

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL ESPECIAL

MARÍA ELISA SANTIAGO
SANTANA

Demandante - Apelado

v.

JOSEFINO NIEVES
ROMÁN Y OTROS

Demandado - Apelantes

v.

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandado – Apelado

KLAN201701058

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Civil núm.:
D CD2015-2356
(501)

Sobre:
Cobro de Dinero,
Vicios y/o Defectos
Ocultos, Dolo
Contractual y
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Romero García y la Jueza Rivera Marchand.¹

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2017.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) desestimó, por las alegaciones, una demanda contra tercero mediante la cual los anteriores titulares de un inmueble reclamaron al banco, que administraba la hipoteca mediante la cual ellos adquirieron el inmueble, alegándose que el banco, durante la vigencia del correspondiente préstamo hipotecario, no realizó correctamente los pagos por contribuciones sobre la propiedad, por lo cual dichos titulares fueron demandados por la compradora a quienes ellos vendieron el inmueble.

Según se explica en detalle a continuación, concluimos que erró el TPI, pues no está prescrita la causa de acción de los anteriores titulares contra el banco, pues la misma es de naturaleza

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2017-220 de 16 de noviembre de 2017, se modificó la composición del Panel.

contractual, y el término prescriptivo aplicable (15 años) no ha transcurrido.

I.

A principios de octubre de 2015, la Sa. María Elisa Santiago Santana (la “Compradora”) presentó la demanda de referencia (la “Demanda”) contra, entre otros, el Sr. Josefino Nieves Román, su esposa (Sa. Rosa Ileana Martínez Vela) y la sociedad de gananciales compuesta por ambos, así como contra la Sa. Ada M. De la Vega Haddock y su esposo Jesús Urbano Martínez Vela, junto a la sociedad de gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los “Anteriores Titulares”).

La Compradora alega que adquirió de los Anteriores Titulares un inmueble (la “Propiedad”) y que, posteriormente, supo que la Propiedad tenía una deuda contributiva con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (“CRIM”) de \$41,447.64. Se alegó que, a través de la escritura de compraventa de la Propiedad, los Anteriores Titulares responderían por el pago de las contribuciones territoriales sobre la Propiedad hasta la fecha de otorgamiento de dicha escritura.

Luego de haber contestado la Demanda (en diciembre de 2015), los Anteriores Titulares presentaron una Demanda contra Tercero en enero de 2016, contra el Banco Popular de Puerto Rico (el “Banco”). Los Anteriores Titulares alegaron que el Banco financió la adquisición de la Propiedad por ellos y que, mientras eran los dueños de la Propiedad, el Banco se suponía realizara los pagos al CRIM. Se alegó que si, como alega la Compradora, el Banco cometió un error al respecto, el Banco habría actuado “de forma negligente y responde por dichos actos a la parte demandante”.

El Banco presentó una “Moción Solicitando Desestimación” (la “Moción”); planteó que estaba prescrita la reclamación contra dicha entidad. La teoría del Banco es que la Compradora descubrió que

la Propiedad tenía una deuda con el CRIM en marzo de 2014. Según el Banco, como consecuencia de ello, los Anteriores Titulares tenían hasta marzo de 2015 para reclamarle al Banco y, como no lo hicieron hasta enero de 2016, la demanda en su contra está prescrita. En apoyo de su teoría, el Banco cita el caso de *Maldonado Rivera v. Suárez*, 195 DPR 182 (2016), según el cual, en palabras del Banco, “unos presuntos co-causantes solidarios de un daño, quienes fueron demandados oportunamente” no pueden “instar una demanda contra tercero para incluir en el pleito a otro presunto co-causante a favor de quien la causa de acción sobre daños y perjuicios ya prescribió”.

En junio de 2016, aproximadamente 5 meses luego de presentada la demanda contra tercero, los Anteriores Titulares solicitaron al TPI autorización para enmendar dicha demanda. En la propuesta demanda enmendada, se aclara que se reclama por el incumplimiento del Banco con su “obligación contractual ... mediante el Contrato de Préstamo que incluía el ‘servicing’ del préstamo hipotecario y en este caso el servicio del pago de las contribuciones territoriales al CRIM.” Se consigna la alegación de que el Banco “actuó de forma negligente en el cumplimiento de su obligación contractual”, y que el Banco responde por lo que los Anteriores Titulares “vengan obligados a satisfacerle” a la Compradora. Se alega, además, que el Banco incurrió en responsabilidad extracontractual, por su negligencia al remitir los pagos al CRIM, por lo cual debe responder a los Anteriores Titulares por lo que estos tuviesen que pagar a la Compradora.²

A su vez, los Anteriores Titulares también se opusieron a la Moción; se arguyó que no se alega que el Banco responda a la

² Adelantamos que el TPI no adjudicó esta solicitud sino hasta casi un año luego, denegándola entonces, de forma incidental a su decisión de desestimar la demanda contra tercero inicialmente presentada.

Compradora, sino que el Banco a quien responde es a los Anteriores Titulares, con quien el Banco tenía una relación comercial. Se explicó que la solicitud, en la reclamación inicial contra el Banco, de que el tribunal ordene el pago directo por el Banco a la Compradora se hizo por “economía procesal”, para así simplificar lo que, de otro modo, serían dos pasos simultáneos (pago por los Anteriores Titulares a la Compradora, seguido del mismo pago por el Banco a los Anteriores Titulares). Se planteó que, ante la naturaleza y origen distintos de las obligaciones por las cuales se reclama (por un lado, la responsabilidad contractual de los Anteriores Titulares con la Compradora y, por otro lado, la responsabilidad contractual del Banco con los Anteriores Titulares a raíz del préstamo hipotecario perfeccionado cuando estos adquirieron la Propiedad), no era aplicable la doctrina de *Maldonado Rivera, supra*.

El 26 de mayo de 2017, el TPI notificó una Sentencia (la “Sentencia”), mediante la cual desestimó la demanda contra tercero. Razonó que, por virtud de la norma de *Maldonado Rivera, supra*, “las partes tenían un año a partir de marzo de 2014 para instar acción contra los posibles co causantes del daño, es decir, hasta marzo de 2015”. Ello porque “un co causante demandado no puede traer al pleito mediante demanda contra tercero a un presunto co causante con respecto a quien la causa de acción del perjudicado ya prescribió”. El mismo día que se emitió la Sentencia, el TPI denegó la solicitud de los Anteriores Titulares de enmendar su demanda contra tercero, solicitud que se había presentado casi un año antes.

El 12 de junio de 2017 (lunes), los Anteriores Titulares solicitaron la reconsideración de la Sentencia, a lo cual el Banco se opuso; dicha solicitud fue denegada por el TPI mediante una Resolución notificada el 29 de junio de 2017.

Oportunamente, el 27 de julio de 2017, los Anteriores Titulares presentaron el recurso que nos ocupa. El Banco presentó su alegato en oposición. Resolvemos.

II.

Es liberal el estándar aplicable a la suficiencia de las alegaciones en una demanda. La Regla 6.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1, solamente requiere que las alegaciones contengan “una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio”. Esta formulación es, en lo esencial, idéntica al lenguaje anterior de dicha regla. Véase *Dorante v. Wrangler*, 145 DPR 408 (1998).

Las “alegaciones sólo tienen el propósito de notificar, a grandes rasgos, a la parte demandada, de las reclamaciones en su contra, para que pueda comparecer a defenderse si así lo desea.” *Dorante, supra*; *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559 (2001); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994). “Para precisar con exactitud cuáles son las verdaderas cuestiones en controversia y aclarar cuáles son los hechos ... es imprescindible recurrir a los procedimientos para descubrir prueba.” *Bco. Central Corp. v. Capitol Plaza, Inc.*, 135 DPR 760, 764 (1994) (citas omitidas).

Así pues, para evaluar si las alegaciones son suficientes, de su faz, debemos tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, las cuales se interpretarán “conjuntamente, liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante.” *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409 (2008); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006); *Dorante, supra*; *Sánchez, supra*; *Pressure Vessels P.R., supra*; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991). De conformidad, las alegaciones se reputarán suficientes salvo que se “demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, bajo cualesquiera

hechos que pueda probar” a raíz de las alegaciones formuladas. *Aut. Tierras, supra; Colón, supra; Dorante, supra; Pressure Vessels, P.R., supra; Unisys, supra.*

III.

Concluimos que erró el TPI al desestimar la demanda contra el Banco. Ello porque las reclamaciones entre las partes en el caso de referencia se originan en relaciones contractuales, por lo cual no es pertinente la normativa sobre prescripción de las acciones extracontractuales, sobre la cual descansó el TPI.

Las dos reclamaciones que tenía el TPI ante sí son de naturaleza esencialmente contractual. La primera, instada por la Compradora contra los Anteriores Titulares, tiene su origen, según la Demanda, en la “Cláusula Tres” de la “Escritura de Compraventa” entre dichas partes, según la cual, se alegó que “el pago de las contribuciones territoriales adeudadas sobre la Propiedad hasta la fecha de este o[t]orgamiento serán por cuenta de [l]os Vendedores”.

También es de naturaleza contractual la segunda reclamación, instada por los Anteriores Titulares en contra del Banco.³ En efecto, en la demanda contra tercero, se consigna que el Banco fue quien “desembolsó los fondos para la adquisición de la Propiedad” por los Anteriores Titulares. Se alegó que, producto de dicha relación contractual entre el Banco y los Anteriores Titulares, el Banco estaba obligado a realizar correctamente los pagos al CRIM, atribuibles a la Propiedad, ello al consignarse que el Banco “es la entidad encargada del envío del pago de las contribuciones territoriales”.⁴

³ Aunque concluimos que ello se desprende del texto de la reclamación inicial contra el Banco, resaltamos que los Anteriores Titulares despejaron cualquier duda al respecto al solicitar al TPI que autorizara una enmienda a la misma, lo cual, de haber sido autorizado oportunamente, hubiese dispuesto, sin mayor dificultad, del asunto, pues en las alegaciones enmendadas se hace sumamente explícita la naturaleza contractual de la reclamación.

⁴ El uso de la palabra “negligencia” en la demanda contra tercero no tiene el alcance que le atribuye el Banco; ello, pues la misma aplica de igual manera al cumplimiento de deberes de índole contractual como extracontractual.

Aun si pudiese considerarse que lo alegado daría paso a una reclamación extracontractual, los Anteriores Titulares pueden, en este contexto, escoger entre la causa de acción contractual y la extracontractual, según lo que “mejor le[s] ayude a vindicar sus derechos.” *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 DPR 712, 728 (1992) (cuando hay “conurrencia de acciones”, porque lo alegado es “al mismo tiempo incumplimiento de una obligación contractual y violación” extracontractual, el demandante “puede escoger entre las distintas acciones que tiene disponibles”).

Así pues, y contrario a lo razonado por el TPI, no tiene pertinencia, en este contexto, lo resuelto en *Maldonado Rivera, supra*. La norma establecida en dicho caso aplica únicamente en el contexto de reclamaciones extracontractuales. En este caso, como explicamos arriba, ambas reclamaciones, la instada por la Compradora contra los Anteriores Titulares, y la instada por los Anteriores Titulares contra el Banco, son contractuales.

Por su parte, y contrario a lo planteado por el Banco, tampoco tiene pertinencia que, en la demanda contra tercero, se haya formulado el remedio solicitado en términos de que debía ordenarse al Banco realizar el pago directamente a la Compradora. Examinada en su totalidad dicha demanda, queda claro que la reclamación se insta porque el Banco violó sus deberes hacia los Anteriores Titulares, no hacia la Compradora. Por lo tanto, de conformidad con la lectura más razonable de la demanda contra tercero, la reclamación se instó por los Anteriores Titulares, para su beneficio, y por violación de los deberes del Banco hacia ellos.⁵

⁵ Nuevamente, aunque ello se desprende razonablemente de la reclamación inicial contra el Banco, cualquier duda al respecto se disipó con la solicitud (denegada un año después por el TPI) de los Anteriores Titulares de enmendar dicha reclamación, lo cual, de haber sido autorizado oportunamente, hubiese dispuesto de cualquier controversia al respecto, pues las alegaciones enmendadas hacían explícito que la reclamación era para beneficio de, y por razón de la violación del Banco de sus deberes hacia, los Anteriores Titulares.

Nuestra conclusión se fortalece al tomar en consideración el estándar liberal que aplica a una determinación como esta, sobre la suficiencia de las alegaciones de una demanda; recordemos que las “alegaciones sólo tienen el propósito de notificar, a grandes rasgos” sobre la razón por la cual se reclama, de forma que el demandado pueda tener una oportunidad razonable de defenderse. *Dorante, supra; Sánchez, supra; Pressure Vessels P.R., supra.*

Así pues, el término prescriptivo aplicable a la reclamación contractual, instada por los Anteriores Titulares contra el Banco, es el de 15 años. Véase Artículo 1864 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5294. Por tanto, contrario a lo resuelto por el TPI, la demanda contra tercero no está prescrita.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se revoca la sentencia apelada, se ordena al Tribunal de Primera Instancia que autorice la enmienda a la demanda contra tercero solicitada en junio de 2016 por los apelantes, y se devuelve el caso a dicho foro para la continuación de los procedimientos de forma compatible con lo aquí expresado y resuelto.

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

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