

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII-ESPECIAL

JERRY NELSON DÍAZ DÍAZ Y
JESSICA RUPERTO
RODRÍGUEZ

Apelado

v.

SANTANDER MORTGAGE
CORPORATION; SR.
BRACERO, POR SÍ Y EN
REPRESENTACIÓN DE LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA CON
FULANA DE TAL; MOLINOS
DEL RÍO LAJAS, INC.;
COLDWELL BANKERS;
NOTARIO PÚBLICO ENID M.
CRUZ ALFARO; NOTARIO
PÚBLICO ROGELIO I.
GUZMÁN LLOVERAS;
FULANO DE TAL; COMPAÑÍA
ASEGURADORA X, Y, Z;
COMPAÑÍA DE FIANZAS O,
P, Q.

Apelante

KLAN202001023

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Civil Núm.
D AC2012-1769

Sobre:
Sentencia
Declaratoria;
Incumplimiento de
Contrato;
Resolución de
Contrato por Dolo y
Fraude; Daños y
Perjuicios
Contractuales;
Daños y Perjuicios
Extracontractuales

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Brignoni Mártir, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Santiago Calderón¹

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de enero de 2022.

Comparece Santander Mortgage Corporation ahora Santander Financial Services Inc. (en adelante, Santander o parte apelante), y solicita la revocación de la Sentencia emitida el 9 de octubre de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI o foro primario), notificada el 17 de noviembre de 2020. Mediante la referida Sentencia, el foro primario declaró *Con Lugar* la Demanda presentada por el matrimonio compuesto por Jerry Nelson Díaz Díaz

¹ Mediante la Orden Administrativa TA 2021-016 de 25 de enero de 2021, se designó a la Jueza Grisel Santiago Calderón en sustitución del Juez Juan Hernández Sánchez.

y Jessica Ruperto Rodríguez (en adelante, los apelados) por la causal de dolo grave contra Santander, a su vez, declaró *No Ha Lugar* la reconvencción presentada por Santander

Por los fundamentos que pasamos a exponer, se confirma la Sentencia apelada.

I.

Nos limitaremos a presentar los hechos procesales del caso relacionados al asunto aquí en controversia, sin especificar ciertos trámites, cuya omisión no incide en nuestra determinación final. El 17 de diciembre de 2020, Santander presentó el recurso de epígrafe. En esencia, la parte apelante cuestiona la apreciación de la prueba oral y documental por parte del foro primario, al este emitir la Sentencia apelada, la cual declaró *Ha Lugar* la Demanda por incumplimiento de contrato por dolo grave presentada por los apelados ante dicho foro.

El 14 de junio de 2012, los apelados presentaron *Demanda sobre Sentencia Declaratoria; Incumplimiento de Contrato; Resolución de Contrato por Dolo y Fraude; Daños y Perjuicios Contractuales; Daños y Perjuicios Extracontractuales*, en contra de Santander; Sr. Bracero, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta con Fulana de Tal; Molinos del Río Lajas, Inc.; Coldwell Bankers; Notario Público Enid M. Alfaro; Notario Público Rogelio I. Guzmán Lloveras; Fulano de Tal; Compañía Aseguradora X, Y,Z; Compañía de Fianzas O, P, Q².

En su *Demanda*, los apelados solicitaron los siguientes remedios:

1. Que el Honorable Tribunal diera por resuelta la compraventa realizada y la obligación pecuniaria con Santander, y se devolvieran las contraprestaciones, ya que siendo la hipoteca un derecho constitutivo no existe al presente, solo habiendo la obligación personal;
2. Que Santander, Bracero, Coldwell Bankers respondieran por los daños y perjuicios, en específico, emocionales,

² Véase Apéndice I del Recurso de Apelación, a las págs. 001-139.

morales y económicos, incluyendo, pero sin limitarse a, los intereses pagados a Santander y pago de opción pagada a Coldwell Bankers, que son estimados en una cantidad no menor de doscientos cincuenta mil dólares, (\$250,000.00);

3. Gastos de mejoras y arreglos incurridos en la propiedad, pago de contribuciones sobre la propiedad en CRIM y Hacienda que son estimados en una cantidad no menor de doscientos mil dólares, (\$200,000.00).

El 20 de agosto de 2012, Santander, presentó *Contestación a la Demanda*, en la cual alegó que a los apelados se les aprobó el préstamo hipotecario conforme a las políticas de la institución y las leyes estatales y federales aplicables. Además, Santander arguyó que los apelados tenían conocimiento de los términos, firmaron todos los documentos pertinentes para el desembolso de dicho préstamo, incluyendo un pagaré hipotecario y una escritura de hipoteca.

Santander presentó las siguientes defensas afirmativas, entre otras:

- a. La demanda no aduce hechos que justifiquen la concesión de un remedio;
- b. Que Santander no causó daño alguno a la parte demandante;
- c. El pagaré hipotecario residencial es totalmente válido;
- d. La escritura de hipoteca es totalmente válida;
- e. La escritura de compraventa es totalmente válida;
- f. La escritura de compraventa y de hipoteca están presentadas; pendientes para su inscripción ante el Registro de la Propiedad; y
- g. La codemandada no responde pro la tardanza en que incurran los Registros de la Propiedad para inscribir documentos.

Luego de varios trámites procesales, el 11 de septiembre de 2019, los apelados y Santander presentaron *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio Enmendado*, en el que recogieron las estipulaciones logradas³; así como, estipularon la prueba

³ Las partes llegaron a 16 estipulaciones, a saber: 1. ...El Banco le informó a los demandantes que todo estaba en orden a nivel registral, 5. Para el año 2008, los demandantes advinieron en conocimiento que había problemas con la inscripción de los terrenos en el Registro de la Propiedad con la Urbanización Molinos del Río, 12 Cuando realizan la investigación para los efectos del Registro de la Propiedad

documental a ser utilizada en el juicio. El 13 de diciembre de 2019, se celebró el juicio en su fondo, siendo la única testigo, la apelada Jessica Ruperto Rodríguez. Concluido el desfile de prueba, Santander solicitó la desestimación de la demanda por la prueba presentada, bajo la Regla 39.2 (c)⁴. El foro primario declaró *sin lugar* la solicitud de desestimación.

El 20 de octubre de 2020, el TPI emitió *Sentencia* declarando *Ha Lugar la Demanda*⁵ y *No Ha Lugar la Reconvención* de Santander, mediante la que se resolvió el contrato de compraventa, préstamo y pagaré suscrito por los apelados de la deuda que obra en Pagaré. Además, ordenó a Santander que, a su costo, llevase a cabo los trámites necesarios para eliminar a los apelados de las transacciones pendientes en el Registro de la Propiedad. A su vez, el TPI concedió la cuantía de doce mil dólares (\$12,000.00) por concepto de daños. La *Sentencia* fue notificada y archivada en autos el 17 de noviembre de 2020.

Inconforme con lo resuelto, Santander acude ante este foro apelativo mediante el recuso de título, en el que señala la comisión por el foro primario de los siguientes cinco errores:

1. Erró el TPI en declarar Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Declaratoria*.
2. Erró el TPI al resolver el *Contrato de Compraventa, Préstamo y Pagaré* otorgado por los codemandantes al determinar que Santander incurrió en dolo grave.
3. Erró el TPI al no considerar que los registrales no eran atribuibles a Santander.
4. Erró el TPI al liberar a los demandantes del pago del préstamo hipotecario con Santander.
5. Erró el TPI al determinar que Santander ocasionó daños a los demandantes.

se enteran a través del estudio de título que realizaron como de la Certificación Registral que los negocios jurídicos que se llevaron a cabo en el año 2005 fueron presentados y se encuentran pendientes de clasificación el 28 de abril de 2010. Véase Informe de Conferencia con antelación al juicio enmendado paginas 527, 528 y 529.

⁴ 32 LPRA. Ap. V, R. 39.2 C

⁵ El Tribunal de Primera Instancia estableció en su Sentencia 41 Determinaciones de Hechos, véase Sentencia a las páginas 547 a 552.

Mediante *Resolución* de 12 de julio de 2021, se le concedió un término de diez (10) días a la parte apelada para presentar su posición; apercibiéndole que, transcurrido dicho término, se consideraría el recurso perfeccionado para su adjudicación final. En ausencia de la comparecencia de la parte apelada, determinamos que el recurso ha quedado perfeccionado a los fines de ser adjudicado de forma final. Veamos.

II.

-A-

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que *[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.*

En consonancia, es norma reiterada que los tribunales apelativos debemos brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues es éste quien se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. Por tanto, en ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no intervendremos con sus conclusiones de hechos y apreciación de la prueba⁶.

Nuestro más Alto Foro ha explicado que incurre en pasión, prejuicio o parcialidad *[a]quel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna⁷.*

⁶ *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001); *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939, 946 (1975).

⁷ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

-B-

En lo pertinente, la Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone lo siguiente:

Regla 19- Reproducción de la prueba oral

- A. Cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, someterá una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba.
- B. La parte apelante deberá acreditar dentro del término de diez (10) días siguientes a la presentación de la apelación, que el método de reproducción de la prueba oral que utilizará es el que propicia la más rápida dilucidación del caso, pudiendo el Tribunal determinar el método que alcance esos propósitos. [...] (Énfasis nuestro). 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19.

Sobre lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que el incumplimiento con las disposiciones reglamentarias sobre los recursos a ser presentados, tanto en el Tribunal de Apelaciones, como en el Tribunal Supremo, podría conllevar la desestimación del recurso⁸. Las normas que rigen el perfeccionamiento de todos los recursos apelativos deben observarse rigurosamente⁹. En este ejercicio, nuestro Tribunal Supremo ha sido enfático en que “los abogados vienen obligados a cumplir fielmente el trámite prescrito en las leyes y reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos ante nos¹⁰”. Esta norma es necesaria para que se coloque a los tribunales apelativos en posición de decidir correctamente los casos, contando con un expediente completo y claro de la controversia que tienen ante sí¹¹.

En este contexto, nuestro Más Alto Foro ha puntualizado que “[s]ólo procede que se desestime un recurso por incumplimiento al

⁸ *Pueblo v. Rivera Toro*, 173 DPR 137, 145 (2005); véase, también, *Cárdenas Maxán v. Rodríguez*, 119 DPR 642, 659 (1987).

⁹ *Rojas v. Axtmayer Ent., Inc.*, 150 DPR 560, 564 (2000).

¹⁰ *Matos v. Metropolitan Marble Corp.*, 104 DPR 122, 125 (1975).

¹¹ *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 290 (2011).

Reglamento, cuando éste haya provocado un “impedimento real y meritorio para que el tribunal pueda atender el caso en los méritos”¹².

-C-

El dolo es una especie de engaño, encierra cierto grado de mala fe y se lleva a cabo, en determinadas ocasiones, con la voluntad consciente de producir un resultado injusto. Es una figura ajena al obrar conforme a lo justo y ecuánime cuya primordial aliada es la astucia malintencionada. El que se vale del dolo teje deliberadamente una disimilitud de la realidad tras la apariencia, diseña designios para esconder verdades. El dolo es una madeja de malas artes en que viene a resumirse el estado de ánimo de aquel que no sólo ha querido el acto, sino que, además, “ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas provenientes de él¹³

En el dolo concurren dos elementos: el subjetivo que es la intención deliberada y consciente, y el objetivo que es la imposibilidad definitiva del cumplimiento de la obligación. En cuanto al elemento subjetivo, no es necesario que exista una intención específica de causar el daño, sino que es suficiente con que haya una conducta que produzca un resultado antijurídico¹⁴.

No todo tipo de dolo produce la nulidad. A tales efectos dispone el Artículo 1222 del Código Civil¹⁵ que “[p]ara que el dolo

¹² *Pueblo v. Rivera Toro*, 173 DPR 137, 146 (2008); véase, también, *Román Velázquez v. Román Hernández*, 158 DPR 163 (2002).

¹³ *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR. 659, 666 (1997); *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 118 DPR 701, 708 (1987), citando la sentencia española del 20 de mayo de 1959; véase, también, *Márquez v. Torres Campos*, 111 DPR 854 (1982), a las págs. 864-865 (1982); *Canales v. Pan American*, 112 DPR 329, 338-342 (1982); *Rivera Vda. de Hernández v. Hernández*, 44 DPR 356, 357-358 (1933); A. de Cossío y Corral, *El dolo en el derecho civil*, Madrid, 1955, a la pág. 39; J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral, III*, 10ma. Edición, Madrid, 1967, a la pág. 414.

¹⁴ J. M. Lete del Río y J. Lete Achirica, *Derecho de Obligaciones*, Vol. I, 1era. ed., Editorial Aranzadi, Navarra, 2005, a las págs. 243-244.

¹⁵ El Código Civil 2020 deja meridianamente claro en su Artículo 9, que esta ley no tiene efecto retroactivo y no puede perjudicar los derechos adquiridos al amparo de una ley anterior. El Artículo 9 de la Ley 55-2020 es cónsono con 31 LPRÁ sec. 3, y contiene la regla general sobre retroactividad de las leyes en nuestro ordenamiento jurídico: “[l]as leyes no tendrán efecto retroactivo, si no dispusieren expresamente lo contrario.” Véanse, *Báiz v. Comisión Hípica*, 63 DPR 483, 487 (1944); *Charres v. Arroyo*, 16 DPR 816, 820 (1910); *Sobrinos de Portilla v. Quiñones*, 10 DPR 195, 196 (1906).

produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes”¹⁶. El dolo con características de gravedad ha sido denominado en nuestra jurisprudencia como dolo causante¹⁷. El dolo causante es uno de naturaleza determinante, ya que, sin él, certeramente, se hubiera llevado a cabo el negocio o contrato¹⁸. El dolo causante es también aquel que determina el consentimiento e “inspira y persuade a contratar y sin el cual no hubiese habido contratación”¹⁹.

III.

Hemos examinado minuciosamente el recurso de apelación ante nos y, debemos dilucidar si, al tomar en conjunto todos los actos y conducta de la parte apelante, se debe concluir que este último actuó de mala fe. Por todo lo cual, esto nos lleva a determinar si Santander incurrió o no en dolo grave.

Aun cuando la parte apelante señaló errores relacionados con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, Santander no presentó *Moción Solicitando Permiso para Presentar Transcripción de Regrabación de Juicio en su Fondo*, ni posteriormente presentó la Transcripción Oral de la Prueba. Ante la carencia de la transcripción de la prueba oral, desestimamos los errores C y E por incumplimiento de nuestro Reglamento²⁰. A tenor con lo anterior, solo consideraremos los errores que se fundamentan en la prueba documental.

Referente a los errores relacionados con la prueba documental, entiéndase, A, B y D, colegimos que la prueba creída por el TPI estableció el elemento de dolo grave, en cuanto a que

¹⁶ 31 LPRC sec. 3409.

¹⁷ *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, *supra*, a la pág. 667; *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, 70 DPR 181, 185, a la nota al calce 5 (1949).

¹⁸ J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo II, Vol. I, 3era. ed. Bosch, Barcelona, 1988, a las págs. 95-97; J.R.

¹⁹ *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, *supra*, a la pág. 667, citando a Q.M. Scaevola, *Código Civil Comentado*, 2da ed., Madrid, Ed. Reus, 1958, Tomo XX, a la pág. 709.

²⁰ Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRC Ap. XXII-B, R. 19 y R. 83 (B) (3) y (C).

Santander representó, e incluso, omitió aspectos relacionados a la situación registral, los cuales incidían en el refinanciamiento de la propiedad adquirida por los apelados.

Cónsono con lo anterior, y de conformidad con los hechos estipulados y la prueba documental admitida por el TPI, surge que Santander desinformó a los apelados desde el comienzo de la relación jurídica, esto consta de la propia estipulación realizada entre Santander y los apelados. Veamos. Santander en dicha estipulación admite que les informó a los demandantes que todo estaba en orden a nivel registral, esto, coetáneamente al otorgar la Escritura Número 10 de Compraventa y la Escritura 225 de Hipoteca²¹. Sin embargo, la realidad era contraria a lo informado por Santander; surge de la estipulación #5²² que había problemas con la inscripción de los terrenos en el Registro de la Propiedad con relación a la Urbanización Molinos del Río Lajas. En un continuo desfase perjudicial para los apelados, la situación registral no fue corregida por Santander, esto consta de una nota preparada por un empleado de Santander para el 2010²³.

No cabe duda que los apelados notificaron a Santander de la inconsistencia de la situación registral y cómo ésta provocaba la imposibilidad del refinanciamiento con otra casa hipotecaria²⁴. Sin embargo, Santander no realizó ningún acto afirmativo para orientar y corregir el error cometido²⁵. Todo lo contrario, Santander utilizó la situación creada por ellos mismos para forzar un refinanciamiento, eliminándole así a los apelados la posibilidad de entrar a otro

²¹ Véase Informe de Conferencia con Antelación al Juicio Enmendado, estipulación 1, pág. 527.

²² Véase Informe de Conferencia con Antelación al Juicio Enmendado, estipulación 5, pág. 528.

²³ *El cliente está molesto con la parte legal ya que no se ha resuelto el mismo por problemas en el registro del proyecto cuando compro se procede a cancelar hasta nuevo aviso por la parte legal cliente indica que se hará con él al vencer su préstamo balloon el cual será dentro de 2 años.* Véase Sentencia apelada a la pág. 549.

²⁴ Véase Informe de Conferencia con Antelación al Juicio Enmendado, estipulaciones 6, 7, pág. 528.

²⁵ Véase Informe de Conferencia con Antelación al Juicio Enmendado, estipulación 12 y 13 pág. 529.

negocio jurídico como el que habían alcanzado con Veteranos²⁶. Reafirmamos que, Santander actuó erróneamente y el TPI determinó correctamente que la parte apelante incurrió en dolo grave.

Así pues, concluimos que los errores A, B y D, no fueron cometidos. Reiteramos, se *desestiman* los errores C y E del recurso por este no haberse tramitado ni perfeccionado con diligencia, conforme la Regla 83 (B) (3) y (C) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones²⁷.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, se *confirma* la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís

²⁶ *Íd.*

²⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83 (B) (3) y (C).