

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

HIBISCUSPR LENDCO,
LLC por conducto
de su Agente
Autorizado HUDSON
PUERTO RICO, LLC

Apelada

v.

LUIS EMILIO
DUCHESNE JIMÉNEZ;
MARÍA ELISA BLANES
IBARRA y la
Sociedad de Bienes
Gananciales por
ellos compuesta

Apelante

FIRST BANK PUERTO
RICO

Tercero Demandado

KLAN201801177

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia
Sala Superior de
San Juan

Civil. Núm.
K CD2013-2422

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

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de febrero de 2019.

Comparecen el Sr. Luis Emilio Duchesne Jiménez, la Sra. María Elisa Blanes Ibarra, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, "Apelantes") mediante recurso de apelación presentado el 26 de octubre de 2018. Solicitaron que revisemos una *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan.

Por los fundamentos que exponremos a continuación,

CONFIRMAMOS el dictamen recurrido.

I.

A continuación, reseñamos únicamente el tracto procesal pertinente a la disposición del recurso ante nuestra consideración.

El 7 de octubre de 2013, LSREF2 Island Holdings, Ltd., Inc. ("LSREF2"), a través de su agente autorizado, Hudson Puerto Rico, LLC, presentó *Demanda* en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria en contra de los Apelantes. Según alegó, el 16 de noviembre de 2005, Firstbank Puerto Rico ("Firstbank") le extendió a los Apelantes un préstamo hipotecario a término por la suma principal de \$575,000.00 ("Préstamo"). Alegó que, como colateral para asegurar el cumplimiento de los pagos y obligaciones bajo dicho Préstamo, los Apelantes suscribieron un pagaré hipotecario y que, para garantizar dicho pagaré, constituyeron hipoteca sobre una propiedad perteneciente a éstos ("Propiedad Hipotecada"). Sostuvo que el Préstamo se modificó el 30 de noviembre de 2010 mediante Escritura de Modificación de Hipoteca, comprometiéndose los Apelantes a realizar 24 pagos mensuales por la suma de \$3,222.23, desde el 30 de noviembre de 2010 hasta el 1 de noviembre de 2012; y, 456 pagos mensuales por la suma de \$4,195.92, desde el 1 de diciembre de 2012 hasta el 1 de noviembre de 2050. Según LSREF2, los Apelantes habían incumplido con sus obligaciones bajo el Préstamo al dejar de pagar las mensualidades vencidas y al negarse a saldar la totalidad de lo adeudado. Ante ello, solicitó que el foro primario ordenara a los Apelantes a satisfacer el pago de las sumas adeudadas y que, de no efectuarse dicho pago, ordenara la ejecución de la hipoteca y la venta en

pública subasta de la Propiedad Hipotecada.¹

El 13 de diciembre de 2013, los Apelantes presentaron *Contestación a Demanda y Reconvención*. Alegaron, en síntesis, que habían efectuado y cumplido con todos los pagos y obligaciones del Préstamo y que así lo demostraban recibos de pago entregados a LSREF2. Además, alegaron que LSREF2 les causó daños y perjuicios mediante sus actuaciones culposas y/o negligentes.

Por su parte, el 23 de diciembre de 2013, LSREF2 presentó su *Contestación a Reconvención*. Mediante ésta, alegó que los Apelantes proveyeron recibos de pagos realizados durante los meses de enero a septiembre de 2013 por la suma de \$3,315.32, los cuales no cubrían la totalidad de su pago mensual de \$4,195.00, según modificado. Así, reiteró que los Apelantes no estaban al día con sus pagos. Además, negó haber realizado actos negligentes o culposos.

El 16 de mayo de 2014, los Apelantes presentaron *Demanda Contra Tercero* en contra de Firstbank. Alegaron que, a pesar de desconocer qué representaciones le había hecho Firstbank a LSREF2 al venderle el Préstamo, entendían que Firstbank había hecho representaciones falsas y/o incorrectas. Ello, pues, según alegaron, éstos estaban al día en sus pagos, contrario a lo que se desprendía de las alegaciones de la *Demanda* que LSREF2 había presentado en su contra. A estos efectos, alegaron que habían realizado los pagos mensuales por la cantidad

¹ LSREF2 alegó y el foro primario determinó que el 28 de marzo de 2013, LSREF2 adquirió ciertos activos de Firstbank, entre los cuales estaban todos los créditos y garantías relacionados al Préstamo aquí en controversia, por lo que LSREF2 era el acreedor de las obligaciones contraídas por los Apelantes en ese momento. Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 266. Actualmente, el acreedor de las obligaciones contraídas por los Apelantes lo es Hibiscus, como señaláramos anteriormente.

requerida y aceptada por Firstbank. Añadieron que, a base de la información suministrada por LSREF2, Firstbank no había aplicado sus pagos al Préstamo. A raíz de todo lo anterior, alegaron que debido a la negligencia y/o falsas representaciones hechas por Firstbank, se habían visto involucrados en un litigio injusta e injustificadamente; habían sufrido daños y perjuicios valorados en no menos de \$150,000.00; podrían perder la Propiedad Hipotecada, lo que representaría un daño de al menos \$642,137.66; y, vieron su crédito radicalmente afectado. Por consiguiente, solicitaron del foro primario varios remedios, entre ellos, ordenarle a Firstbank a resarcirle por los daños y perjuicios alegadamente causados y condenarle al pago de la suma adeudada por éstos a LSFRE2 en caso de ejecutarse la Propiedad Hipotecada.

Por su parte, el 25 de agosto de 2014, Firstbank presentó su contestación a la *Demanda Contra Tercero*.²

Así las cosas, luego de varios trámites procesales no aquí pertinentes, el 13 de octubre de 2017, el foro primario emitió: (1) *Sentencia Parcial* desestimando la *Reconvención* presentada por los Apelantes contra LSREF2; (2) *Resolución* ("Resolución I") denegando la *Segunda Solicitud de Sentencia Sumaria y Desestimación de Reconvención* previamente presentada por LSREF2, y mediante la cual hizo determinaciones de hechos que no están en controversia; y, (3) *Resolución* ("Resolución II") denegando la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de Demanda Contra Terceros*

² Si bien el documento no obra en el expediente ante nuestra consideración, surge de la *Sentencia* recurrida que Firstbank presentó su contestación a la *Demanda Contra Tercero* ante el foro primario. Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 261.

previamente presentada por Firstbank, y mediante la cual hizo determinaciones de hechos que no están en controversia.

Luego de varios trámites procesales, el 27 de marzo de 2018, las partes en el caso de epígrafe radicaron el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*, el cual fue aprobado por el foro primario. En dicho informe, entre otras cosas, las partes hicieron varias estipulaciones. Entre estas estipulaciones, resaltamos las siguientes:

2. En la Hipoteca ... suscrita por los Demandados se identificó como una causa de incumplimiento del préstamo hipotecario la falta de pago de cualquiera de los plazos de intereses o del principal según pactadas.

3. El pago mensual que estuvieron realizando los Demandados desde diciembre de 2012 era menor al pago de \$4,195.92 que es el pago que se supone realizara comenzando el 1 de diciembre de 2012.

Así, el 28 de junio de 2018, el foro primario celebró el juicio en su fondo, el cual estuvo limitado a las controversias de hechos conforme a la Resolución I y a la Resolución II. Durante el juicio, las partes sometieron como prueba documental varios exhibits estipulados en cuanto a autenticidad y contenido, así como prueba testifical.

Luego de aquilatar la prueba ante sí, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* el 21 de septiembre de 2018, notificada el 27 de septiembre de 2018. Mediante ésta, declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada en contra de los Apelantes. Así, ordenó a los Apelantes a pagar solidariamente a LSREF2 las sumas adeudadas, según dispuesto. Además, ordenó la venta en pública subasta de la Propiedad Hipotecada en caso de que los Apelantes no hubiesen satisfecho el pago en el término dispuesto por

ley. Por otro lado, el foro primario declaró No Ha Lugar la *Demanda Contra Tercero* presentada por los Apelantes al no haberse probado que Firstbank incurriera en responsabilidad alguna.

Inconforme, el 26 de octubre de 2018, los Apelantes presentaron el recurso que nos ocupa y señalaron el siguiente error:

Erró el TPI al desestimar la Demanda contra Tercero incoada por los demandados-apelantes en contra de First Bank y no considerar el efecto en cuanto al litigio.

El 20 de noviembre de 2018, LSREF2 presentó *Moción de Desestimación de Apelación o, en la Alternativa, Solicitud de Término para Presentar Alegato de Parte Apelada*. El 29 de noviembre de 2018, emitimos *Resolución* declarando dicha moción No Ha Lugar. El 5 de diciembre de 2018, LSREF2 presentó su alegato en oposición.

El 7 de diciembre de 2018, LSREF2 e HibiscusPR Lendco ("Hibiscus") presentaron *Moción en Solicitud de Sustitución de Parte*. Hibiscus sostuvo que adquirió todo el interés de LSREF2 en la facilidad de crédito objeto del caso de epígrafe, por lo que quedó subrogado en todos los derechos de LSREF2 ante los Apelantes. Ante ello, solicitó sustituir a LSREF2 como Parte Apelada y permitir continuar el caso de epígrafe bajo su representación legal, lo que fue declarado Ha Lugar por este Tribunal mediante *Resolución*.

Contando con el beneficio de las partes, estamos en posición de resolver, por lo que procedemos a así hacerlo.

II.

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho que tiene todo individuo para reclamar cualquier daño o

perjuicio sufrido a raíz de la consecución de actos culposos o negligentes de un tercero. En particular, el Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, establece, en lo pertinente, que “[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”. El mencionado artículo enuncia la norma general que prohíbe a una persona causar daño a otra mediante conducta activa o pasiva, voluntaria o involuntaria. Íd.

Para que exista responsabilidad al amparo del Artículo 1802, *supra*, es necesario que la parte demandante demuestre, mediante preponderancia de la prueba, (1) que ha habido un acto u omisión culposa o negligente; (2) que hay una relación causal entre el acto y el daño sufrido; y, (3) que se ha causado un daño real al reclamante. Véase, *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010).

El Tribunal Supremo define el concepto de culpa o negligencia como “la falta del debido cuidado, que a la vez consiste esencialmente en no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto, o de la omisión de un acto, que una persona prudente habría de prever en las mismas circunstancias”. *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, pág. 844; *Valle v. E.L.A.*, 157 DPR 1, 18 (2002). De este modo, el factor de previsibilidad es un elemento indispensable. *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*.

Respecto a la relación causal, ésta es un componente imprescindible en una reclamación en daños y perjuicios, ya que “es un elemento del acto ilícito que vincula al daño directamente con el hecho antijurídico”. *Rivera v. S.L.G. Díaz*, 165 DPR 408, 422 (2005). Del daño

culposo o negligente surge el deber de indemnizar que "presupone nexo causal entre el daño y el hecho que lo origina, pues sólo se han de indemnizar los daños que constituyen una consecuencia del hecho que obliga a la indemnización". *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 151 (2006).

En nuestro ordenamiento rige la teoría de causalidad adecuada. Esta teoría dispone que no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el daño, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general. *Montalvo v. Cruz*, 144 DPR 748 (1998). La jurisprudencia ha sostenido que un daño parece ser el resultado natural y probable de un acto negligente si, después del suceso y mirando retroactivamente dicho acto, tal daño aparece como la consecuencia razonable y ordinaria del acto. *Torres Trumbull v. Pesquera*, 97 DPR 338 (1969); *Estremera v. Inmobiliaria RAC, Inc.*, 109 DPR 852 (1980).

El principio de causalidad adecuada requiere que en todo caso de daños y perjuicios el demandante pruebe que la negligencia del demandado fue la que con mayor probabilidad causó el daño sufrido. *Parrilla Báez v. Airport Catering Services, y otros*, 133 DPR 263 (1993). De esta forma, un demandado responde en daños si su negligencia por su acción u omisión es la causa próxima del daño, aun cuando no sea la única causa del daño. *Velázquez v. Ponce*, 113 DPR 39 (1982).

La prueba presentada deberá demostrar que el daño sufrido se debió con mayores probabilidades a la negligencia que el demandante imputa. Se requiere, además, que la relación de causalidad entre el daño sufrido y el acto negligente no se establezca a base de

una mera especulación o conjetura. *Castro Ortiz v. Mun. de Carolina*, 134 DPR 783, 793 (1993); *Rodríguez Crespo v. Hernández*, 121 DPR 639, 649-650 (1988).

III.

En su único señalamiento de error, los Apelantes sostienen que erró el foro primario al desestimar la *Demanda Contra Tercero* presentada por éstos en contra de Firstbank sin considerar el efecto en cuanto al litigio. Antes de entrar a considerar los méritos, cabe destacar que los Apelantes no cuestionaron el proceder del foro primario al declarar Ha Lugar la *Demanda* de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria presentada por LSREF2 en contra de éstos. Por consiguiente, ello no está ante la consideración de este Tribunal. Así, dispondremos del presente recurso limitándonos a considerar el único señalamiento de error que sí está propiamente ante nosotros. Adelantamos que no le asiste la razón a los Apelantes. Veamos.

En su *Demanda Contra Tercero*, los Apelantes no alegaron incumplimiento contractual ni daños contractuales. De hecho, tan siquiera hicieron mención de cláusula contractual alguna. Por lo tanto, entendemos que su reclamación contra Firstbank es una de daños y perjuicios al amparo del Art. 1802 del Código Civil, *supra*, por responsabilidad civil extracontractual. Luego de ventilar el juicio en su fondo, el foro primario dictó *Sentencia* mediante la cual declaró No Ha Lugar la *Demanda Contra Tercero*. Al así proceder, determinó que los Apelantes no lograron demostrar que Firstbank haya incurrido en responsabilidad alguna.

Como adelantáramos, coincidimos con el foro primario. Para prevalecer, según el derecho antes

discutido, los Apelantes tenían que demostrar, por preponderancia de la prueba, lo siguiente: (1) que Firstbank incurrió en un acto u omisión culposa o negligente; (2) que hay una relación causal entre el acto u omisión de Firstbank y el daño sufrido por los Apelantes; y, (3) que se ha causado un daño real a los Apelantes. Del expediente ante nuestra consideración, no surge que de parte de Firstbank haya mediado acción u omisión culposa o negligente alguna. Tampoco surge que Firstbank haya causado daños a los Apelantes. Por el contrario, lo que surge es que los daños sufridos por los Apelantes fueron causados por su propio incumplimiento con los pagos mensuales según pactados en la Escritura de Modificación de Hipoteca.

Por todo lo anterior, concluimos que actuó correctamente el foro primario al declarar No Ha Lugar la *Demanda Contra Tercero*, por lo que **CONFIRMAMOS** la *Sentencia* recurrida.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, **CONFIRMAMOS** el dictamen recurrido.

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