ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

| | | |
|---|---|---|
| EMI EQUITY MORTGAGE, INC.<br>Apelante<br><br>v.<br><br>JUAN E. CHÉVERE RAMOS<br>Apelado | KLAN201901316 | Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina<br><br>Civil Núm.: F AC2014-2579<br><br>Sobre: Incumplimiento de Contrato |

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Flores García y el Juez Salgado Schwarz

Figueroa Cabán, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 28 de enero de 2020.

Comparece EMI Equity Mortgage, Inc., en adelante EMI o la apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, en adelante TPI. Mediante la misma, se desestimó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, daños y perjuicios.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

**-I-**

Según surge del expediente, el **5 de junio de 2014** EMI presentó una *Demanda* sobre: Incumplimiento de Contrato y Daños y Perjuicios contra el Sr. Juan E. Chévere Ramos, en adelante el señor Chévere o el apelado, y su aseguradora Continental Casualty Company, en adelante Continental, en conjunto los apelados.[1] Alegó, en síntesis, que el señor Chévere incurrió en incumplimiento contractual al realizar

[1] Apéndice del Apelante, *Demanda*, págs. 1-9.

tasaciones defectuosas e incongruentes en menosprecio de los requerimientos establecidos en su profesión como tasador. En particular, señaló que no identificó, entre otros, daños en el techo, filtraciones y partes de la propiedad sin techo. Arguye además, que ello constituyó la causa por la cual el US Department of Housing and Urban Development, en adelante HUD, le devolvió la propiedad hipotecada, porque no cumplió con los estándares requeridos por dicha entidad. A raíz de este evento sostiene que pagó el importe del préstamo garantizado hipotecariamente con dicho bien inmueble. En cuanto a las alegadas incongruencias en las tasaciones, afirmó:

> Ciertamente esta actuación abandona los criterios de la profesión y constituyen negligencia en el desempeño de sus funciones como tasador y evaluador profesional.[2]

Oportunamente, el señor Chévere contestó la demanda.[3] En lo aquí pertinente, invocó como defensa afirmativa que no responde por los alegados daños porque actúo de manera prudente y razonable, conforme a los estándares de su profesión como tasador. Sostuvo además, que la causa de acción estaba prescrita.[4]

Por su parte, Continental, en representación del señor Chévere, contestó la demanda y también levantó la prescripción de la causa de acción como defensa afirmativa.[5]

Luego de varios trámites procesales, los apelados presentaron una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria.*[6]

---

[2] *Id.*, pág. 6.
[3] *Id.*, *Contestación a Demanda,* págs. 14-17.
[4] *Id.*, pág. 17.
[5] *Id.*, *Contestación a Demanda*, págs. 20-21.
[6] *Id.*, *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, págs. 46-59.

Arguyeron, en esencia, que no tenían la obligación de garantizar el estado y mantenimiento de la propiedad hipotecada luego de la tasación. Por el contrario, alegaron que EMI "debió tomar las medidas necesarias para haber mantenido la casa, una vez la adquirió, en cumplimiento con los estándares de HUD."[7]

EMI presentó una *Réplica "Moción Solicitando Sentencia Sumaria"*.[8] Señaló que existe controversia en cuanto a si el señor Chévere cumplió con los requisitos de su profesión; si HUD devolvió la propiedad hipotecada por razón de la tasación; si la acción es sobre daños y perjuicios o incumplimiento contractual o si coexisten ambas causas de acción; si EMI se enteró que la tasación del 28 de julio de 2009 no cumplió con los requisitos de la profesión de tasadores; y si la tasación del 28 de julio de 2009 provocó un financiamiento defectuoso.[9]

Con el beneficio de los escritos de las partes, el TPI dictó *Sentencia*[10] en la que determinó, en lo aquí pertinente:

> De un análisis a las alegaciones en la Demanda, surge que la misma le reclama a los demandados como consecuencia de la negligencia del señor Chévere en el desempeño de su profesión como tasador durante la confección de la tasación del 28 de julio de 2009 (primera tasación). Al ser una reclamación por impericia profesional, la misma se rige en virtud del Artículo 1802 del Código Civil, independientemente de que haya un contrato. Siendo una causa de acción de responsabilidad civil extracontractual, le aplican los términos prescriptivos del Artículo 1868 del Código Civil.
>
> …

---

[7] *Id.*, pág. 58.
[8] *Id.*, *Réplica "Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, págs. 62-65.
[9] *Id.*, pág. 63.
[10] *Id.*, *Sentencia*, págs. 464-480.

> Concluimos que para enero del 2014, Emi Equity aún no había identificado al señor Juan Chévere, como causante del daño, a pesar de tener dos (2) tasaciones incongruentes y múltiples avisos de HUD sobre deficiencias en la propiedad se debió única y exclusivamente a su falta de diligencia, estando prescrita la presente causa de acción. Una causa de acción por impericia profesional como el caso de marras no se puede dejar a la disposición de una de las partes el determinar cual es el momento indicado para radicar una causa de acción. Emi Equity abandonó todo sentido de diligencia al esperar hasta el **5 de junio de 2014** para presentar la demanda de epígrafe, estando la misma prescrita.
>
> Por lo tanto, **resuelve el Tribunal que Emi Equity no ejerció la diligencia de una persona prudente y razonable al esperar hasta el 5 de junio de 2014 para presentar su causa de acción cuando ya en enero de 2013, había tenido que desembolsar $210,386.29. Además, en enero de 2013 Emi Equity sabía de las incongruencias entre las tasaciones, la identidad de la persona que había hecho las mismas y había sufrido un daño económico. Concluimos que Emi Equity tenía hasta enero de 2014 para presentar su causa de acción o interrumpir el término prescriptivo contra la parte demandada.**[11]

Inconforme con dicha determinación, EMI presentó una *Apelación* en la que alega que el TPI cometió los siguientes errores:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la reclamación es una de impericia profesional que debe atenderse a la luz del derecho de responsabilidad extracontractual.
>
> Aun bajo el supuesto de que la acción fuera única y exclusivamente una extracontractual, erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la acción estaba prescrita.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en el expediente, estamos en posición de resolver.

---

[11] *Id.*, págs. 475 y 479-480. (Énfasis suplido).

**-II-**

**A.**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en su fondo.[12] Se trata de un mecanismo para aligerar la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que procede es la aplicación del derecho.[13]

En *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones para revisar una sentencia sumaria, a saber:

> **Primero**, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es

---

[12] *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213 (2010); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594 (2013).
[13] *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, *supra*, pág. 214.

> una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.
>
> **Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.
>
> **Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.
>
> **Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.[14]

**B.**

En nuestro ordenamiento jurídico, se reconocen, entre otras, las siguientes fuentes de obligaciones, a saber, las obligaciones extracontractuales, reguladas por el Art. 1802 del Código Civil, que dispone que "[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado".[15] Y las obligaciones contractuales, reconocidas en el Art. 1054 de dicho

---

[14] 193 DPR 100, 118-119 (2015). (Énfasis en el original).
[15] Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5141.

cuerpo normativo, que establece que "…[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los de cualquier modo contravinieren al tenor de aquellas".[16]

Ahora bien, para resolver el problema jurídico que representan aquellas conductas que podían interpretarse tanto como incumplimiento a un deber general de actuar con diligencia como una infracción a una obligación contractualmente convenida, el TSPR adoptó la teoría de la concurrencia de las acciones.[17] En virtud de esta, cuando una conducta constituye a su vez un incumplimiento de contrato y una violación al deber general de no causar daño a otro,[18]

> [Ú]nicamente procede la acción en daños contractuales (Art. 1054) cuando el daño sufrido exclusivamente surge como consecuencia del incumplimiento de una obligación específicamente pactada, daño que no ocurriría sin la existencia del contrato. Ahora bien, resolvemos que **resulta procedente una reclamación de daños extracontractuales como resultado del quebrantamiento de un contrato, si el hecho causante del daño constituye una violación del deber general de no causar daño a otro y, a la vez, incumplimiento contractual**.[19]

En otras palabras, cuando la conducta antijurídica se puede calificar como una infracción de una obligación contractual **y** a la vez como una violación al deber general de no causar daño a otro, la reclamación se considera, para todos los efectos jurídicos, como *ex contratus*. En lo que aquí

---

[16] Art. 1054 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3018.
[17] *Martínez Marrero v. González Droz*, 180 DPR 579, 592 (2011); *Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture Inc.*, 130 DPR 712, 728 (1992).
[18] *Martínez Marrero v. González Droz, supra*; *Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture Inc., supra*.
[19] *Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture Inc., supra*, pág. 727. (Énfasis suplido).

concierne, esta clasificación no es inconsecuente. Por el contrario, significa que a ese tipo de causa de acción se le aplica el término prescriptivo de un año que reconoce el Art. 1868 del Código Civil.

En fin, cuando un profesional incumple con los estándares exigidos por su profesión y como consecuencia de dicha conducta antijurídica causa daños a terceros, la acción se cataloga como una de daños y perjuicios, regulada por el Art. 1802 del Código Civil, que prescribe en el término de 1 año.

**C.**

El objetivo principal de la prescripción estriba en presentar el reclamo de los derechos en el término establecido en el ordenamiento jurídico; de lo contrario, se extingue ese derecho debido a una presunción legal de abandono.[20]

En lo aquí pertinente, en las acciones por daños y perjuicios extracontractuales el término prescriptivo es de un (1) año **"desde que el agraviado tuvo -o debió tener- conocimiento del daño que sufrió y estuvo en posición de ejercer su causa de acción".**[21] Por consiguiente, **este término se computa a partir de que el perjudicado tuvo – o debió tener- conocimiento del daño y estuvo en posición de ejercitar su acción, esto es, conoció la identidad de su causante.**[22]

Finalmente, en lo aquí pertinente conviene destacar, que para interrumpir el término prescriptivo

---

[20] *Rivera Ruiz v. Mun. de Ponce*, 196 DPR 410, 415 (2016); *Ortiz v. P.R. Telephone*, 162 DPR 715, 733 (2004); *Maldonado v. Russe*, 153 DPR 342, 347 (2001).

[21] *Rivera Ruiz v. Mun. de Ponce*, *supra*, pág. 416. (Énfasis suplido).

[22] *Id.*; *Tenorio v. Hospital Dr. Pila*, 159 DPR 777, 782 (2003). (Énfasis suplido).

en una reclamación judicial se tiene que cumplir los siguientes requisitos, a saber:

> (a) oportunidad o tempestividad, es decir, **que el ejercicio de la acción se realice antes de la consumación del plazo;** (b) legitimación, según la cual el ejercicio corresponde al titular del derecho o acción; (c) identidad, que la acción ejercitada responda exactamente al derecho que está afectado por la prescripción, y (d) idoneidad del medio utilizado.[23]

**-III-**

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error en conjunto.

En síntesis, la apelante argumenta que el TPI erró al concluir que el caso de autos es de naturaleza extracontractual y no sobre incumplimiento de contrato. Arguye, por el contrario, que su causa de acción versa exclusivamente sobre incumplimiento contractual, ya que los daños reclamados son producto de tasaciones defectuosas e incongruentes que incumplieron con los estándares requeridos por HUD. Concluye entonces, que su reclamación no está prescrita.

En cambio, la apelada alega que el TPI actúo correctamente al determinar que la causa de acción de EMI es por impericia profesional y está prescrita.

Luego de revisar *de novo* el expediente, concluimos que no existen controversias de hecho, por lo cual solo resta determinar si el TPI aplicó correctamente el derecho. Y concluimos que sí lo hizo. Veamos.

---

[23] *SLG García-Villega v. ELA*, 190 DPR 799, 816 (2014); *Maldonado v. Soc. de Gananciales*, 145 DPR 93, 102 (1998). (Énfasis suplido).

De un análisis de la demanda se desprende que la causa de acción de EMI versa sobre la negligencia profesional del tasador, el señor Chévere.[24] Conforme a la normativa previamente expuesta, dicha reclamación constituye una acción de daños y perjuicios, regulada por el Art. 1868 del Código Civil, que prescribe al año.

Ahora bien, el 28 de septiembre de 2012 EMI suscribió un pago a HUD por $210,388.29.[25] Por otro lado, el 1 de enero de 2013, la apelante recibió la segunda tasación preparada por el señor Chévere,[26] alegadamente inconsistente con la tasación preparada por aquel el 31 de julio de 2009.[27] De lo anterior es razonable concluir, que desde el **13 de enero de 2013**, EMI conocía o debió conocer todos los elementos de la causa de acción, a saber: el daño (el pago de $210,388.29); el causante del daño (el tasador Chévere); y el nexo causal entre el acto negligente y el perjuicio sufrido (el señor Chévere realizó dos tasaciones inconsistentes que obligaron a EMI a pagar $210,388.29 a HUD). Conforme a la normativa previamente expuesta, la apelante tenía hasta el **13 enero de 2014** para presentar oportunamente la demanda y así interrumpir el término prescriptivo de su causa de acción de daños y prejuicios. No obstante lo anterior, EMI presentó la *Demanda* el **5 de junio de 2014**, en exceso del año establecido en el Art. 1868

---

[24] Apéndice del apelante, *supra*, págs. 1-9.
[25] *Id.*, pág. 252.
[26] *Id.*, págs. 147-161.
[27] *Id.*, págs. 129-142.

del Código Civil. En consecuencia, su reclamación está prescrita.[28]

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

[28] *Id.*, *supra*.