Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO
PANEL X

HADDEL SÁNCHEZ RODRÍGUEZ Apelante v. PARAGON DEVELOPMENT, INC. Apelado	KLAN201501188	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao Caso Núm.: HSCI201201553 Sobre: Vicios de Construcción, Incumplimiento de Contrato, Art. 1483 Código Civil

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de enero de 2016.

La parte apelante, el señor Haddel Sánchez Rodríguez, comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 1 de junio de 2015, debidamente notificado a las partes, el 2 de julio de 2015. Mediante la aludida determinación, el foro primario ordenó la paralización de los procedimientos por haberse acogido la co-demandada Doral Financial Corporation a los procedimientos del Capítulo 11 del Código de Quiebras de los Estados Unidos.

Por los fundamentos expuestos a continuación, revocamos la *Sentencia* apelada.

I

El 19 de diciembre de 2012, el señor Haddel Sánchez Rodríguez, apelante, presentó una *Demanda* sobre vicios de construcción e incumplimiento de contrato en contra de la

desarrolladora Paragon Development, Inc.; la constructora Santerini Construction y GM Construction, ambas h/n/c SCC-GMC; Doral Financial h/n/c HF Mortgage, acreedor hipotecario; el ingeniero Martín Arache Mori, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre éste y su esposa; el ingeniero Giorgio Santerini en su carácter personal y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre éste y su esposa; el arquitecto George Pavarini en su carácter personal y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por él y su esposa; y las respectivas aseguradoras, cuyas identidades eran desconocidas al momento de presentarse la reclamación.

Se alegó, en esencia, que la constructora Santerini y la desarrolladora Paragon, así como sus respectivos representantes, entregaron a la parte apelante el bien inmueble en cuestión con múltiples vicios de construcción que provocaron su ruina. Adujo, además, que el estado ruinoso de la propiedad era una amenaza para su salud y seguridad. En consecuencia, el apelante reclamó indemnización por los gastos incurridos hacia el préstamo hipotecario del referido bien, por los gastos por concepto de reparaciones, por sus sufrimientos y angustias mentales y por concepto de lucro cesante ante la pérdida de días de trabajo por gestiones relacionadas a la reparación de la propiedad, daños que estimó en una suma no menor de doscientos cincuenta mil dólares ($250,000), la correspondiente suma por concepto de interés legal, costas, gastos y honorarios de abogado.

Tras varias incidencias procesales, las partes co-demandadas presentaron sus respectivas contestaciones a la demanda. Así las cosas, el 10 de abril de 2015, la co-demanda Doral Financial Corporation, presentó una *Moción para Informar sobre Radicación de Quiebra por parte de Doral Financial*

Corporation y para que se Paralizaran los Procedimientos en su Contra. Indicó que el 11 de marzo de 2015 la referida entidad bancaria se había acogido a los procedimientos del Capítulo 11 del Código de Quiebras de los Estados Unidos en la Corte de Quiebras del Distrito Sureño de Nueva York.

Posteriormente, el 13 de abril de 2015, la representación legal de la co-demanda Doral Financial Corporation presentó una *Moción de Renuncia de Representación Legal.* Notificó que el 27 de febrero de 2015, el Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico había cerrado las operaciones de Doral Bank y designado a la Corporación Federal de Seguro de Depósitos (FDIC) como síndico recibidor de Doral Bank y de sus subsidiarias Doral Mortgage, LLC y Doral Recovery II, LLC, por lo que el FDIC era la entidad con derecho a continuar con la tramitación del caso de autos. Además, solicitó al Tribunal que concediera al FDIC un término no menor de treinta (30) días para que anunciara su representación legal, así como la paralización de los procedimientos de epígrafe durante dicho término de forma tal que no se vieran afectados los derechos del FDIC.

Luego de evaluar la referida moción, el 1 de junio de 2015, el foro primario ordenó la paralización de los procedimientos por haberse acogido la co-demandada Doral Financial Corporation a los procedimientos al amparo del Código de Quiebras de los Estados Unidos. Inconforme con tal determinación, el 3 de agosto de 2015, la parte apelante acudió ante nos y planteó lo siguiente:

> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al notificar una sentencia paralizando los procedimientos contra todos los co-demandados de epígrafe por razón de que uno de ellos se acogió a la Ley de Quiebras.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al concluir en su sentencia que la "parte demandada" se acogió a la Ley de Quiebras cuando fue uno solo de los

co-demandados quien solicitó protección bajo la Ley de Quiebras.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando únicamente con la comparecencia de la parte apelante, ello a pesar de haberle concedido a la parte apelada la oportunidad de exponer su posición en cuanto al recurso de epígrafe, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

La paralización automáticamente es una de las protecciones básicas que el legislador estadounidense instituyó en el Código de Quiebras para los deudores que se acogen a éste. *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 255 (2012); *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 490 (2010). Con la paralización automática se impide, entre otras cosas, el comienzo o la continuación de cualquier proceso judicial, administrativo o de otra índole que fue o pudo haber sido interpuesto en contra del deudor, o para ejercitar cualquier acción cuyo derecho nació antes de que se iniciara la quiebra. *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, supra, a la pág. 255; *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, supra, a la pág. 491. Véase, además, 11 USC sec. 362, la cual lee como sigue:

> [e]xcept as provided in subsection (b) of this section, a petition filed under section 301, 302, or 303 of this title, or an application filed under section 5(a)(3) of the Securities Investor Protection Act of 1970, operates as a stay, applicable to all entities, of–(1) the commencement or continuation, including the issuance or employment of process, of a judicial, administrative, or other action or proceeding against the debtor that was or could have been commenced before the commencement of the case under this title, or to recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title… (3) any act to obtain possession of property of the estate or of property from the estate or to exercise control over property of the estate….
>
> 11 USC sec. 362(a)(1).

La paralización automática no requiere notificación formal, surte efectos desde que se presenta la petición de quiebra y se extiende hasta que se dicte la sentencia final. *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, supra, a la pág. 255. Ahora bien, la presentación de una petición de quiebra al amparo del Capítulo 11 paraliza los procedimientos en contra del deudor que la solicita y no así contra los garantizadores solidarios de una deuda. *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, supra, a la pág. 256; *Credit Alliance Corp. v. Williams*, 851 F.2d 119 (4to Cir. 1998). En ese sentido, los garantizadores solidarios deben presentar sus defensas y apelaciones a tiempo cuando están como demandados en un pleito en el que el deudor principal se sometió a la quiebra, pues de no hacerlo se arriesgan a que las sentencias recaídas advengan finales, adjudicadas en los méritos e imposibles de relitigarse por el principio de *res judicata*. *Id.*

El lenguaje claro de la Sección 362, *supra*, dispone solo la paralización automática de los trámites judiciales y la ejecución de sentencias contra el deudor o su propiedad inmueble. *Id.* a la pág. 257. En circunstancias inusuales, un tribunal, conforme a la Sección 362, *supra*, puede paralizar procedimientos en contra de codeudores no amparados por la quiebra. *Id.* a la pág. 258.

Tales circunstancias inusuales ocurren cuando existe tal identidad entre el deudor y el tercero demandando de manera que podría decirse que el deudor es la parte demandada real y que una sentencia contra el tercero demandado constituirá, en efecto, una sentencia o resolución contra el deudor, o cuando los procedimientos contra los codemandados no deudores puedan reducir o minimizar la propiedad del deudor en perjuicio de los acreedores del mismo conjunto. *Id.* En fin, salvo circunstancias excepcionales, la iniciación del procedimiento de quiebra es una defensa personal que puede invocar el deudor peticionario

únicamente, pero que no beneficia a los codeudores. *Id.* a la pág. 259.

Cónsono con lo anterior, en *Chord Assocs. LLC v. Protech 2003-D, LLC*, 2010 US Dist. LEXIS 28465; 2010 WL 1257874, la Corte de Distrito para el Distrito Este de Nueva York expresó:

> By its terms, section 362 applies only to debtors, property of the debtor, or property of the estate, and does not apply to stay proceedings against non-debtors. *In re Calpine Corp.*, 365 BR 401, 408 (SDNY 2007). However, courts have extended the automatic stay to non-bankrupt co-defendants in "unusual circumstances." One of the earliest decisions reflecting this exception is *A.H. Robins Co., Inc. v. Piccinin*, 788 F.2d 994 (4th Cir. 1986) where the court granted a preliminary injunction restraining the prosecution of a products liability case against the debtor's co-defendants. *Id.* at 1016. In doing so, the Fourth Circuit provided some guidance as to the parameter of such "unusual circumstances": This "unusual situation", it would seem, arises when there is such identity between the debtor and the third-party defendant that the debtor may be said to be the real party defendant and that a judgment against the third-party defendant will in effect be a judgment or finding against the debtor. An illustration of such a situation would be a suit against a third-party who is entitled to absolute indemnity by the debtor on account of any judgment that might result against them in the case. To refuse application of the statutory stay in that case would defeat the very purpose and intent of the statute. *Id.* at 999.
>
> The Second Circuit provided some further clarification in *Queenie Ltd. v. Nygard Int'l*, 321 F.3d 282 (2d Cir. 2003):
>
> The automatic stay can apply to non-debtors, but normally does so only when a claim against the non-debtor will have an immediate adverse economic consequence for the debtor's estate. Examples are a claim to establish an obligation of which the debtor is a guarantor, a claim against the debtor's insurer, and actions where "there is such identity between the debtor and a third party defendant that the debtor may be said to be the real party defendant…" Queenie, 321 F.3d at 287-288 (quoting A.H. Robins Co. v. Piccinin, 788 F.2d 994, 999 (4th Cir. 1986).

III

En esencia, la parte apelante aduce que el foro primario incidió al ordenar la paralización de los procedimientos contra todos los co-demandados, por razón de que sólo la co-demandada

Doral Financial Corporation se acogió a los procedimientos del Capítulo 11 del Código de Quiebras de los Estados Unidos. Por estar íntimamente relacionados, discutiremos ambos planteamientos de error de manera conjunta.

Según reseñamos anteriormente, salvo que se acrediten *circunstancias inusuales*, la protección que provee la paralización beneficia exclusivamente al deudor que se acogió a la quiebra, más no así, al resto de los codeudores solidarios. En el presente caso, quien únicamente se acogió al procedimiento de quiebras fue la codemandada Doral Financial Corporation. Tampoco se configuraron las circunstancias excepcionales para paralizar el procedimiento, pues no existe tal identidad entre Doral Financial Corporation y el resto de los codemandados que pudiera entenderse que permitir la continuación de los procedimientos en cuanto a éstos reduciría la propiedad del caudal quebrado de la referida entidad bancaria o que de algún modo, pudieran verse afectados sus derechos y/o intereses. Siendo ello así, la antedicha protección se hace extensiva únicamente a Doral Financial Corporation[1], y, por tanto, contrario a lo resuelto por el foro apelado, no puede beneficiar al resto de las partes codemandadas.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia* apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[1] Obsérvese que como resultado del cierre de Doral Bank, acreedor hipotecario original, se designó a la Corporación Federal de Seguro de Depósitos (FDIC) como síndico recibidor.