ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VIII

IRMARILIS TORRES FALCÓN Y BENJAMÍN A. HERNANDEZ QUIJANO Apelantes v. ANDREA FIGUEROA SÁNCHEZ, su esposo MANUEL HERNÁNDEZ QUIJANO, ambos en representación de la SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES o comunidad de bienes que constituyen entre sí; GUILLERMO RIVERA CRUZ, su esposa CARMEN IRIS MARÍN TORRES, ambos por sí y en representación de la SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES que constituyen entre sí Apelados	KLAN201700893	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de Carolina en Río Grande Caso Civil Núm.: F DP2013-0124 Sobre: Daños y perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Fraticelli Torres[1] y el Juez Rivera Torres.

González Vargas, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2018.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la Sra. Irmarilis Torres-Falcón (señora Torres Falcón o la apelante) y nos solicita que revoquemos la Sentencia emitida el 1 de mayo de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Río Grande (TPI o foro primario), notificada el 22 de mayo de ese año. Mediante la referida Sentencia el TPI declaró No Ha Lugar la demanda en daños por incumplimiento contractual presentada por la señora Torres Falcón y su entonces cónyuge, el Sr.

[1] Mediante Orden Administrativa Núm. TA-2018-061 del 14 de marzo de 2018 se designa a la Jueza Fraticelli Torres en sustitución de la Jueza Vicenty Nazario, ya que ésta se acogió a los beneficios de jubilación.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2018 _____

Benjamín Hernández Juarbe, contra el Sr. Guillermo Rivera Cruz y su esposa, la Sra. Carmen Iris Marín Torres, la Sra. Andrea Figueroa Sánchez y su esposo, el Sr. Manuel Hernández Quijano. (los apelados). Asimismo, el TPI declaró No ha Lugar la Demanda contra Coparte presentada por los codemandados, el Sr. Guillermo Rivera Cruz y su esposa, la Sra. Carmen Iris Marín Torres contra la Sra. Andrea Figueroa Sánchez.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma el dictamen apelado.

I

El 22 de agosto de 1990, la señora Torres Falcón y su entonces cónyuge, el señor Hernández Juarbe, adquirieron una propiedad inmueble localizada en Canóvanas, Puerto Rico. Para financiar la compraventa, la señora Torres Falcón y el señor Hernández Juarbe constituyeron una hipoteca en garantía de pagaré sobre la referida propiedad a la orden de RG Mortgage Corp. por el monto de $33,838.00. El 10 de diciembre de 1992, estos le vendieron el inmueble al Sr. Guillermo Rivera Cruz (señor Rivera Cruz) y a la Sra. Carmen Iris Marín Torres, quienes se obligaron a pagar la referida hipoteca y a gestionar ante el banco acreedor el traspaso de la deuda. El quinto acápite de las cláusulas y condiciones de la escritura de compraventa disponía lo siguiente:

> -----QUINTO: "LOS COMPRADORES" manifiestan conocer los términos y condiciones de la hipoteca que se relaciona en el Expositivo Tercero precedente de este instrumento público y se obliga [*sic*] a su fiel cumplimiento, habiéndoles advertido el Notario fedatario a los comparecientes que es ***imprescindible y esencial*** que comparezcan ***ambas partes*** ante el acreedor hipotecario, para la cualificación de "LOS COMPRADORES" y la ***aceptación por parte del acreedor*** hipotecario de los intereses acordados en la hipoteca original relacionada en el Expositivo Tercero de esta escritura. (Énfasis suplido).[2]

El 2 de abril de 1996, el señor Rivera Cruz y la señora Marín Torres le transfirieron, a su vez, la titularidad del inmueble a la Sra. Andrea Figueroa Sánchez, mediante compraventa. Esta retuvo el monto

---

[2] Véase Apéndice de la Apelación, pág. 97 (*Escritura Número Diecisiete*, del 10 de diciembre de 1992).

del pago pactado en la compraventa para satisfacer en su día el remanente de la deuda por concepto de hipoteca que gravaba el inmueble.[3] La señora Figueroa Sánchez se atrasó en los pagos de la deuda hipotecaria, por lo que el 21 de septiembre de 2009, el acreedor hipotecario, ahora Banco Popular de Puerto Rico, inició una acción en cobro de dinero contra la apelante y contra el señor Hernández Juarbe. La referida acción fue desistida tras la señora Figueroa Sánchez poner al día el préstamo hipotecario.

El 12 de abril de 2013, la señora Torres Falcón presentó una demanda por daños y perjuicios contra el señor Rivera Cruz, la señora Marín Torres, la Sociedad de Bienes Gananciales habida entre estos, y contra la señora Figueroa Sánchez (los apelados). La señora Torres Falcón y el señor Hernández Juarbe reclamaron la suma de $100,000.00 por concepto de daños económicos por alegadamente haberse afectado su crédito como resultado del incumplimiento de pago de los demandados de realizar a tiempo los pagos mensuales de la hipoteca. La demanda fue subsiguientemente enmendada en dos ocasiones para incluir como codemandado al Sr. Manuel Hernández Quijano,[4] y para incluir la comunidad de bienes existente entre la señora Figueroa Sánchez y el señor Hernández Quijano.

Por su parte, el señor Rivera Cruz y su esposa, la señora Marín Torres presentaron demanda contra coparte contra la señora Figueroa Sánchez en la que alegaron que esta debía responder ante las alegaciones de la demanda en caso de que los demandantes de coparte fueran responsabilizados.

El 23 de febrero de 2017 el foro primario celebró el juicio en su fondo. La señora Torres Falcón y el señor Hernández Juarbe, allí demandantes, ofrecieron e identificaron prueba documental con la anuencia de los demandados y prestaron testimonio durante el juicio. Los

---

[3] Véase Apéndice de la Apelación, págs. 100-104 (*Escritura Número Ocho*, del 2 de abril de 1996).

[4] El segundo apellido del Sr. Manuel Hernández fue corregido de Juarbe a Quijano posterior a la presentación de la primera demanda enmendada, mediante la segunda enmienda a la demanda.

demandados, aquí apelados no presentaron prueba oral ni documental adicional.

Tras varias incidencias procesales, el 1 de mayo de 2017 el (TPI) emitió un dictamen mediante el cual declaró No Ha lugar la Demanda en Daños por Incumplimiento Contractual presentada por la apelante y el señor Hernández Juarbe y la demanda contra coparte. En su sentencia, el foro primario concluyó que la señora Torres Falcón y el señor Hernández Juarbe no procuraron que el señor Rivera Cruz y la señora Marín Torres calificaran ante el acreedor hipotecario, en contravención al quinto acápite de las condiciones y términos acordadas entre las partes en la escritura de compraventa y contrario a lo dispuesto en el Artículo 1159 del Código Civil. Así pues, concluyó el foro primario que, **toda vez que no se produjo la novación por cambio del deudor, el contrato primitivo entre los demandantes (deudores originales, aquí apelantes) y el banco (acreedor hipotecario) subsistía, siendo los primeros los que se encontraban única y exclusivamente obligados a cumplir con los pagos de la deuda hipotecaria.** De manera que, ante su falta de diligencia en substituir el deudor y mitigar los alegados daños, no tenían derecho a recobrar importe alguno por concepto de daños. Adicionalmente, determinó el TPI que no existía relación causal que justificara el resarcimiento de los daños alegados, toda vez que la señora Torres Falcón y el señor Hernández Juarbe, allí demandantes, **no lograron probar mediante preponderancia de la prueba que hubo daño a su crédito y que el mismo se debía a las acciones de los demandados.**

Inconforme, la señora Torres-Falcón acudió ante este Tribunal de Apelaciones el 21 de junio de 2017 mediante un recurso de apelación. La apelante sostuvo que el TPI cometió los siguientes errores:

> PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE "La parte demandante no procuró que los compradores cualificaran ante el banco hipotecario pertinente o en la alternativa saldara la hipoteca".

> SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE "Como parte del contrato mediante el cual las partes se obligaron, los demandados realizaron todas las gestiones necesarias no consiguiendo que el banco cualificara a los demandados como deudores".
>
> TERCERO ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE "No obstante, la parte demanda, realizó todos los pagos correspondientes para satisfacer la deuda de la hipoteca, mientras estuvo en posesión del inmueble".
>
> CUARTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE "no se hizo daño al crédito de los demandantes", si examinamos la Determinación de Hecho en la que el TPI claramente indica que la demandada Figueroa se atrasó en los pagos de la deuda hipotecaria, lo que conllevó a la acción en cobro del BPPR contra los demandantes Irmarilis Torres-Falcón y Benjamín A. Hernández-Quijano.
>
> QUINTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE "La parte demandante no mitigó los daños, se cruzó de brazos, por lo cual no tiene derecho a recobrar por los daños sufridos si alguno".
>
> SEXTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE "no existe relación causal que justifique los daños alegados por la parte demandante. Mientas los codemandados Rivera Cruz y su esposa estuvieron en posesión del bien inmueble, realizaron los pagos a tiempo para satisfacer la deuda de los demandantes en concepto de hipoteca".

Tras algunos trámites procesales, la parte apelante solicitó la concesión de un término de treinta días para presentar la transcripción de la prueba oral ante este Foro. Este Tribunal autorizó discrecionalmente la prórroga para someter la transcripción debidamente estipulada por las partes. Tras varias incidencias procesales, entre ellas la concesión de una segunda prórroga, la parte apelante presentó una transcripción que no había sido estipulada. El 30 de abril de 2018, concedimos a la parte apelante un término de cinco días para remitirle a la parte apelada un disco con el contenido de la regrabación de la vista en el foro primario para que éstos pudieran informar las correcciones propuestas a la transcripción, si alguna, o estipular su corrección.

Tras otra serie de incidentes procesales, emitimos una resolución el 19 de junio de 2018 mediante la cual ordenamos a la parte apelante la corrección de la transcripción con el propósito de posteriormente viabilizar su estipulación. Transcurrido un período de 48 días tras la referida orden, la parte apelante acudió ante nosotros para solicitar que la parte apelada

devolviera el disco entregado en cumplimiento con la orden previa por no poder verificar la procedencia de las correcciones sugeridas por la parte apelada al no tener disponible otra copia del disco de la regrabación. El 21 de agosto de 2018 le concedimos a la parte apelante un término final de diez días para someter las correcciones a la transcripción, según previamente ordenado. Finalmente, el 28 de septiembre del año en curso la señora Torres Falcón presentó *Moción en Cumplimiento de la parte Apelante Irmalis Torres-Falcón en Cumplimiento de Orden y Sometiendo la Transcripción de la Prueba Oral*.

II

Como regla general, los foros apelativos debemos deferencia a las determinaciones de hechos del foro de Tribunal de Primera Instancia, Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA. Ap.V, R.42.2, véase, W. Alomar y L. Feliberty, *Procesal Civil y Práctica Apelativa*, 83 Rev. Jur. UPR 443 (2016).[5] En ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de los hechos y la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador de los hechos en el Tribunal de Primera Instancia. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013). Tales determinaciones merecen nuestra deferencia por tratarse del foro que vio y escuchó directamente la prueba y por tanto, el que estaba en mejor posición para aquilatarla y conferir el valor probatorio merecido. Al mismo tiempo, las sentencias finales dictadas por el Tribunal de Primera Instancia están acompañadas de una presunción rebatible de normalidad y corrección. *Véase*, *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 866 (1999); *Cortés Piñeiro v. Sucesión A. Cortés*, 83 DPR 685, 693 (1961). Véase, además, R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: derecho*

[5] Ello cobra particular relevancia al momento de revisar la apreciación de los testimonios orales aquilatados por el Tribunal de Primera Instancia. Esta deferencia responde a que es el juzgador del foro primario quien ve y escucha a los testigos y, por lo tanto, está en mejor posición para evaluarlos. *Laboy Roque v. Pérez y otros*, 181 DPR 718, 743 (2011). De manera que su posición como observador lo sitúa como mejor evaluador y adjudicador de credibilidad. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982).

procesal civil, 5ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2010, Sec. 4106, pág. 378.[6]

Sin embargo, de manera excepcional, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma el foro revisor se convenza de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 581 (1961). Como ha indicado el Tribunal Supremo, el arbitrio del juzgador de los hechos, aunque respetable, no es absoluto. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996) citando a *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978). En las referidas circunstancias, es permisible descartar las apreciaciones, determinaciones y la apreciación de los hechos del foro primario, justamente porque, con el beneficio de la reproducción de la prueba oral, podemos concluir que la cercanía o contacto directo del juzgador con esa prueba no ha producido una decisión que se apoye y corresponda a la evidencia que tuvo ante si.

III

Cuando la suficiencia de la evidencia se cuestiona en el recurso presentado y se señala que el foro primario erró en su apreciación, la Regla 19 de nuestro Reglamento requiere a quien cuestione tal apreciación someter la correcta reproducción de la prueba oral, de manera que coloque a este Tribunal en posición de pasar juicio sobre las determinaciones de los hechos efectuadas por el foro revisado. Según señalamos, en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, un tribunal revisor no debe intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el foro primario. A los fines de constatar la comisión

---

[6] Al respecto, Hernández Colón dispone: "[u]na vez que se archiva en autos la notificación y se registra la sentencia, ésta se considera *final.* A partir de ese momento los derechos y obligaciones de las partes quedan adjudicados y la sentencia goza de una presunción de corrección". Véase, además, *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 156 (2011); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 840 (2010).

de esas conductas y, con ello, justificar descartar o modificar el dictamen emitido, resulta esencial e indispensable contar con la reproducción de la prueba oral de todos los incidentes probatorios suscitados durante el juicio. Véase, *Patino Chirino v. Parador Villa Antonio*, 196 DPR 439, 447 (2016); Regla 19(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. Véase, además, *Moran v. Marti*, 165 DPR 356, 366 (2005), en torno a la obligación del apelante de colocar al foro apelativo en posición de aquilatar o juzgar el error imputado.

En el presente caso, la Sra. Torres Falcón acudió ante este Tribunal por vía de apelación y señaló, en esencia, varios errores relacionados con la apreciación de la prueba por parte del foro sentenciador. Aunque inicialmente la transcripción sometida no fue estipulada por la parte apelada, porque contenía varios errores, tras varias oportunidades concedidas el 26 de septiembre de 2018 la apelante sometió la transcripción debidamente corregida.

A pesar de lo anterior, y de contar este foro apelativo con la transcripción corregida, es preciso destacar que no es labor de este Tribunal dirimir credibilidad, ni resolver cuestiones de hecho. Nuestra función judicial está delimitada por la labor adjudicativa del Tribunal de Primera Instancia, a quien le corresponde desarrollar un expediente completo que incluya los hechos que se hayan determinado como ciertos a partir de la prueba sometida por las partes. En tal sentido, como antes indicamos, este foro carece de la facultad de sustituir, por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro primario. Por el contrario, debe sostener las determinaciones tajantes y bien ponderadas del TPI, salvo en las circunstancias excepcionales antes comentadas. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013). Véase, además, W. Alomar, C. Lewis, *Práctica Apelativa*, 83 Rev. Jur. UPR 751, 759-770 (2014). Reiteramos que, con el beneficio de la reproducción de la prueba oral, solo podemos alterar esas determinaciones y apreciación cuando

observemos conductas que se alejan del sano ejercicio de la evaluación de la prueba, porque haya mediado prejuicio, parcialidad, error claro y manifiesto, abuso de discreción, determinación absurdas e irrazonables o que no encuentren apoyo en la prueba.

En el caso ante nuestra consideración, el contenido del alegato de la parte apelante y la argumentación en él vertida resulta insuficiente en derecho para derrotar la presunción de corrección que reviste la sentencia emitida en su contra. La mera alegación de que el foro primario incidió al aquilatar la prueba en su contra no es fundamento suficiente para solicitar la revocación de la sentencia, y para que sustituyamos el criterio del foro primario, particularmente en cuanto a la adjudicación de credibilidad a la prueba oral desfilada. Por otro, tampoco erró el foro primario como cuestión de derecho al concluir que no se produjo la novación por cambio del deudor, y que el contrato primitivo entre los demandantes (deudores originales, aquí apelantes) y el banco (acreedor hipotecario) subsistía, por lo que estos deudores originales permanecían obligados frente al banco a cumplir con los pagos de la deuda hipotecaria.

El Art. 1159 de Código Civil, 31 LPRA Sec. 3243, preceptúa que "[l]a novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin conocimiento de éste, pero ***no sin el consentimiento del acreedor***". En otras palabas, para que se produzca la novación por sustitución de deudor, el consentimiento del acreedor ha de constar de modo cierto y positivo, mediante manifestaciones indubitadas e inequívocas, y ha de prestarse con el deliberado propósito de exonerar de sus obligaciones al deudor primitivo para hacerlas recaer en toda su extensión sobre el nuevo deudor. *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR 277 (1984).

Coincidimos con el TPI en cuanto a que la parte demandante, aquí apelante, no llevó a cabo las gestiones y diligencias necesarias para lograr, previo a la venta del inmueble, el cambio de deudor ante el Banco, e incluso, de haberlas realizado, evidentemente tal traspaso no ocurrió,

por lo que al vender su propiedad en esas circunstancias asumió el riesgo de que ocurriera lo que aquí aconteció. Era anticipable o previsible que los apelantes al vender la propiedad sin lograr previamente el relevo del banco de la hipoteca existente (mediante la autorizada sustitución del deudor), éstos perdían total control sobre futuras transacciones, como en efecto ocurrió, y se colocaron en la situación, aquí enfrentada, cuando los nuevos compradores incumplieron la obligación hipotecaria. Es sabido que "la obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia". Regla 110(b) de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI. Dado que la parte apelante es quien sostenía haber cumplido con los rigores del Art. 1159, el peso de probar que el acreedor hipotecario consintió a la sustitución del deudor recaía sobre esa parte. La apelante no logró producir prueba suficiente en derecho para probar satisfactoriamente tal sustitución.

A la luz de lo anterior, conforme los hechos determinados por el TPI, el caso de autos no satisface las exigencias legales y jurisprudenciales establecidas sobre el consentimiento del acreedor exigido para la novación, por lo que ésta no se produjo. En consecuencia, la parte apelante continuó responsabilizada por el pago de la hipoteca.[7]

En cuanto a los señalamientos de error relacionados con el alegado daño al crédito de la Sra. Torres Falcón causado por las acciones de los apelados, a la luz de los hechos determinados por el TPI, los cuales estamos impedidos de descartar, la apelante sencillamente "no logró probar, mediante preponderancia de la prueba que hubo un daño a su crédito y que el mismo fue causado exclusivamente por los pagos tardíos de la parte [apelada]".[8] En otras palabras, ésta no logró probar que hubo daño a su crédito y que el mismo se debió a las acciones de los demandados, aquí apelados.

Al aquilatar los señalamientos de error esgrimidos por la apelante acorde con el comentado estándar de revisión, es forzoso concluir que el

---

[7] De lo contrario, se vulneraría el principio de *pacta sunt servanda*, que establece la obligatoriedad de los contratos según sus términos.

[8] Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 92 (*Sentencia* del 1 de mayo de 2017).

Tribunal de Primera Instancia formuló determinaciones de hechos que están apoyadas por la prueba presentada y por tanto, cobijadas por la presunción de corrección de los procedimientos. Esa presunción de corrección tampoco pudo ser rebatida por la apelante, con la prueba oral desfilada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma el dictamen apelado.

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

La Jueza Fraticelli Torres disiente en la parte de la ponencia que confirma la determinación del Tribunal de Primera Instancia de liberar de toda responsabilidad a los demandados Guillermo Rivera Cruz y Carmen Iris Marín Torres, habiéndose ellos obligado al saldo de la hipoteca, para lo cual afirmaron retener los $30,000 de balance. Concurre respecto a los demás asuntos adjudicados en la Sentencia.

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