

El foro primario condenó a los apelantes a pagar a FirstBank la suma de \$348,610.21 de balance principal, intereses sobre dicha suma al 5.75% anual desde el 1 de junio de 2014 hasta su eventual pago (\$46,693.96 a la fecha de la Sentencia), más \$1,222.96 de "escrow/impound overdraft", "recoverable advances" ascendentes a \$551.00, recargos por demora computados al 5% sobre cada mensualidad de principal e interés hasta su eventual pago, \$13.00 por concepto de inspecciones, \$95.00 de "late charges", más \$34,861.02 por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado. Asimismo, el tribunal desestimó sin perjuicio la acción de ejecución de hipoteca al no acreditarse conforme a derecho su inscripción; desestimó con perjuicio la reconvención presentada por los apelantes; y desestimó con perjuicio la demanda contra tercero instada por los apelantes en contra de Terra CJG MC&P, Inc.

La parte apelante interpuso una moción de reconsideración y solicitud de determinaciones de hechos adicionales, la cual fue declarada no ha lugar mediante Resolución dictada el 10 de noviembre y notificada el 14 de noviembre de 2017. En desacuerdo con la Sentencia dictada, los apelantes presentaron el recurso que nos ocupa y señalaron los siguientes errores:

- A. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar sin perjuicio la solicitud de Ejecución de hipoteca del demandante, cuando correspondía desestimarla con perjuicio.
- B. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que las defensas y la Reconvención de los apelantes son cosa juzgada.
- C. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que First Bank y Terra CJG MC&P, Inc., por medio de sus oficiales, no incurrieron en dolo al

inducir a los apelantes a firmar los documentos en controversia.

D. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la Demanda contra Terceros

E. Erró el Honorable Tribunal al aplicar la presunción de la Regla 304(5) de las de Evidencia.

Por su parte, FirstBank presentó su alegato en oposición el 22 de agosto de 2017. Con el beneficio de su comparecencia, disponemos de la controversia que nos ocupa.

II.

A. Cosa Juzgada e Impedimento Colateral por Sentencia

El Artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3343, consagra la doctrina de cosa juzgada, de raigambre romana, en nuestro ordenamiento jurídico. Puerto Rico Wire Products, Inc., v. Crespo & Asociados Inc., 175 DPR 139 (2008). El referido artículo dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

Contra la presunción de que la cosa juzgada es verdad, sólo será eficaz la sentencia ganada en juicio de revisión.

Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

[...]

Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas.

El ilustre tratadista español Manresa define la doctrina de cosa juzgada como "lo ya resuelto por fallo firme de un Juez o Tribunal competente, y lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad." J.M. Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, Ed. Reus, T. VIII, Vol. II, 6ta Ed., Madrid, España, 1967, pág. 278. El efecto inexorable de la doctrina de cosa juzgada es que la sentencia decretada en un pleito anterior impide que en un pleito posterior se litiguen entre las mismas partes y sobre la misma causa de acción y cosas, las cuestiones ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción previa. Méndez v. Fundación, 165 DPR 253 (2005); Pagán Hernández v. U.P.R., 107 DPR 720, 732-733 (1978); Mercado Riera v. Mercado Riera, 100 DPR 940, 950 (1972).

En reiteradas ocasiones, se ha determinado que la aplicación de la doctrina de cosa juzgada es provechosa y necesaria para la sana administración de la justicia. Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc., *supra*. A través de la doctrina de cosa juzgada se promueve el interés del Estado en ponerle punto final a los litigios, de manera que éstos no se eternicen y se otorgue la debida dignidad a las actuaciones de los tribunales. Pérez v. Bauzá, 83 DPR 220 (1961). De otra parte, mediante la referida doctrina se protege a los ciudadanos de las molestias y vicisitudes que supone litigar dos veces la misma causa de acción o aquellas que pudieron haberse litigado en dicha ocasión. Pérez v. Bauzá, *supra*; Parrilla v. Rodríguez, 163 DPR 263 (2004). De lo anterior podemos colegir que el propósito de la doctrina de cosa juzgada es imprimir finalidad a los dictámenes judiciales, de manera que las resoluciones contenidas en éstos concedan

certidumbre y certeza a las partes en el litigio. Parrilla v. Rodríguez, supra.

En aras de que el litigante pueda invocar exitosamente la defensa de cosa juzgada, es preciso que entre el caso resuelto por la sentencia y en el caso que se invoca la misma, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron. Artículo 1204 del Código Civil, *supra*; Méndez v. Fundación, supra. No obstante, en ciertas ocasiones se ha declinado la aplicación de la defensa de cosa juzgada, aun cuando concurren los mencionados requisitos, para evitar una injusticia o cuando se plantean consideraciones de interés público. Parrilla v. Rodríguez, supra; Pérez v. Bauzá, supra; Meléndez v. García, 158 DPR 77 (2002); Mun. de San Juan v. Bosque Real S.E., 158 DPR 743 (2003); Pagán Hernández v. U.P.R., 107 DPR 720 (1978). Ahora bien, no se favorece la aplicación liberal de excepciones a la doctrina de cosa juzgada puesto que se puede afectar la finalidad de las controversias adjudicadas, y por ende el buen funcionamiento del sistema judicial. Parrilla v., Rodríguez, supra.

Por otra parte, se reconoce en nuestro acervo jurídico la figura del impedimento colateral por sentencia como una modalidad de la doctrina de cosa juzgada. Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc., supra. El impedimento colateral por sentencia "surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final, [y] tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas." A & P General Contractors, Inc. v. Asociación Caná,

Inc., 110 DPR 753, 762 (1981). Es decir, el impedimento colateral por sentencia impide que se litigue en un litigio posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior. Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc., *supra*. No obstante, a diferencia de la doctrina de cosa juzgada, la aplicación de la figura de impedimento colateral por sentencia no exige la identidad de causas, esto es, que la razón de pedir plasmada en la demanda sea la misma en ambos litigios. Rodríguez v. Colberg, 131 DPR 212, 219 (1989). Sobre la identidad de causas, en A & P General Contractors, Inc. v. Asociación Caná, Inc., *supra*, pág. 765, el Tribunal Supremo señaló que en el contexto particular de la doctrina de cosa juzgada y de impedimento colateral por sentencia, tal requisito significa el fundamento capital, es decir, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas.

Al igual que la doctrina de cosa juzgada, el propósito de la figura del impedimento colateral por sentencia es promover la economía procesal y judicial y amparar a los ciudadanos del acoso que necesariamente conlleva litigar en más de una ocasión hechos ya adjudicados. Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc., *supra*. El impedimento colateral por sentencia se manifiesta en dos modalidades, la defensiva y la ofensiva. A&P General Contractors, Inc. v. Asociación Caná, Inc., *supra*, pág. 758. La modalidad defensiva le permite al demandado levantar la defensa de impedimento colateral por sentencia, a los fines de impedir la litigación de un asunto levantado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte. *Id.* De otro lado, la modalidad ofensiva es articulada por el demandante en un litigio posterior para impedir que el demandado relitigue los

asuntos ya dilucidados y perdidos frente a otra parte. *Id.* Como se puede apreciar, el denominador común entre ambas modalidades es que la parte afectada por la interposición del impedimento colateral ha litigado y ha perdido el asunto en el pleito anterior. *Id;* Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc., *supra.*

Como corolario de lo anterior, es inevitable concluir que no procede la interposición de la doctrina de impedimento colateral por sentencia -ya sea en su vertiente ofensiva o defensiva- cuando la parte contra la cual se interpone (1) no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y (2) no ha resultado ser la parte perdedora en un litigio anterior. Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc., *supra.*

B. La Contratación y la presencia del Dolo

En relación a la contratación entre partes, el Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico dispone que existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes, (2) objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) causa de la obligación que se establezca, 31 LPRC sec. 3391. En cuanto al consentimiento de los contratantes, éste "se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato." Artículo 1214 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3401. El consentimiento prestado puede ser nulo cuando el mismo ha sido prestado por error, violencia, intimidación o dolo. Artículo 1217 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3404. Colón v. Promo Motor Imports, Inc., 144 DPR 659, 666 (1997).

Sobre el dolo, el Artículo 1221 indica que "hay dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los

contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho”, 31 LPRR sec. 3408. Constituye dolo, además, callar una circunstancia importante respecto al objeto del contrato. Bosques v. Echevarría, 162 DPR 830 (2004); Márquez v. Torres Campos, 111 DPR 854 (1982). Dentro del concepto de maquinaciones insidiosas están contemplados el engaño, el fraude, la falsa representación y la influencia indebida, Márquez v. Torres Campos, *supra*, pág. 863; Cruz v. Autoridad de Fuentes Fluviales, 76 DPR 312, 319-320 (1954).

El dolo se entiende como todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a resumirse el estado de ánimo de aquél que no solo ha querido el acto, sino que, además, ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas de él provenientes. Colón v. Promo Motor Imports, Inc., *supra*, pág. 666; Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 118 DPR 701, 708 (1987). El dolo en el cumplimiento de las obligaciones es la omisión consciente y voluntaria del obligado de cumplir con su obligación a sabiendas de que realiza un acto injusto. Al analizar la presencia o ausencia de dolo, el tribunal deberá considerar, entre otras cosas, la preparación académica del perjudicado, así como su condición social y económica y las relaciones y tipo de negocios en que se ocupa. Colón v. Promo Motor Imports, Inc., *supra*, a la pág. 669.

Sin embargo, no todo tipo de dolo provoca la nulidad del contrato. En la modalidad de dolo incidental, existe la voluntad de las partes para contratar, pero hay un elemento de engaño en el modo de celebrar el contrato. No se trata sobre la voluntad de las partes, porque el contrato hubiese sido celebrado de todas formas, sino sobre las condiciones en que fue celebrado el mismo.

Este tipo de dolo no tiene influencia decisiva en la esencia de la obligación y permite que continúen vigentes las obligaciones estipuladas en el contrato. Por consiguiente, cualquier engaño en dichas condiciones no invalida por sí solo el consentimiento en la totalidad de la obligación, sino en algún extremo o particularidad de la misma. El dolo incidental sólo obliga al que lo empleó, a indemnizar daños y perjuicios. Artículo 1222 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3409; Colón v. Promo Motor Imports, Inc., *supra*, a la pág. 667.

Para que el dolo produzca la nulidad del contrato tiene que ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes. 31 LPRC sec. 3409. El dolo no se presume. Quien reclama dicha conducta deberá establecerla mediante prueba que satisfaga la conciencia del juzgador y no con meras conjeturas. El que lo invoca tiene que probar la falta intencional o mala fe de la persona a quien se le imputa, ya que la buena fe se presume. Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., 121 DPR 503 (1988). Sin embargo, no significa necesariamente que tenga que probarlo con certeza matemática, sino que “[p]uede establecerse mediante inferencia o por evidencia circunstancial”. Colón v. Promo Motors Imports, Inc., *supra*, pág. 669 (citas omitidas). La gravedad del dolo es una cuestión de apreciación resultante del examen de todas las circunstancias del caso. *Id*; Canales v. Pan American, 112 DPR 329, 340 (1982); Miranda Soto v. Mena Eró, 109 DPR 473, 478 (1980); García López v. Méndez García, 102 DPR 383, 386 (1974).

C. Enmienda al Informe de Conferencia con Antelación al Juicio

La Regla 37.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRÁ Ap. V, R. 37.5, especifica todo lo relacionado a la conferencia con antelación al juicio. Según la referida Regla, en la conferencia con antelación al juicio se discutirán los asuntos especificados en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio. El tribunal dictará una orden en que expondrá lo acordado y dispuesto en la conferencia, las enmiendas que se hayan permitido a las alegaciones y las estipulaciones de las partes en relación con cualquiera de los asuntos considerados y que limiten las cuestiones litigiosas a ser consideradas en el juicio. Dicha orden, una vez dictada, gobernará el curso subsiguiente del pleito, a menos que sea modificada en el juicio para impedir manifiesta injusticia.

Sin embargo, el informe no constituye una camisa de fuerza que elimine la discreción de los jueces para alterarlo en aras de evitar una patente injusticia. Berrios Falcón v. Torres Merced, 175 DPR 962, 984 (2009). El tribunal, en el ejercicio de su discreción, es quien determinará si permitirá la enmienda a la luz de la totalidad de las circunstancias. Para esto se evaluará por el tribunal lo siguiente: el perjuicio que pueda causar a las partes; la magnitud o alcance de la sorpresa; la previa disponibilidad de esa prueba; el impacto de su introducción en esa etapa del litigio; si fue o no intencional; la mala fe o negligencia excusable de la omisión; si se incurrió en incuria o se actuó con diligencia una vez advino en conocimiento de esa prueba. Todos esos factores guiados por el criterio principal de evitar una manifiesta injusticia a la luz del tracto procesal del litigio deberán ser evaluados por el tribunal en su determinación de si permite o no la enmienda y autoriza el uso de esa prueba en el juicio. Esta determinación del tribunal sentenciador será respetada en apelación, salvo que se demuestre abuso de discreción. (Énfasis nuestro). J. Cuevas

Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da. ed., Estados Unidos de Norte América, Publicaciones JTS, 2011, T. III, pág. 1116-1117.

III.

Los apelantes señalaron un total de cinco errores cometidos por el tribunal de primera instancia. A continuación, los discutiremos por separado.

En su primer señalamiento de error, los apelantes alegaron que el foro primario incidió al desestimar sin perjuicio la causa de acción de ejecución de hipoteca, toda vez que FirstBank no produjo evidencia en el juicio sobre la inscripción de la hipoteca. Los apelantes alegaron que esta causa de acción debió desestimarse con perjuicio. Este error no se cometió. Veamos.

Durante el juicio, FirstBank intentó introducir en evidencia el estudio de título sobre la propiedad objeto de litigio con el fin de acreditar la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. El referido estudio no estaba juramentado por la persona que lo preparó. FirstBank intentó presentarlo en evidencia con la declaración de la representante de la institución financiera pero los apelantes levantaron objeción por tratarse de prueba de referencia. Inicialmente, FirstBank sostuvo que no se trataba de prueba de referencia por enmarcarse dentro una de las excepciones, record de negocio conforme la Regla 805(f) de las Reglas de Evidencia. El tribunal, correctamente, no permitió la entrada en evidencia del referido estudio bajo esta excepción.

No obstante, FirstBank presentó el testimonio de la señora Amarilis Rodríguez, investigadora del estudio de título en cuestión y quien testificó de su propio y personal conocimiento sobre la inscripción de la hipoteca objeto de este pleito. Luego de evaluar su testimonio, ofrecido en el juicio bajo la Regla 104 de Evidencia,

concluimos que el foro primario abusó de su discreción al no permitir la enmienda al Informe de Conferencia con Antelación a Juicio. Veamos.

El Informe de Conferencia con Antelación a Juicio gobierna los procedimientos dentro del juicio y no debe ser modificado o alterado, salvo para evitar una manifiesta injusticia durante el juicio. Nuestro ordenamiento jurídico dispone que este Informe no es una camisa de fuerza y los tribunales tienen amplia discreción para permitir o no enmiendas. En este caso, luego de evaluar detenidamente los argumentos de las partes y lo declarado por los testigos durante el juicio, concluimos que el foro primario abusó de su discreción al no permitir el testimonio de la señora Rodríguez y no admitir en evidencia el estudio de título que acreditaba la inscripción de la hipoteca. La entidad financiera hizo lo necesario para sanear la objeción de la parte apelante al presentar en el juicio la declaración de la persona con conocimiento personal sobre el contenido del estudio de título. En virtud de lo anterior, resolvemos modificar la Sentencia apelada a los fines de declarar con lugar la acción de ejecución de hipoteca.

En su segundo señalamiento de error, los apelantes sostuvieron que el tribunal de primera instancia incidió al desestimar la reconvención contra FirstBank bajo el fundamento de cosa juzgada. En su cuarto señalamiento de error, los apelantes alegaron que el foro primario incidió al desestimar la demanda contra tercero. Estos errores no se cometieron. Veamos.

Tanto en la reconvención como en la demanda contra tercero, los apelantes responsabilizaron a FirstBank y a Terra de engañarlos tras asegurarles que las facilidades recreativas serían construidas cuando conocían de antemano que ello era falso. Esta acción provocó, según los apelantes, que mediara vicio en su

consentimiento para perfeccionar el contrato de compraventa e hipoteca. Los apelantes instaron un pleito ante el DACO en los que presentaron las mismas alegaciones en contra de ambas partes. El DACO concluyó que los únicos responsables de la construcción de las facilidades recreativas era la desarrolladora, Terra. Determinó, además, que FirstBank únicamente se limitó a financiar la construcción del proyecto y la compraventa de las propiedades. Además, DACO impuso una responsabilidad a FirstBank de proveer mantenimiento y seguridad a los residentes. Ante ese dictamen, FirstBank acudió a este Tribunal. El 15 de septiembre de 2014, este Tribunal dictó Sentencia en la que determinó que FirstBank únicamente proveyó el financiamiento del proyecto. Este tribunal concluyó que FirstBank no estaba obligado con los adquirentes a responder por vicios ocultos en la propiedad o por falsas representaciones en cuanto a la construcción de las facilidades recreativas. Cabe destacar que la revisión judicial únicamente se dio en cuanto a FirstBank. Lo determinado por DACO en contra de Terra se mantuvo inalterado. El DACO determinó que la responsabilidad única de construir las facilidades recreativas era de Terra. También determinó que no existió dolo entre las partes. Estos mismos argumentos antes reseñados fueron levantados por los apelantes tanto en la reconvencción como en la demanda contra tercero. El tribunal no cometió error al concluir que existe cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

En su tercer señalamiento de error, los apelantes sostuvieron que el foro primario incidió al determinar que los oficiales de FirstBank y Terra no incurrieron en dolo al inducir a los apelantes a firmar los documentos en controversia. Este error no se cometió. Aun si determináramos que no existe impedimento

colateral por Sentencia, los apelantes no presentaron prueba alguna para sustentar sus alegaciones de fraude, engaño y dolo. Para que el tribunal pudiera concluir que tanto FirstBank como Terra incurrieron en dolo y fraude, los apelantes tenían que demostrar que los oficiales conocían que las facilidades no serían construidas previo a la celebración de la compraventa. El expediente está huérfano de esta prueba. En virtud de ello, el tribunal concluyó, correctamente, que los oficiales de ambas partes no incurrieron en dolo.

Luego de evaluar detenidamente los argumentos de las partes, así como la prueba que obra en el expediente y la transcripción del juicio en su fondo, determinamos que el foro primario únicamente erró al no admitir en evidencia el estudio de título sobre la propiedad objeto de litigio y declarar no ha lugar la causa de acción de ejecución de hipoteca por falta de prueba sobre su inscripción. La hipoteca consta inscrita y la parte proponente de la evidencia, FirstBank, tomó las medidas necesarias para que se admitiera en evidencia el referido estudio, toda vez que presentó el testimonio de la persona que preparó dicho estudio y tiene conocimiento personal sobre la inscripción de la referida hipoteca. Dada la forma en que disponemos del caso ante nos, es inmeritorio la discusión del quinto error señalado por los apelantes. Los errores primero al cuarto no se cometieron.

IV.

En mérito de lo anterior, modificamos la Sentencia apelada a los únicos fines de declarar con lugar la causa de acción de ejecución de hipoteca, así modificada, se confirma.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones