

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

FIRST BANK PUERTO RICO

Apelado

v.

ANGEL GILBERTO DE JESÚS
ESTREMERÁ y su esposa
MILDRED PÉREZ DE JESÚS y
la Sociedad Legal de Bienes
Gananciales compuesta por
ambos

Apelantes

CLAN202200168

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Fajardo

Civil Núm.:
FA2021CV00371

Ejecución de
Hipoteca y Cobro
de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de junio de 2022.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. Ángel Gilberto De Jesús Estremera, la Sra. Mildred Pérez De Jesús y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, matrimonio De Jesús Pérez o apelantes), y solicitan que revisemos la *Sentencia Parcial* emitida el 7 de febrero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo (TPI). En virtud de esta, el foro primario desestimó sin perjuicio la *Reconvención* y la *Demanda contra Terceros* presentadas por los apelantes.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos el pronunciamiento apelado.

I.

Según surge del expediente, el 21 de mayo de 2021 FirstBank Puerto Rico (FirstBank o apelado) instó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca y cobro de dinero contra el matrimonio De Jesús Pérez. El banco alegó que el 13 de mayo de 2004 los demandados suscribieron un Pagaré por la suma principal de ciento

treinta y seis mil dólares (\$136,000.00) a su favor, o a su orden, con intereses al seis y medio (6.5%) por ciento. Añadió que, para garantizar el pago del Pagaré, el matrimonio De Jesús Pérez constituyó una hipoteca voluntaria sobre el apartamento E2-1 del Condominio Montesol localizado en el municipio de Fajardo. Adujo que el matrimonio De Jesús Pérez incumplió con los términos del pagaré, a pesar de haberle hecho requerimientos de pago. Por lo anterior, alegó que declaró la totalidad de la deuda líquida, vencida y exigible.

Así, FirstBank solicitó al Tribunal, que, previo los trámites en ley pertinentes, dictara Sentencia condenando al matrimonio De Jesús Pérez al pago de \$101,735.02, más intereses a razón del 6.5% anual, desde el 1 de agosto de 2020, hasta la fecha de la demanda y los que se continuaran acumulando hasta su total y completo pago. También requirió los cargos por demora aplicables, así como todos aquellos créditos y sumas que surgieran de la faz de la obligación y de la hipoteca que la garantiza, incluyendo la suma de \$13,600.00, para costas, gastos y honorarios de abogado. Además, el banco solicitó al foro primario que ordenara la ejecución de la hipoteca en cuestión.

El 16 de noviembre de 2021, el matrimonio De Jesús Pérez incoó una *Contestación a la Demanda, Reconvención y Demanda contra Terceros*. En su comparecencia, negó algunas alegaciones de la demanda y admitió otras. En particular, aceptó el incumplimiento del pagaré hipotecario, así como el que la deuda reclamada era una líquida y vencida. Sin embargo, no reconoció que la misma fuera exigible, toda vez que desde el 2007, el apartamento concernido sufrió múltiples y recurrentes desbordamientos e inundaciones de aguas sucias que, a su entender, constituían un defecto permanente de la propiedad. Añadió que dichas circunstancias eran imprevisibles para ellos y atribuibles a la acciones y omisiones

negligentes de los terceros demandados. Asimismo, el matrimonio De Jesús Pérez puntualizó que los mencionados hechos tornaron desproporcionales las contraprestaciones correspondientes. Expuso que continuar con la obligación de la hipoteca sería abonar pagos a un apartamento totalmente inservible. Recalcó que la ausencia de la causa contractual incidía sobre la exigibilidad de la deuda y ameritaba la intervención moderadora del Tribunal, al amparo de la doctrina *rebus sic stantibus*.

En la *Reconvención*, el matrimonio De Jesús Pérez alegó que, las circunstancias referente a su apartamento les provocó daños y angustias mentales, así como sufrimientos por los múltiples desbordamientos de aguas negras, la condición del apartamento luego de cada evento, el fuerte hedor a excremento, la molestia de la limpieza posterior, los daños al mobiliario, las reclamaciones infructuosas a la Autoridad de Acueductos Alcantarillados (AAA) y al Consejo de Titulares del Condominio Montesol, la frustración de su expectativa de disfrutar su residencia, el tiempo transcurrido sin haberse resuelto la situación y la indiferencia del banco demandante.

Por otro lado, en la *Demanda contra Terceros*, el matrimonio De Jesús Pérez adujo que la AAA era la entidad responsable de los desbordamientos e inundaciones, pues el “*manhole*” de descarga de aguas sucias que brindaba servicio al Condominio adolecía de defectos estructurales que impedía su adecuado descargue. A su vez, alegó que el Consejo de Titulares del Condominio era responsable por no haber realizado las ejecutorias pertinentes para resolver la situación. El matrimonio De Jesús Pérez mencionó que el 25 de mayo de 2020 entabló una demanda contra FirstBank, el Consejo de Titulares del Condominio Montesol, la AAA y sus respectivas aseguradoras, bajo el número de caso FA2020CV00325.

Por todo lo anterior, el matrimonio De Jesús Pérez solicitó una indemnización de no menos de \$150,000.00, por los daños y perjuicios económicos y morales sufridos. Por otra parte, solicitó al TPI que declarara *No Ha Lugar* la demanda de ejecución de hipoteca y *ha lugar* la *Reconvención y Demanda contra Terceros*. Además, requirió la resolución del pagaré hipotecario suscrito a favor de FirstBank.

El 14 de diciembre de 2021, FirstBank presentó una *Contestación a Reconvención*, en la cual negó la mayoría de las alegaciones. Entre otras cosas, sostuvo que los reclamos por vicios ocultos del apartamento no afectaban la validez del pagaré hipotecario y de la hipoteca en cuestión, toda vez que el acreedor no era el causante de estos. Particularmente, expresó que el matrimonio De Jesús Pérez estaba impedido de presentar las alegaciones incluidas en la *Reconvención*, toda vez que eran objeto de litigio bajo el caso núm. FA2020CV00325. Ante ello, expuso que la presentación de múltiples casos sobre los mismos hechos constituía una actuación frívola y temeraria. Arguyó, además, que, en el caso de autos, el remedio adecuado era el saneamiento de los defectos y no la resolución, nulidad o rescisión solicitada.¹

Tras varios trámites, el 7 de febrero de 2022, notificada al día siguiente, el TPI emitió la *Sentencia Parcial* que hoy revisamos. Mediante la misma, concluyó que no permitiría la *Reconvención* presentada por el matrimonio De Jesús Pérez, ni la *Demanda contra Terceros*, pues dichos asuntos se atendían en el caso núm. FA2020CV00325 y “[m]ás aún, cuando se ha determinado que no procede la consolidación de los referidos casos”. En virtud de lo

¹ El 12 de julio de 2021 el matrimonio De Jesús Pérez instó una *Moción Solicitando Consolidación de Pleitos* ante el foro primario. Alegó que los casos FA2021CV00371 y FA2021CV00325 presentaban cuestiones comunes de hecho y de derecho, por lo que procedía su consolidación. Sin embargo, el 15 de agosto de 2021, el foro primario denegó el petitorio del matrimonio De Jesús Pérez. De esta decisión el matrimonio acudió ante este Foro revisor, a través del caso KLCE202101204. Mediante *Resolución* del 29 de octubre de 2021, un Panel hermano denegó la expedición del auto de *certiorari*.

anterior, el TPI desestimó sin perjuicio la *Reconvención* y la *Demanda contra Terceros* concernidas.²

En desacuerdo, el 10 de marzo de 2022, el matrimonio De Jesús Pérez acudió ante este Foro. En su recurso, alega que:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la *Reconvención* contra FirstBank y las *Demandas contra Terceros*.

Por su parte, FirstBank presentó su *Alegato en Oposición a Apelación* el 11 de abril de 2022. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, resolvemos.

II.

Como se sabe, la *reconvención* es una de las alegaciones permitidas en un pleito y por medio de ella una parte tiene la oportunidad de solicitar la concesión de un remedio contra la otra parte adversa. Regla 5.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 5.1. En nuestro ordenamiento jurídico se reconocen dos tipos de *reconvención*; a saber, las permisibles y las compulsorias.

Las *reconvenciones* permisibles son aquellas reclamaciones que no surgen del acto, omisión o evento que motivó la interpelación de la parte. Regla 11.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 11.2. Por el contrario, las *reconvenciones* compulsorias son aquellas reclamaciones que la parte debe formular en su alegación responsiva siempre que esta surja del acto, omisión o evento que originó la reclamación de la parte adversa y cuya adjudicación no requiera la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 11.1.

² Del expediente surge que, a través de una *Sentencia Sumaria Parcial* notificada el 25 de febrero de 2022, el TPI, en el caso núm. FA2020CV00325, declaró *No Ha Lugar* la petición del matrimonio De Jesús Pérez de aplicar la doctrina de *rebus sic stantibus* en dicho caso, por no estar presentes los requisitos necesarios. En ese sentido, el foro *a quo* expresó que “la parte demandante no ha demostrado que [el] desbordamiento de aguas negras dentro del apartamento haya causado una disminución de valor de la propiedad, y mucho menos que lo haya convertido en una ruina”. Consecuentemente, el TPI declaró *No Ha Lugar* la solicitud del matrimonio De Jesús Pérez de declarar la resolución del pagaré hipotecario suscrito a favor de FirstBank y *Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria parcial instada por el banco. Así la cosas, se desestimó la demanda en contra de FirstBank. Véase, Apéndice V del alegato del banco.

En el caso de las reconvencciones compulsorias, como regla general, estas tienen que presentarse al momento en que la parte notifique su alegación responsiva. De lo contrario, la causa de acción se entenderá renunciada. En tal situación los hechos y las reclamaciones quedarán totalmente adjudicados sin que el demandado pueda presentar posteriormente una interpelación que haya surgido de los mismos eventos. Es decir, aplicará —por analogía— el principio de cosa juzgada y, consecuentemente, los asuntos que pudieron haber sido planteados y no lo fueron se entenderán concluyentes. *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, 179 DPR 322, 333 (2010). Nuestra jurisprudencia ha indicado que [e]l propósito de esta regla es evitar la multiplicidad de litigios al crear un mecanismo en el que se diluciden todas las controversias comunes en una sola acción. *Íd.*

Por otra parte, la Regla 12.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 12.1, establece cuándo una parte demandada puede hacer parte a un tercero. En lo pertinente, dispone lo siguiente:

La parte demandada podrá notificar, como demandante contra tercero, un emplazamiento y demanda a una persona que no sea parte en el pleito y que sea o pueda ser responsable a la parte demandada por la totalidad o por parte de la reclamación de la parte demandante, o que sea o pueda ser responsable a cualquier parte en el pleito.

[...]

La parte demandante podrá presentar cualquier reclamación contra el tercero demandado o la tercera demandada que surja del acto, de la omisión o del evento que motive su reclamación original en el pleito y el tercero demandado o la tercera demandada deberá, entonces, presentar sus defensas como se dispone en la Regla 10 y su reconvencción y reclamaciones contra coparte según se dispone en la Regla 11.

[...]

III.

En la presente causa, los apelantes alegan que el TPI erró al desestimar la *Reconvencción* y la *Demanda contra Terceros*. Aducen

que la reconvención contra FirstBank era una compulsoria, pues surgía del mismo acto, omisión o evento que motivó la reclamación de la parte adversa, por lo que, de no haberla instado en ese momento, esta sería cosa juzgada. Añaden que la reconvención no estaba condicionada al permiso del Tribunal, pues la misma se presentó junto con la contestación a la demanda, conforme el texto de la Regla 11.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Por tanto, entienden que esta podía presentarse en este pleito originado como uno de ejecución de hipoteca y cobro de dinero por el banco.

En relación con la *Demanda contra Terceros*, los apelantes arguyen que esta no debió ser desestimada, pues se presentó dentro del término de 30 días correspondiente para instarse sin el permiso del Tribunal.

Por su parte, el apelado expresa que los apelantes intentan litigar la misma controversia en dos (2) casos distintos y de manera simultánea. Recalca que lo alegado por los apelantes ya fue adjudicado en sus méritos en la reclamación contra FirstBank en el caso FA2020CV00325, por lo que opera la doctrina de impedimento colateral. Añade que, de lo contrario, este Foro tendría dos (2) procedimientos de revisión judicial coetáneos sobre los mismos hechos, las mismas partes, y la misma causa de acción; en contravención a la economía procesal que se procura en nuestro ordenamiento jurídico.

Tras examinar el recurso y los documentos incluidos en el apéndice, así como en el alegato del banco, concluimos que el foro primario no cometió el error señalado. Por ende, entendemos que no abusó de su discreción al no admitir la reconvención ni la demanda contra terceros instadas por los apelantes.

Es claro que estas reclamaciones se incoaron oportunamente. Ahora bien, nótese que la razón por la cual el TPI no les dio paso fue porque los mismos asuntos intimados en ambas comparencias se

ventilaban bajo el caso núm. FA2020CV00325. Además, el TPI destacó que: “no existe perjuicio alguno de que la reclamación de la parte demandada sea atendida conforme ésta fue presentada en un pleito independiente.” Es decir, no se trata de una controversia sobre si la reconvencción o demanda contra terceros estaban sujetas a la autorización del TPI, sino que la decisión apelada se basó en que los mismos argumentos de los apelantes se atendían en otro pleito.

En suma, colegimos que la *Sentencia Parcial* objetada merece nuestra deferencia, pues no hallamos indicio alguno de abuso de discreción, perjuicio o parcialidad en esta. Las alegaciones vertidas por los apelantes en su recurso carecen de fundamentos que justifiquen la revocación del dictamen emitido por el TPI.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos se confirma el pronunciamiento apelado.

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

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