

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL IX**

Five Dev. Corp., CVA,  
Inc., Five Dev. Holdings,  
Inc., Pérez Diez Dev.  
Corp., Rivera Park Dev.,  
Corp., Gurabo Fast  
Food, Inc., Reality Dev.  
Corp., Puerta de Tierra  
Realty Inc., Santa Real  
Realty Inc., Cangrejo  
Norte Corp.,  
Constructura del Rey  
Inc., Cangrejo Arriba  
Dev. Corp., Salinas  
Shopping Court, Corp.,  
La Quinta Shopping  
Center Corp., Edificio  
Bula Inc., Santa María  
Shopping Court, Corp.,  
and Playa 602, Inc.,  
Inmobiliaria Santurce,  
Corp., Quintana  
Holding, Corp., RPM  
Juntos, Inc., Rancho  
Arriba 18, Corp.,  
Anaconda Land Dev.,  
Corp., Hacienda del  
Ingenio, Inc., PM  
Victoria Holdings Corp.,  
Rafael Pérez Matos,  
Celene Diez Braschi y la  
Sociedad Legal de  
Bienes Gananciales  
entre ellos, Rafael Pérez  
Diez

Recurridos

vs.

Banco Popular de P.R.,  
Inc. Compañía  
Aseguradora ABC

Peticionarios

KLCE202101240

**CERTIORARI**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Sobre: Daños y  
Perjuicios;  
Incumplimiento de  
Contrato; Dolo y  
Mala Fe Contractual,  
Responsabilidad de  
Prestamista  
("Lender's Liability")

Civil Núm.:

SJ2020CV01682

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Jueza Cortés González y el Juez Rodríguez Flores.

Rivera Colón, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2021.

Comparece Banco Popular de Puerto Rico ("BPPR" o "peticionaria") mediante recurso de *Certiorari*. Solicita la revocación

Número Identificador

RES2021 \_\_\_\_\_

de la "Resolución" emitida y notificada el 10 de septiembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la "Solicitud de Desestimación" presentada por la peticionaria.

Examinada la comparecencia de la parte peticionaria, a la luz del estado de derecho aplicable, procedemos con la disposición del presente recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

### I.

El 24 de febrero de 2020, Five Development Corporation junto con otras entidades corporativas<sup>1</sup> y con Rafael Pérez Matos, Celene Diez Braschi y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto la "parte recurrida"), incoaron ante el TPI una "Demanda" contra BPPR sobre daños y perjuicios, incumplimiento de contrato, dolo, mala fe contractual y responsabilidad del prestamista ("Lender's Liability"). La "Demanda" alude a dos préstamos otorgados por Western Bank, que fueron adquiridos por BPPR luego del cierre de Western Bank por orden de la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC). En síntesis, la "Demanda" plantea que BPPR realizó un esquema mediante el cual, forzaron a la recurrida a renegociar los términos de los préstamos, reestructurándolos, y así incrementando su tasa de interés y acortando los términos de vencimiento. Lo anterior, con el alegado fin de provocar artificialmente una declaración de mora para así presentar ante FDIC una supuesta reclamación fraudulenta. En la "Demanda", la recurrida arguyó, que, tal

---

<sup>1</sup> CVA, Inc., Five Development Holdings, Inc., Pérez Diez Development Corp., Rivera Park Dev., Corp., Gurabo Fast Food, Inc., Reality Development Corp., Puerta de Tierra Realty Inc., Santa Real Realty Inc., Cangrejo Norte Corp., Constructora del Rey Inc., Cangrejo Arriba Development Corp., Salinas Shopping Court, Corp., La Quinta Shopping Center Corp., Edificio Bula Inc., Santa María Shopping Court, Corp., and Playa 602, Inc., Inmobiliaria Santurce, Corp., Quintana Holding, Corp., RPM Juntos, Inc., Rancho Arriba 18, Corp., Anaconda Land Dev., Corp., Hacienda del Ingenio, Inc., PM Victoria Holdings Corp.

reclamación permitía que la FDIC le reembolsara al BPPR el 80% de las pérdidas en que incurriese, si alguna, por la obtención de los préstamos. La parte recurrida alegó además, que al momento que BPPR obtuvo los préstamos, estos últimos se encontraban al día y no existía mora ni algún incumplimiento material. Adujo, que el BPPR le impuso la restructuración de los préstamos, y que no tuvieron más opción que aceptarla con el fin de evitar ser demandados o sometidos a una quiebra involuntaria. Alegaron, que el BPPR les obligó a incorporar relevos de responsabilidad a su favor, representándole falsamente que eran indispensables y requeridos por la FDIC. La recurrida expresó, que todos los documentos, relevos, obligaciones y renuncia a derechos, en virtud de los acuerdos y sus enmiendas, fueron resultado de dolo, maquinaciones insidiosas, coerción, coacción y falsas representaciones del BPPR.

En su "Demanda", la parte recurrida, alegó que, con el fin de terminar su relación con el BPPR, ésta diligenció con Bixby Bridge Capital ("Bixby") el financiamiento para adquirir los préstamos en cuestión, y que, notificó tal gestión al BPPR. Arguye que, a pesar de ello, BPPR obvió las referidas diligencias, así vendiendo los préstamos a Condado 6, LCC ("Condado 6"). Por ello, la recurrida, señaló que, BPPR incumplió con sus deberes éticos, con las sanas prácticas comerciales y la buena fe, puesto que, quebrantó unilateralmente la relación con los recurridos y abandonó las negociaciones encaminadas a finalizar la venta de los préstamos a Bixby. Solicitó ser resarcida por daños sufridos a causa de la alegada conducta dolosa, negligente, engañosa y torticera de BPPR.

Por su parte, el 15 de julio de 2020, BPPR presentó una "Solicitud de Desestimación". En ésta, adujo que, el caso debía ser desestimado por motivo de que las reclamaciones de la recurrida, por supuestos vicios al consentimiento del contrato "Amended and

Restated Credit Agreement”, otorgado el 13 de diciembre de 2013, y sus enmiendas otorgadas en el 2014 y 2015, caducaron. Alegó, que, la parte recurrida otorgó al menos, cinco (5) relevos a favor de BPPR sobre los hechos alegados en la “Demanda”. Sostuvo que, la recurrida confirmó reiteradamente la validez de las obligaciones que pretendía impugnar.

La peticionaria señaló que, la recurrida carecía de legitimación activa respecto a la reclamación por daños, ya que, no figuró como parte en la negociación del contrato de compraventa de los préstamos. El BPPR argumentó no haber incurrido en *culpa in contrahendo* al negociar con un tercero la venta y transferencia de los préstamos, ya que la parte recurrida solo figuraba como deudora.

El BPPR alegó que, la “Demanda” debía ser desestimada debido a que, aun tomando como ciertos los hechos alegados en la misma, no se justificaba la concesión de un remedio. Lo anterior, por razón de que, conforme a derecho ésta dejaba de exponer una causa de acción que ameritara la concesión de un remedio. Por otro lado, expresó que, la recurrida omitió intencionalmente incluir junto con la “Demanda” copia de los documentos relacionados con sus alegaciones. Es por lo que, decidió incluir copia de tales documentos a su “Solicitud de Desestimación”. Arguyó que, el Tribunal debía considerar los referidos documentos anejados a su moción, sin convertirla en una solicitud de sentencia sumaria.

El 21 de julio de 2020, la parte recurrida presentó ante el TPI su “Oposición a Solicitud de Desestimación”. En síntesis, solicitó al TPI que declarara No Ha Lugar la “Solicitud de Desestimación” presentada por BPPR por las siguientes razones: (1) la solicitud no cumple con los requisitos procesales mínimos exigidos por la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 10.2(5); (2) el término de caducidad de cuatro (4) años desde

el otorgamiento de los contratos, no es aplicable; (3) la reclamación de la parte peticionaria no es por dolo en la otorgación de los contratos, sino, por dolo, maquinaciones insidiosas y negligencia en el cumplimiento, consumación o ejecución de las obligaciones; (4) los argumentos respecto a que la parte recurrida renunció por adelantado a demandar a BPPR es improcedente, puesto que, tal renuncia es nula; (5) la reclamación por responsabilidad civil extracontractual según alegada en la "Demanda" no está predicada en la doctrina de *culpa in contrahendo*, sino, en actos torticeros de BPPR en el incumplimiento de los contratos por faltar a la buena fe contractual; y, (6) la "Solicitud de Desestimación" presentada por BPPR es una moción de sentencia sumaria que no cumple con los requisitos de la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 36. Además, reafirmó su posición expuesta en la "Demanda".

El 17 de agosto de 2020, BPPR presentó su "Réplica a Oposición a Solicitud de Desestimación", reiterando los argumentos esbozados en su "Solicitud de Desestimación". Arguyó, además, que, el TPI debía dirimir si la doctrina de incorporación era de aplicación al caso. Por su parte, el 20 de agosto de 2020, la parte recurrida presentó una "Dúplica a la Réplica a Oposición a Solicitud de Desestimación", en la cual reafirmó lo expuesto en su "Oposición a Solicitud de Desestimación". Además, expresó que la "Demanda" contenía ciertas controversias que no podían resolverse mediante una moción de desestimación. Las controversias que consideró eran: (1) si el BPPR violó los principios de buena fe contractual en todas las etapas de la relación contractual; (2) si BPPR se aprovechó del desequilibrio en las prestaciones para imponer a la parte recurrida cláusulas excesivas que son nulas al ser contrarias al orden

público; y, (3) si tales cláusulas fueron aceptadas voluntariamente por la recurrida.

El 6 de mayo de 2021, el TPI celebró una "Vista Argumentativa", en la cual, se discutieron los asuntos medulares planteados en de la "Solicitud de Desestimación" interpuesta por la parte peticionaria. Estos son: (1) si en la reclamación opera la defensa de caducidad; y, (2) si la parte recurrida carece de legitimación activa para reclamar daños por la alegada *culpa in contrahendo* en la transacción de adquisición por Condado 6 de los préstamos en controversia.

El 10 de septiembre de 2021, el Foro primario emitió la "Resolución" cuya revisión nos ocupa. Mediante ésta declaró No Ha Lugar la "Solicitud de Desestimación" presentada por BPPR. En síntesis, el TPI resolvió, que, de las alegaciones de la "Demanda" se desprende la existencia de una reclamación que, de probarse en sus méritos, podría justificar la concesión de un remedio. Concluyó, que, la demanda cumplía con los requisitos mínimos procesales, y que el hecho de que no incluyera documentos en su apoyo no justificaba su desestimación. Señaló que, cuando una moción de desestimación se presenta con prueba documental anejada podrá transformarse en una moción de sentencia sumaria y podría ser considerada como tal, conforme a la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *infra*. No obstante, en este caso, determinó no considerar como solicitud de sentencia sumaria la "Solicitud de Desestimación", ya que concluyó que era improcedente de su faz al no cumplir con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 36.

El TPI determinó, que, no es de aplicación la defensa de caducidad, y que debido a que la reclamación versa sobre el cumplimiento de la obligación contractual, es de aplicación el término prescriptivo de 15 años conforme al Art. 1864 del Código

Civil de Puerto Rico, 31 LPRA ant. sec. 5294. Por último, respecto a la alegación de BPPR sobre que la parte demandante carece de legitimación activa para reclamar por la alegada *culpa in contrahendo*, el TPI resolvió que de las alegaciones de la demanda no se desprende que esté basada en la doctrina de *culpa in contrahendo*, sino en los alegados actos torticeros y de mala fe del BPPR como acreedor de los contratos de préstamos. Entendió que, la parte recurrente estableció una causa de acción justiciable, al alegar que el rompimiento de las negociaciones que dio lugar a la venta de los dos préstamos en controversia formalizó el quebrantamiento de la buena fe por parte de BPPR en su relación contractual.

Inconforme con lo resuelto, el 12 de octubre de 2021, BPPR acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante petición de *certiorari* y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

*Erró el TPI al no desestimar la primera, segunda, tercera, quinta y sexta causas de acción a base de los relevos y renunciaciones que voluntariamente suscribieron los demandantes.*

*Erró el TPI al no concluir que los demandantes confirmaron o ratificaron sus obligaciones contractuales y, como tal, están impedidos de esbozar la primera, segunda, tercera, quinta y sexta causas de acción.*

*Erró el TPI al no desestimar la demanda a base de que los demandantes no han identificado con cuál obligación incumplió el BPR, y, además, relevaron a BPPR de responsabilidad por cualquier reclamación de dicha naturaleza.*

*Erró el TPI al no desestimar la cuarta y quinta causas de acción de culpa in contrahendo por falta de legitimación activa de los demandantes y porque no justifican la concesión de un remedio.*

El 21 de octubre de 2021, la parte recurrida compareció ante este Foro mediante su "Oposición a la Expedición del Recurso de *Certiorari* al Amparo de la Regla 37 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones".

**II.****-A-**

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005). La expedición de un auto de *certiorari* descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, *supra*, pág. 729. El Tribunal Supremo ha expresado, que el auto de *certiorari* se distingue por “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, esboza las instancias en las que el Tribunal de Apelaciones podrá expedir un auto de *certiorari*. *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486 (2019); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, *supra*, pág. 729. Con el fin de ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional, debemos tomar en consideración los asuntos planteados en un recurso de *certiorari* bajo el crisol de los criterios esbozados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, que son los siguientes:

*El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de certiorari o de una orden de mostrar causa:*

- (A) Si el remedio y la disposición recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.*
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.*
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.*
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.*

(E) *Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.*

(F) *Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.*

(G) *Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.*

Es normativa reiterada que el Tribunal de Apelaciones solo intervendrá con las determinaciones del Foro primario en aquellas instancias en las que se demuestre que el último: (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

**-B-**

Como es sabido, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *infra*, permite a la parte demandada solicitar la desestimación de una demanda antes de presentar su contestación a la demanda. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez et al.*, 205 DPR 1043, 1065 (2020). En lo pertinente, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 dispone, que:

*Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) dejar de acumular una parte indispensable.*

Cuando se solicite la desestimación de una demanda bajo el fundamento de que ésta no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio, el Tribunal deberá tomar como ciertos todos los hechos bien alegados de la demanda e interpretarlos de la forma más favorable para la parte demandante. *Colón Rivera et*

*al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 821 (2013); *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 423 (2012); *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428, (2008). Esto aplicará a los hechos que sean alegados de forma "clara y concluyente, que de su faz no den margen a dudas". *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).

El máximo Foro ha expresado, que, no debe desestimarse la demanda, a no ser que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno. *Íd.*; *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013); *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp. supra*, pág. 429, *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra*, pág. 423. Le corresponde al tribunal "considerar si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida". *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., supra*, pág. 505.

### III.

Por estar intrínsecamente relacionados, analizaremos los primeros tres señalamientos de error de forma conjunta. La parte peticionaria sostiene que el TPI erró al no desestimar la primera, segunda, tercera, quinta y sexta causa de acción de la "Demanda", por motivo de que, las reclamaciones contractuales fueron relevadas y renunciadas voluntariamente por la parte recurrida. Le imputó al TPI haber errado al no concluir que la parte recurrida ratificó sus obligaciones contractuales. Además, señaló que, el Foro primario debió desestimar la "Demanda", ya que alegadamente, la parte recurrida no logró identificar la obligación con la cuál BPPR incumplió. Estos señalamientos se basan en una serie de documentos que no forman parte de las alegaciones, pero, que, BPPR incluyó junto a su "Solicitud de Desestimación.

La parte peticionaria sostiene que, el Foro primario debió considerar los documentos anejados a su "Solicitud de Desestimación" al amparo de la doctrina de incorporación y de las Reglas de Procedimiento Civil, basándose en el argumento de que tales documentos son pertinentes, puesto que, sobre éstos versan las alegaciones de la "Demanda". BPPR, arguye además, que el estándar de revisión de este Tribunal al evaluar la denegatoria de su solicitud de desestimación es *de novo*.

El TPI determinó en su "Resolución" que no era necesario considerar los documentos que acompañaban la "Solicitud de Desestimación", por razón de que, la "Demanda" contaba con los requisitos mínimos esenciales para dar continuidad al proceso. Sobre este particular, expresó, que de tener en cuenta los documentos que acompañaban la "Solicitud de Desestimación", debía considerar tal solicitud como una de sentencia sumaria. El Tribunal Supremo ha expresado, que los tribunales gozan de plena discreción para aceptar o no la materia evidenciaría que se acompaña<sup>2</sup>. La referida discreción faculta a los tribunales de instancia a analizar si se debe resolver sumariamente la controversia o si se deberá celebrar una vista en su fondo<sup>3</sup>. En el caso de que entienda que procede celebrar una vista en su fondo, el Tribunal podrá denegar la moción de desestimación<sup>4</sup>.

En el caso de epígrafe, el TPI, conforme a su sana discreción, determinó no considerar los documentos anejados a la "Solicitud de Desestimación", ni considerarla como una solicitud de sentencia sumaria, al entender que es necesario ver el caso de epígrafe en sus méritos. Como señalamos anteriormente, este Tribunal solo intervendrá con las determinaciones del Foro primario en aquellas instancias en las que se demuestre que el

---

<sup>2</sup> *Torres Capeles v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300 (1997).

<sup>3</sup> *Íd.*

<sup>4</sup> *Íd.*

último actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en un abuso craso de discreción o si se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal de derecho sustantivo<sup>5</sup>. Conforme a lo anterior, no nos corresponde revisar *de novo* la moción de desestimación presentada por BPPR ante el TPI, pues, lo que nos correspondería sería evaluar si este abusó de su discreción al no considerar los referidos documentos. A saber, en su petición de *certiorari*, el BPPR no planteó como argumento que el TPI hubiese abusado de su discreción. Aun así, al evaluar el expediente del caso, no surge que el Tribunal de Primera Instancia abusara de su discreción al determinar que no consideraría los documentos presentados con la "Solicitud de Desestimación".

Por otro lado, como cuarto error, el BPPR sugiere que, el TPI incidió al no desestimar la cuarta y quinta causas de acción de alegada *culpa in contrahendo* por falta de legitimación activa de los demandantes y porque no justifican la concesión de un remedio. Coincidimos con el Foro primario respecto a, que, de las alegaciones de la demanda no surge que las reclamaciones expuestas hayan sido basadas en la doctrina de *culpa in contrahendo*. En cambio, surge, que éstas, se basan en los presuntos actos torticeros y de mala fe del BPPR como acreedor de los préstamos en controversia. Al alegarse un quebrantamiento a la buena fe contractual, puede tener cabida una reclamación civil extracontractual bajo el Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA ant. sec. 5141. Por lo que, de las alegaciones probarse en sus méritos, se justificaría la concesión de un remedio.

Tras examinar los planteamientos esbozados por la parte peticionaria, concluimos que no surge que su petición de *certiorari* satisfaga alguno de los criterios establecidos por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, que requiera

---

<sup>5</sup> *Rivera y otros v. Bco. Popular*, *supra*.

nuestra intervención con la "Resolución" recurrida. Por lo cual, procede denegar el recurso de *certiorari*.

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado por el Banco Popular de Puerto Rico. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

La Jueza Cortés González emite voto concurrente sin escrito.

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