Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL IX

RFR Builders, Inc. Recurrido v. PR TRIANGLE LIMITED LIABILITY COMPANY PDSI, INC., FIRST BANK PUERTO RICO Y OTROS Peticionarios	KLCE201601612 KLRX201700014 KLAN201800834	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce Caso Núm. J AC2013-0270 Sobre: Sentencia Declaratoria

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Adames Soto

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de enero de 2019.

I.

El 18 de abril de 2013 RFR Builders Inc, (RFR), presentó *Demanda* contra PDSI, Inc. (PDSI), y FirstBank Puerto Rico (FirstBank), --Civil Núm. J AC2013-0270--. Expuso varias causas de acción, a saber: incumplimiento de contrato y cobro de dinero, daños contractuales, daños extracontractuales, responsabilidad de FirstBank como Cesionaria del contrato de construcción otorgado entre RFR y PDSI, enriquecimiento injusto y fraude de acreedores. RFR solicitó que se resolvieran sus alegaciones "de manera sumaria". El mismo día de presentada la *Demanda*, RFR interpuso una *Moción Solicitando se Ordene Embargo Preventivo y Aviso de Demanda*.

El 13 de junio de 2013, FirstBank contestó la *Demanda* y el 19, solicitó, mediante *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial,* que se desestimaran todas las causas de acción, excepto la incoada bajo las disposiciones del Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico, sobre daños y perjuicios extracontractuales. En su escrito, FirstBank negó responsabilidad ante RFR y que se hubiera

enriquecido injustamente. Se opuso, además, a la causa de acción por incumplimiento de contrato, alegando que desembolsó todo el dinero según pactado en el contrato de préstamo que otorgó a PDSI. En cuanto al retenido, alegó que no le correspondía satisfacerlo, según el Contrato de construcción firmado entre RFR y PDSI, del cual no es cesionario. Sobre los daños contractuales, FirstBank alegó que no causó las alegadas demoras que causaron costos directos e indirectos a RFR.

El 25 de junio de 2013, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* declarando "*No Ha Lugar en este momento*", la petición de embargo preventivo presentada por RFR. El 16 de julio de 2013, PDSI contestó la *Demanda* y reconvino.[1]

El 29 de julio de 2013, RFR presentó *Certiorari* -- KLCE201300890-- cuestionando la *Resolución* mediante la cual se denegó la petición de embargo preventivo. El 9 de agosto de 2013, solicitó a este Foro intermedio de Apelaciones, que ordenara a los codemandados a depositar en el Tribunal de Primera Instancia el producto de las ventas de las unidades del Proyecto dentro de las 48 horas de efectuarse el cierre y que los fondos permanecieran depositados hasta tanto este Tribunal terminara de dilucidar las controversias planteadas. Mediante *Resolución* emitida y notificada el 15 de agosto de 2013, este Tribunal ordenó el depósito de las sumas producto de la venta de las unidades del Proyecto objeto de controversia. El 16 de septiembre de 2013, notificada el 23, un Panel hermano expidió el auto y dictó *Sentencia* revocando al Foro de instancia. Ordenó el embargo preventivo solicitado por RFR.

Pendiente *Moción de Reconsideración* instada por PDSI, RFR sometió una *Moción Urgente Notificando Preparativos para Ventas de Unidades en el Proyecto y en Auxilio de Jurisdicción*. El 6 de

[1] El 30 de julio de 2013, RFR contestó la *Reconvención*.

noviembre de 2013, la solicitud de *reconsideración* de PDSI fue denegada y, se ordenó "a las partes recurridas (PDSI y FirstBank), depositar en el Tribunal de Primera Instancia el producto total de las ventas de las unidades del Proyecto que restan por vender. El 5 de diciembre de 2013, notificada el 17, el Foro primario ordenó a PDSI y a FirstBank "depositar en el Tribunal el productos [sic] total de las ventas de las unidades del proyecto que están por vender, cantidad ascendente a $5,249,400, en 15 días, so pena de sanciones severas". El 18 de julio de 2014, RFR presentó una *Moción Solicitando se Expida Orden de Aseguramiento de Sentencia y Mandamientos*.

Paralelamente, en un caso separado --Civil Núm. J CD2014-0707--, el 24 de julio de 2014, PDSI y FirstBank comparecieron al Tribunal de Primera Instancia en solicitud de *Sentencia* de Ejecución de Hipoteca por Consentimiento. Allí, FirstBank solicitó que se ordenara a PDSI el pago de las sumas reclamadas y se dispusiera de la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada, esto es, la finca en donde se construyó la urbanización Prados del Soñador. El 30 de julio de 2014, notificada el 8 de agosto de 2014, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* por estipulación.[2]

Mientras, a petición de RFR en el caso objeto de este recurso, el 14 de agosto de 2014, notificada el 19, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Orden de Aseguramiento de Sentencia*, y emitió su correspondiente mandamiento. Paralelamente, el 15 de junio de 2015, PR Triangle Limited Liability Company (PR Triangle), compareció al caso Civil Núm. J CD2014-0707 e informó que adquirió de FirstBank el préstamo de PDSI y, además, que era el tenedor y actual dueño de la cuenta, que se subrogaba en los

[2] Esta *Sentencia* fue enmendada el 22 de agosto de agosto de 2014, notificada el 29, para corregir la suma de $10,402,36.74 a $10,402,336.74.

derechos del acreedor original y que era el sucesor en interés de los términos y las condiciones atados a dicha cuenta.

El 17 de junio de 2015, RFR presentó una *Moción* en el caso Civil Núm. J AC2013-0270, informando que PR Triangle había comparecido al caso Civil Núm. J CD2014-0707 como parte a quien FirstBank le cedió su acreencia. Acentuó, que, dicha cesión tenía el propósito de que fuera ese tercero a quien se adjudicara la *buena pro* en la subasta en ejecución de la hipoteca que grava el Proyecto de viviendas y fuera quien posteriormente, procediera a la venta de las unidades de vivienda, todo ello menoscabando fraudulentamente las obligaciones de FirstBank conforme a la orden de embargo preventivo dictada en el caso Civil Núm. J AC2013-0270. Indicó que, en vista a que la orden de embargo preventivo consta inscrita en los libros del Registro de la Propiedad y se presume conocida por el referido cesionario, al recibir la cesión de este crédito, PR Triangle, no solo asumió los derechos de FirstBank bajo el préstamo, sino también las obligaciones de FirstBank. Arguyó, que una de esas obligaciones es darle cumplimiento estricto a la orden de embargo preventivo que le ordena a FirstBank depositar en el Tribunal el producto total de las ventas de las unidades en el Proyecto hasta la suma de $5,249,400.00. Añadió, que habiendo vendido su crédito a sabiendas de la existencia de la orden de embargo preventivo en la que este Tribunal de Apelaciones ordenó específicamente a FirstBank depositar en el Tribunal el producto de la venta de las unidades en el Proyecto hasta la suma de $5,249,400.00, FirstBank trata, dolosamente, de darle la vuelta al cumplimiento de dicha orden judicial, que es final y firme. Sostuvo que la conducta y actitud de FirstBank tratando de desatender el cumplimiento con una Sentencia de este Foro de Apelaciones, sin dar notificación sobre sus actuaciones ni solicitar autorización judicial para ello, constituye una actuación con la que pretende, fraudulentamente,

despojar a RFR del derecho a que se cumpla dicha Sentencia ordenando el embargo preventivo de los bienes y el depósito en el Tribunal del producto de la venta de las unidades en el Proyecto. Solicitó, por tanto, que se extendiera la orden de embargo preventivo a PR Triangle y emitiera otra orden dirigida a FirstBank para que divulgara los términos y las condiciones de su acuerdo con PR Triangle.

El 9 de septiembre de 2015 se celebró vista para atender asuntos relacionados con el descubrimiento de prueba, entre otros. El 5 de noviembre de 2015, RFR solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara a FirstBank a producir cierta documentación retenida. El 9 de noviembre de 2015, RFR enmendó la *Demanda* en el presente caso, Civil Núm. J AC2013-0270, para incluir a PR Triangle y ampliar las alegaciones de fraude en cuanto a esta parte y a FirstBank.

El 17 de noviembre de 2015, FirstBank contestó la *Demanda Enmendada*. El 23 de noviembre de 2015, RFR sometió una *Moción Urgente Solicitando Extensión de Orden de Embargo Preventivo y/u Orden de Embargo Preventivo Conforme a la Regla 56.4 de Procedimiento Civil.* Solicitó que se extendiera la orden de embargo y en aseguramiento de sentencia a PR Triangle, como cesionaria de FirstBank, o que se emitiera una nueva orden de embargo y aseguramiento de sentencia contra PR Triangle. El 1 de diciembre de 2015, FirstBank presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Sometiendo Documentos bajo Sello.* El 21 de diciembre de 2015, RFR, mediante *Moción,* insistió nuevamente en su solicitud de extensión de la orden de embargo a PR Triangle.

El 15 de enero de 2016, PDSI presentó una *Moción Solicitando Permiso para Enmendar las Alegaciones de la Reconvención a tenor con la Regla 13.1 de Procedimiento Civil* y en esa misma fecha, presentó su contestación a la *Demanda* enmendada y la

Reconvención enmendada. Además, el 20 de enero de 2016, PDSI presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*. El 10 de febrero de 2016, PDSI solicitó al Tribunal de Primera Instancia que diera por sometida su solicitud de sentencia sumaria parcial. RFR se opuso debido a que aún estaba en curso el descubrimiento de prueba. El Tribunal de Primera Instancia le concedió plazo adicional, para luego de concluido el descubrimiento de prueba, someter su oposición.

El 12 de febrero de 2016, FirstBank sometió una *Segunda Moción en Cumplimiento de Orden y Sometiendo Documentos bajo Sello*. El 24 de febrero de 2016, PR Triangle presentó su contestación a la *Demanda* enmendada. Además de negar las alegaciones, alegó --afirmativamente--, que no fue parte del contrato de construcción y que no tenía relación alguna con RFR.

El 7 de marzo de 2016, PR Triangle sometió su oposición a la solicitud de extensión de embargo preventivo solicitado por RFR. El 20 de mayo de 2016 se celebró la vista de embargo y el 24 de mayo de 2016 una vista evidenciaria. Luego de escuchado los testimonios y de evaluada la prueba documental presentada por RFR, el Tribunal de Primera Instancia ordenó en corte abierta que PR Triangle notificara mediante moción, so pena de desacato, cada vez que vendiera una unidad en el Proyecto y depositara en el Tribunal el 50% del precio de compraventa de las unidades que vendiera hasta que se satisficiera el monto reclamado por RFR. También ordenó a RFR a prestar fianza de $1,285,433.15 y advirtió que emitiría su dictamen por escrito.

El 3 de junio de 2016, RFR prestó la fianza correspondiente y el 7 de junio de 2016, el Foro de instancia emitió *Resolución y Orden.* En la misma consignó lo declarado en la vista evidenciaria por el representante de PR Triangle, a los efectos de que PR Triangle ya había vendido dos unidades y que se encontraba activamente

mercadeando otras 45 unidades del Proyecto. En cuanto a la cesión entre FirstBank y PR Triangle, el Foro primario señaló que, "[c]omo cesionaria, PR Triangle Limited Liability Company se instaló en la misma posición que la cedente, FirstBank Puerto Rico, en cuanto a la orden de embargo en aseguramiento de sentencia dictada en el presente caso". Concluyó:

> Hemos tenido la oportunidad de evaluar de forma detenida la prueba documental y testifical presentada por las partes, buscando una solución justa y razonable para que atienda los intereses de todas las partes. Luego de evaluar la prueba somos del criterio que las transacciones efectuadas entre PDSI, Inc. y FirstBank, así como entre FirstBank y PR Triangle Limited Liability Company, luego de dictada la orden de embargo en este caso, tuvieron el efecto de restarle efectividad a la Sentencia del Tribunal de Apelaciones y a la orden de embargo preventivo que dictamos. Las particularidades del caso de epígrafe propician la concesión del remedio solicitado por RFR Builders, Inc. El remedio solicitado es provisional, ya que su eficacia dependerá del resultado del pleito y su propósito es asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar. En este caso el remedio solicitado es necesario para preservar la justicia. La magnitud del posible daño a RFR es mayor al posible daño que pudiese sufrir PR Triangle Limited Liability Company al tener que depositar en el Tribunal el producto de las ventas de las unidades en el Proyecto.
>
> Es por lo anterior que declaramos CON LUGAR la solicitud de RFR Builders, Inc. y **ORDENAMOS**, conforme a la Regla 56.5 de Procedimiento Civil, que PR Triangle Limited Liability Company so pena de desacato notifique mediante moción al tribunal cada vez que se venda una unidad en el Proyecto y deposite en el Tribunal el cincuenta por ciento (50%) del precio de compraventa de las unidades que venda en el Proyecto Prados del Soñador hasta que se satisfaga el monto reclamado por RFR Builders, Inc.
>
> Al emitir esta orden aquilatamos la credibilidad del testimonio del Sr. De Armas Cubas y el valor probatorio de su testimonio, así como considero justo, equitativo y razonable, para atender los intereses de todas las partes, limitar el alcance del depósito a la mitad del producto de las compraventas de las unidades. Por último, **ORDENAMOS** a RFR Builders, Inc. a prestar fianza por la suma de $1,285,433.15 para garantizar los daños y perjuicios que esta orden pudiera ocasionarle a PR Triangle Limited Liability Company.

En la continuación de los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia, el 29 de junio de 2016, FirstBank y PR Triangle interpusieron una *Moción Conjunta Sometiendo Documento bajo Sello*

a la que anejaron el acuerdo suscrito entre ellos. Aseguraron, que FirstBank no le cedió a PR Triangle la causa de acción que forma parte de este litigio. Posteriormente RFR solicitó el desglose de la referida *Moción Conjunta Sometiendo Documento bajo Sello*, debido a que, por medio de dicha *Moción,* se presentó un documento que no fue notificado a RFR.[3]

Luego de que PR Triangle y PDSI solicitaran, sin éxito, reconsideración de la *Resolución y Orden* emitida el 7 de junio de 2016, el 2 de septiembre de 2016, PR Triangle recurrió ante nos mediante el recurso de *Certiorari* --KLCE201601612--.[4] Planteó:

> PRIMER ERROR
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al firmar "a ciegas" un Proyecto de Resolución y Orden provisto por el recurrido el cual contiene hechos adjudicativos, determinaciones que no se encuentran sustentados por la prueba.
>
> SEGUNDO ERROR
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al ordenar a la peticionaria depositar en el Tribunal el cincuenta por ciento del precio de compraventa de unidades de vivienda sin haber demostrado el recurrido que tiene una reclamación que justifique la concesión de un remedio contra la demanda ni posibilidades de prevalecer en su reclamación.

Mientras tanto, el 16 de septiembre de 2016, RFR solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara a PR Triangle certificar si, en efecto, vendió alguna unidad en el Proyecto y que, de haber ocurrido, que identificara los términos de la transacción y mostrara causa por la cual no debía encontrarse incurso en desacato por incumplir con la *Resolución y Orden* de 7 de junio de 2016. El 21 de septiembre de 2016, notificada el 29, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar a la referida *Moción Urgente Solicitando Orden de Mostrar Causa.* Señaló que, "[e]l asunto debe

---

[3] En el ínterin, el manejo de este caso cambió de magistrado. Mediante una *Resolución* y *Orden* dictada el 22 de julio de 2016, el Hon. Mariano Vidal Sáenz transfirió la atención de este litigio al Hon. Francisco Rosado Colomer.

[4] El caso fue asignado en su origen a la jueza Nieves Figueroa, integrante del Panel compuesto por ella, el juez Bermúdez Torres y la jueza Soroeta Kodesh. Por Orden Administrativa Núm. TA-2017-015 de 23 de enero de 2017, se reasignó el caso al Juez Nery Adames Soto.

ser atendido mediante los mecanismos de descubrimiento de prueba". En atención a esta determinación, el 4 de octubre de 2016, RFR le notificó a PR Triangle un requerimiento de admisiones.

El 21 de octubre de 2016, PR Triangle presentó una *Solicitud de Desestimación* al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil. Basó su pedido en que la *Sentencia por Consentimiento* presentada en el caso JCD2O14-0707, era final y firme y se acordó porque PDSI no pudo cumplir con las obligaciones contraídas con FirstBank. Recalcó no tener relación alguna con RFR y que las garantías hipotecarias que gravaban el bien inmueble donde se construyó el Proyecto, se le cedieron en el curso ordinario de los negocios, conforme la Ley de Transacciones Comerciales. Explicó, que la cesión ocurrió luego de dictada la Sentencia en el caso JCD2O14-0707. También negó haberse enriquecido a costa de RFR, y que ninguna entidad de financiamiento viene obligada a satisfacer el importe de la mano de obra ni los materiales suplidos por un suplidor, ante el incumplimiento del contratista principal. Lejos de enriquecerse, sostuvo que se ha empobrecido al invertir dinero en el Proyecto sin haber recibido ganancia alguna. Sobre las alegaciones por fraude de acreedores, PR Triangle argumentó que no le aplican.

Finalmente, PR Triangle alegó que, si bien conforme la cesión de los pagarés se puso en la misma posición en la que estaba FirstBank con PDSI, no se le transfirieron las causas de acción en el presente litigio, por lo que es FisrtBank y PDSI quienes deben responder. Concluyó que RFR no tiene una reclamación contra él que justifique la concesión de un remedio y que, de tenerla, es PDSI, como dueño de la obra, el único responsable.

El 23 de noviembre de 2016, PR Triangle contestó el requerimiento de admisiones y el 17 de noviembre prestó una fianza para dejar sin efecto el embargo decretado en su contra.

El 3 de enero de 2017, RFR presentó *Oposición a Solicitud de Desestimación* sometida por PR Triangle. Arguyó que PR Triangle es responsable; toda vez, que sabía que el Proyecto tenía un embargo cuando lo adquirió y que era la única manera que tenía de cobrar su acreencia. Reiteró que PR Triangle incurrió en fraude de acreedores a la vez que se enriquecía injustamente de las ventas de las unidades de vivienda. Finalmente, RFR alegó que PR Triangle no cumplió con los requisitos de las *Reglas 10.2 y 10.8 de Procedimiento Civil,* ni podía tramitar su solicitud como una sentencia sumaria por no haberse incluido documentos que acrediten sus alegaciones. Sin embargo, indicó que, había hechos bien alegados en su *Demanda* Enmendada que el Tribunal de Primera Instancia debía tomar en consideración, que demuestran que todos los demandados son responsables ya que actuaron en su detrimento.

El 23 de febrero de 2017, RFR presentó *Moción Urgente Solicitando Orden de Desacato contra PR Triangle Limited Liability Company.* Adujo que PR Triangle violaba la *Resolución* y *Orden* dictada el 7 de junio de 2016. Pidió que, 1) se le encontrara incurso en desacato; 2) se le impusiera sanción económica; 3) se le ordenara consignar el 50% del precio de compraventa de las unidades vendidas luego de emitida la *Resolución y Orden* de 7 de junio de 2016; y 4) se le ordenara producir de inmediato copia de las escrituras de compraventa de las referidas unidades. Basó su pedido en una admisión del representante de PR Triangle a los efectos de que, posterior a la emisión de la aludida *Resolución y Orden,* vendieron varias propiedades. La declaración jurada expresó que, "[s]e vendieron las unidades F22, K-30, L-14, K-25 y K18. Se aclara que las unidades F-22 y K-18 fueron vendidas antes del 15 de junio de 2016, fecha en la cual fue notificada la orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 7 de junio de 2016".

En la vista celebrada el 27 de febrero de 2017, RFR reiteró su *Moción Urgente Solicitando Orden de Desacato contra PR Triangle Limited Liability Company.* Señaló que cada día que pasaba se violentaba la Orden del Tribunal, la cual era la ley del caso, e insistió en la premura para resolver dicha *Moción.* El Tribunal de Primera Instancia expresó tener "claro los asuntos relacionados con los aseguramientos de sentencia y [que se reservaba] el dictamen hasta que [atendiera] la solicitud de sentencia sumaria y la moción de desestimación".

El 6 de marzo de 2017, notificada el 17, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Resolución* en torno al descubrimiento de prueba y unos documentos sobre los que FirstBank reclamaba la protección del privilegio como secreto de negocios. El 9 de marzo de 2017, PR Triangle presentó *Moción en Torno a Solicitud de Desacato.* Indicó: "[e]ste Honorable Tribunal, en la vista llevada a cabo el 27 de febrero de 2017, determinó que no entraría a los méritos de dicha solicitud, hasta resolver las mociones dispositivas que tiene ante su consideración". Por esa razón pidió que se dejara en suspenso el término para oponerse a la aludida *Moción Urgente Solicitando Orden de Desacato contra PR Triangle Limited Liability Company.* A raíz de ello, el 28 de marzo de 2017, RFR acudió ante nos con un recurso de *Mandamus* --KLRX2O1700014--.[5]

En la continuación de los procesos, y en particular, con relación a la *Moción Urgente Solicitando Orden de Desacato contra PR Triangle Limited Liability Company*, el 30 de marzo de 2017, el Tribunal de Primera Instancia notificó lo siguiente*:* "el Tribunal se reserva su dictamen hasta que se atienda la solicitud de remedio por la vía sumaria presentada por FirstBank Puerto Rico; según

[5] Por la coincidencia de las partes, hechos y planteamientos de Derecho entre el *Mandamus* solicitado y el *Certiorari* previamente presentado, el 31 de marzo de 2017 emitimos *Resolución* consolidando ambos recursos.

intimado en la vista del 27 de febrero de 2017". Igualmente, declaró *ha lugar* la *Moción en Torno a Solicitud de Desacato* de PR Triangle, por lo que mantuvo en suspenso el término para que esta parte se expresara en cuanto a la *Moción Urgente Solicitando Orden de Desacato contra PR Triangle Limited Liability Company* de RFR.

El 8 de mayo de 2017, RFR presentó una *Moción Urgente Solicitando Orden.* Resaltó que el 29 de junio de 2016, FirstBank y PR Triangle presentaron una *Moción Conjunta Sometiendo Documento bajo Sello.* RFR llamó la atención a que solicitó el desglose de dicha *Moción,* pero el asunto no había sido resuelto. Ante la inminencia de la toma de las deposiciones del representante de PR Triangle y de FirstBank, RFR solicitó el desglose de la referida *Moción* y la producción íntegra del documento anejado en ella. El 18 de mayo de 2017, enmendada *nunc pro tunc* el 19 de junio de 2017, el Tribunal de Primera Instancia emitió Orden a FirstBank y PR Triangle para que identificaran si el documento incluido en el sobre sellado estaba protegido por algún privilegio.

Por otro lado, el 28 de junio de 2017, RFR presentó una *Réplica* a la solicitud de orden protectora interpuesta por PR Triangle. El 10 de julio de 2017, FirstBank presentó una *Moción al Amparo de la Regla 8.4 de Procedimiento Civil* en la que solicitó al Tribunal de Primera Instancia que diera por sometida su petición de sentencia sumaria parcial. RFR se opuso a esta solicitud.

El 20 de julio de 2017, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Resolución* en la que ordenó a FirstBank y PR Triangle, bajo ciertos términos y condiciones, remitir copia a RFR del acuerdo entre ambos. También, en igual fecha, ordenó a RFR identificar los hechos esenciales que pretendía controvertir y la evidencia que le faltaba por descubrir para oponerse a la moción de sentencia sumaria parcial presentada por FirstBank. En cuanto a esto último, RFR presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* en la que

pormenorizó los asuntos pendientes de descubrimiento. El 28 de julio de 2017, PDSI presentó una *Moción* en la que solicitó al Tribunal de Primera Instancia una orden para que RFR contestara la *Reconvención* enmendada. El Foro primario le concedió un término a RFR para que presentara su contestación. Oportunamente, RFR sometió su contestación.

El 1 de septiembre de 2017, el Foro primario le concedió a RFR plazo de 20 días, luego del recibo del acuerdo suscrito por FirstBank y PR Triangle, para presentar su oposición a la sentencia sumaria parcial de FirstBank. A su vez, en atención a las controversias suscitadas con el referido acuerdo, el 5 de septiembre de 2017, notificadas el 3 de noviembre de 2017, el Tribunal de Primera Instancia le ordenó a FirstBank y PR Triangle, producir a la parte demandante, en un término de 5 días, "el Loan and REO Purchase Agreement bajo los mismos términos y tachaduras que fijáramos en nuestra Resolución del 20 de julio de 2017 para las páginas 1, 4, 11 y 33 del documento". El 16 de noviembre de 2017, RFR presentó una *Moción* en la que reiteró que FirstBank y PR Triangle no dieron cumplimiento con remitir el acuerdo conforme la orden del Tribunal de Primera Instancia.

Así las cosas, el 28 de noviembre de 2017, RFR presentó su *Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial Sometida por FirstBank.*[6] Arguyó que, procedía dictar sentencia contra FirstBank por ser este, más que un mero ente que otorgó en préstamo de construcción. Adujo que los demandados no satisficieron las sumas reclamadas por los trabajos realizados debidamente aprobados, por el retenido y el "*extended overhead*", y que, confabularon para presentar el caso sobre ejecución de hipoteca por consentimiento --JCD2O140707--, con la participación

[6] En igual fecha, RFR sometió una *Moción* en la que solicitó un plazo para, luego de que culminara el descubrimiento de prueba, complementar la oposición.

de PR Triangle, tenedor y actual dueño de la cuenta sobre el préstamo otorgado entre PDSI y FirstBank. Advirtió, que existían hechos en controversia que impedían dictar sentencia parcial de manera sumaria.

El 29 de noviembre de 2017, PR Triangle presentó una *Oposición a Moción Notificando Incumplimiento con Orden y Solicitud de Sanciones.* Luego, RFR presentó una *Réplica* a dicha *Oposición.*

El 22 de diciembre de 2017, FirstBank presentó *Moción Eliminatoria y Solicitud para que se dé por Sometida la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial.* Reiteró, no haber contratado con RFR y que nunca pactó con PDSI financiar el retenido alegado por RFR. Reclamó que no existe un gravamen preferente a favor de RFR que vaya por encima de su gravamen hipotecario, ni que un banco tenga la obligación de financiar el 100% de los costos de construcción de un proyecto como el que está en controversia. Añadió, no ser ni haber sido titular del Proyecto. También niega que su relación con PDSI fuese una de fiducia, hecha en perjuicio de RFR.

El 22 de diciembre de 2017, RFR presentó *Oposición a Moción Eliminatoria y Solicitud para que se dé por Admitida la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial Presentada por FirstBank.* Indicó que FirstBank le representó falsamente que le pagaría el retenido del 10%, que se benefició junto a los otros demandados de los materiales, mano de obra y talento de sus empleados y que, además, "asumió un rol protagónico en el día a día del Proyecto".

El 6 de junio de 2018, notificadas el 11, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia Parcial* objeto de esta *Apelación* y varias determinaciones relacionadas con el descubrimiento de prueba. Inconforme con tales determinaciones, especialmente con la *Sentencia Parcial* dictada de la que se derivan las demás, el 26 de junio de 2018, RFR presentó una *Moción de Reconsideración.* El 29 de junio de 2018, notificada el 2 de julio de 2018, el Foro primario

se negó a reconsiderar. Aun insatisfecha, el 1 de agosto de 2018, RFR acudió ante nos mediante *Apelación*. Plantea:

> PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL DECLARAR HA LUGAR LA *MOCIÓN DE SOLICITANDO SENTENCIA PARCIAL* PRESENTADA POR FIRSTBANK, A PESAR DE QUE EL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA NO CULMINÓ Y A PESAR DE QUE EXISTEN HECHOS MEDULARES EN CONTROVERSIA QUE IMPIDEN LA UTILIZACIÓN DEL MECANISMO SUMARIO.
>
> SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DECLARAR HA LUGAR LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN INTERPUESTA POR PR TRIANGLE CUANDO DE LAS ALEGACIONES SURGE QUE RFR TIENE UNA RECLAMACIÓN QUE JUSTIFICA LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO A SU FAVOR.

RFR acompañó su recurso de *Apelación* con una solicitud para que lo consolidáramos con los dos recursos de *Certiorari* y *Mandamus* previamente consolidados. Atendida la misma, el 23 de agosto de 2018, accedimos a su solicitud.[7] En vista de que la disposición de la Apelación hace innecesaria la discusión de los demás recursos consolidados, resolvemos dicho recurso apelativo.

II.

Como primer señalamiento de error, RFR imputa al Foro sentenciador dictar la *Sentencia Parcial* sin que el descubrimiento de prueba hubiese culminado y, a pesar de existir hechos medulares en controversia. Evaluemos la validez de sus planteamientos.

De entrada, destacamos, que, en este caso el Tribunal de Primera Instancia evaluó las solicitudes de *Sentencia Sumaria*, *Desestimación* y sus correspondientes oposiciones, **como una solicitud de desestimación bajo el palio de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, y no de sentencia sumaria**.[8] Justificó su acción en las particularidades del caso y en la existencia de hechos deducidos del expediente. Al hacerlo, desestimó la totalidad de la *Demanda* contra PR Triangle, así como todas las causas de acción

---

[7] La consolidación de los tres recursos que originalmente correspondía al Juez Nery E. Adames Soto, conllevó la reasignación de los mismos al presidente del Panel, Hon. Bermúdez Torres.

[8] 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

contra FirstBank, excepto la presentada bajo Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico.

Como sabemos, la aludida Regla 10.2 de Procedimiento Civil, atiende defensas que pueden levantarse, a opción del demandado, en una moción de desestimación antes de contestar o como parte de la contestación a la demanda.[9] Dispone:

> 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.[10]

La resolución de una moción de desestimación exige al juez tomar como ciertas las alegaciones de la demanda y el proponente de la solicitud tiene que demostrar que, presumiendo que lo expuesto en la demanda es cierto, la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio.[11] Al considerar una moción de desestimación, el tribunal dará por ciertas las alegaciones fácticas y bien alegadas de la demanda.[12] Esta doctrina se aplica solamente a los hechos bien alegados y expresados de manera clara, que de su faz no den margen a dudas.[13]

En esa función, las alegaciones tienen que interpretarse conjuntamente y de forma liberal a favor del promovido.[14] Solo puede desestimarse la demanda, si se demuestra que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualesquiera hechos que

---

[9] *R. Hernández Colón,* Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis, 2010, Sec. 2601, pág. 266. Véase; además: *González* v. *Mayagüez Resort & Casino,* 176 DPR 848, 855 (2009).
[10] Supra.
[11] *El Día, Inc.* v. *Mun. De Guaynabo*, 187 DPR 811 (2013); *Torres, Torres* v. *Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010).
[12] *Torres, Torres* v. *Torres et al.*, supra.
[13] *Rosario* v. *Toyota*, 166 DPR 1, 8 (2005); *Pressure Vessels P.R.* v. *Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).
[14] *González Méndez* v. *Acción Social*, 196 DPR 213, (2016); *Torres, Torres* v. *Torres et al.*, supra; *Aut. Tierras* v. *Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409 (2008).

pueda probar.[15] Ello, pues no aduce causa de acción, cuando la razón de pedir no procede bajo supuesto alguno de derecho concebible y, por lo tanto, la misma no puede ser enmendada.[16]

III.

A.

Examinada la validez de la desestimación de las causas de acción contra FirstBank, concluimos que no erró el Foro *a quo* al así actuar. Expongamos, las determinaciones de hechos que dicho Foro encontró que no estaban en controversia.

> 1. El 14 de julio de 2008, PDSI y RFR suscribieron un contrato de construcción (el "Contrato de Construcción") para la construcción de un Proyecto de unidades de vivienda llamado Prados del Soñador, localizado en el Barrio Cayure del Municipio de Santa Isabel, Puerto Rico (el Proyecto). El Contrato de Construcción proveía para la edificación de 200 unidades de vivienda, compuestas por noventa y una (91) residencias de tres habitaciones, un baño y marquesina sencilla por la suma contractual de $3,913,000.00 y ciento nueve (109) residencias de tres habitaciones, dos baños y marquesina doble por la suma contractual de $5,722,500.00. El monto total del contrato fue de $9,635,500.00.
>
> 2. El 29 de agosto de 2008, PDSI y FirstBank suscribieron un contrato de préstamo denominado "Construction Loan Agreement" con el propósito de financiar la Construcción del Proyecto, según los términos y condiciones estipulados en el referido documento (el "Contrato de Préstamo").
>
> 3. En esa misma fecha, 29 de agosto de 2008, FirstBank y PDSI suscribieron un documento titulado Assignment of Construction Agreement, Permit, Licenses, Plan and Drawings (el "Contrato de Cesión"), el cual fue suscrito ante el Notario Público Michel Rachid Piñeiro y anotado en su Registro de Testimonio con el número 17,093. En su parte pertinente, el Contrato de Cesión estipula:
>
> > All terms not otherwise defined herein shall have the meanings set forth in the Construction Loan Agreement.
> >
> > ...for the better securing of the payment of the Advances and other good and valuable consideration granted to Borrower, Borrower does hereby assign, grant, bargain and convey to Bank all of Borrower's right, title and interest in and to the construction agreement executed as

[15] *Montañez* v. *Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96, 105 (2002); *Moa* v. *ELA*, 100 DPR 573, 586 (1972).
[16] *Rivera Rivera* v. *Trinidad*, 100 DPR 776 (1972); *Figueroa* v. *Tribunal Superior*, 88 DPR 122, 124 (1963).

> well as to the following: all building permits, surveys, architectural plans and specifications, shop drawings, governmental approvals, licenses, agreements with any utility companies (together with any deposits, prepaid fees and charges paid thereon) and any other consents, approvals and rights which it may now or hereafter own with respect to or in connection with the Realty and the Project.
> Borrower warrants that the Bank shall not be under any obligation to perform any of the terms and provisions of the items and matters assigned hereby. Nothing contained herein shall be construed to impose any liability upon Bank by reason of the assignment granted hereby.
> This assignment shall be in full force and effect as of the date hereof, but until the occurrence of an "Event of Default" as defined in the Construction Loan Agreement, Borrower shall have the right to take all action with respect to the items and matters assigned hereby This assignment shall be binding upon and inure to the benefit of the parties hereto and their respective successors and assigns.

4. Por su parte, el 26 de agosto de 2008, pero con fecha de 25 de agosto de 2008, RFR suscribió ante el Notario Público Luis R. Mena Ramos y anotado en su Registro de Testimonios bajo el número 3,300, una carta dirigida a FirstBank donde expresó lo siguiente:

> We are the contractors of the above Project. In order to induce you to enter into a certain Construction Loan Agreement with the Borrower (the "Construction Loan Agreement"), and to make Advances thereunder to be used by the Borrower to finance the construction of the Project, we agree that upon the occurrence of an Event of Default pursuant to the terms and conditions of the Construction Loan Agreement, we shall, if we are notified by you of said event of default, continue performance on your behalf under our Construction Agreement with the Borrower relating to the Project in accordance therewith for all work, labor, and materials rendered. We hereby acknowledge and consent to Borrower's assignment to you of our Construction Agreement with Borrower.

5. FirstBank nunca notificó a RFR, que estaba ejerciendo su derecho de cesión del Contrato de Construcción, a raíz del incumplimiento de PDSI con el Contrato de Préstamo. RFR no ha alegado tener prueba de notificación al respecto.

> 6. El 5 de agosto de 2010, PDSI y RFR enmendaron el Contrato de Construcción con el único propósito de aumentar el número de unidades residenciales de tres cuartos, un baño y marquesina sencilla de 91 unidades a 92 unidades y reducir el número de unidades de tres cuartos, dos baños y marquesina doble de 109 unidades a 108 unidades, disminuyendo así el costo de Construcción por unidad de $52,500.00 a $50,500.00, para un costo total de la obra de $9,410,000.00. Además, las partes extendieron el término para completar los trabajos de Construcción hasta el 4 de agosto de 2011 y acordaron expresamente que esta enmienda no constituía una novación extintiva del contrato de Construcción originalmente pactado.
>
> 7. El 24 de agosto de 2012, PDSI y RFR enmendaron por segunda ocasión el Contrato de Construcción a los fines de reducir el número de unidades a construirse de tres cuartos, dos baños y marquesina doble de 108 unidades a 95 unidades y de esta forma reducir el número total de unidades a construirse en el Proyecto de 200 a 187 unidades en total que se construirían a un costo total de $8,753,000.00. Además, mediante esta segunda enmienda PDSI y RFR acordaron que las órdenes de cambio sometidas por RFR ascendían a la suma total de $372,802.87 para un costo total de $9,126,302.87. PDSI y RFR convinieron expresamente que esta segunda enmienda no constituía una novación extintiva del Contrato de Construcción originalmente pactado.

En lo pertinente a la relación contractual entre FirstBank y PDSI el Tribunal de Primera Instancia consignó los siguientes hechos:

> 8. PDSI a la fecha de firmados los contratos antes señalados, era dueña en pleno dominio de la Finca Núm. 7915, inscrita al folio 108 del tomo 185 de Santa Isabel, Registro de la Propiedad de Guayama, la cual se describe a continuación:
>
> > **RÚSTICA**: Predio de terreno nombrado Cayures, situado en el Barrio Río Jueyes del municipio de Santa Isabel, compuesto de doscientos nueve puntos siete uno tres uno cuerdas (209.7131 cdas.), equivalentes a ochocientos veinticuatro mil doscientos cincuenta y cinco punto cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (824,255.4455 m/c).
> >
> > Por motivo del canal de riego que atraviesa la finca principal en varias direcciones, ha quedado distribuido en tres parcelas que se describen como sigue:
> >
> > Una de ciento cuarenta y seis puntos mil setecientos treinta y uno (146.1731) cuerdas, equivalentes a quinientos setenta y cinco mil quinientos veinte puntos setenta y nueve metros

cuadrados (575,520.79 m/c). En lindes por el Norte, con el canal de riego público y terreno adjunto a Florencio Santiago, con el que colinda también por el Este y el Oeste, con Emilia Comas de Picó y por el Sur con finca de Emma Cerezo Hernández.

Otra de sesenta y tres punto veintisiete (63.27) cuerdas, equivalentes a veinticuatro (24) hectáreas, ochenta y seis (86) áreas y cincuenta y un (51) centiáreas, en lindes por el Norte, con tierras de Vicente Usera, Oeste, con la Sucesión Comas de Picó, Este y Sur, con el canal de riego público.

Y otra veintisiete centésimas (0.27) de cuerda, equivalente a diez (10) áreas y ochenta y cinco (85) centiáreas, en lindes por el Norte, con el canal de riego público, Este y Oeste, con terrenos de Florencio Santiago y Sur, con la primera parcela.

9. En parte, el Contrato de Préstamo dispone lo siguiente:

1.3.3 Retainage. Borrower represents that it has entered into a construction contract with RFR Builders, Inc. for the construction of the units mentioned in paragraph 1.1, **and under separate documents the contractor has assigned the benefits, but not the obligations of Borrower under said contract to the Bank.** Pursuant to said construction contract, the contractor will receive payment for 90% of the total value of the contract performed and the contractor will not be entitled to receive the remaining 10% until the Bank has been paid in full, except that Borrower may pay the contractor from the portion of the selling price available to it after the release price[17] has been paid to the Lender. As appears from Exhibit C-2 hereof, this Loan does not provide financing for the retainage, that is, such retainage under the construction shall be held and paid to the contractor by the Owner (Borrower), as appears in the construction contract.

* * * * *

5.1. Security. As security for the prompt performance, observance and payment in full of all of the Obligations of the Borrower with the Bank hereunder and under the Note, the Borrower shall deliver to the Bank, at or prior to the initial Advance, the following documents in form and substance acceptable to the Bank:

* * * * *

5.1.2. ...an assignment of all construction contracts, plans and specifications, warranties licenses, permits and approvals of, for or related

[17] El "release Price" se estableció originalmente en un 92% del precio bruto de cada unidad entregada.

to the Project, together with such consents by contractors, architects, surveyors, appraisers and other Persons that are necessary to perfect such assignment;

* * * * *

5.5 Application of Collateral. The Bank may, in its sole discretions... (ii) following the occurrence of an Event of Default, enforce any security in or portion of the Collateral...

* * * * *

7.1. Conditions Precedent to Initial Advance. The obligation of the Bank to make any Advance is subject to the delivery by the Borrower, on or before the date of making the initial Advance, of the following documents, in form and substance satisfactory to the Bank, and the satisfaction of the following conditions:

* * * * *

7.1.4. Delivery of the Collateral. All of the Loan Documents identified in Section 5, duly executed by each Loan Party thereto;

* * * * *

7.1.6. Copies of Contracts. True and correct copies of the Construction Contracts for the construction of the Project, and any amendments or Change Orders thereto;

* * * * *

9. Negative Covenants.

Borrower covenants that during the effective term of the Construction Loan Facility and until payment in full of the Note and the satisfaction of all other obligations, it will not, without the prior written consent of the Bank.

* * * * *

9.7 Change Orders. Permit the performance of any work pursuant to, or request an Advance for, and the Bank shall have no obligation to make an Advance for, any Change Order in excess of $25,000.00 each which has not been previously approved by the Bank...

* * * * *

12.2. Amendments. No amendment or waiver of any provision of this Construction Loan Agreement or the other Loan Documents, nor consent to any departure by the Borrower therefrom, shall in any event be effective unless the same shall be in writing and signed by the Bank and then such waiver or consent shall be effective only in the specific instance and for the specific purpose for which given.

* * * * *

12.10. Liability for Project. The Bank shall not be liable for (i) the construction or failure to

> construct, complete or protect the Project, … (iv) the performance or nonperformance of any obligation of the Borrower under the Sale Agreements or the Loan Documents or in connection with the Project.
>
> * * * * *
>
> 13. …"Collateral" shall mean (i) the Realty; (ii) the Mortgage Notes (iii) the Personal Guaranty; (iv) all rights of the Borrower in and to all construction contracts, plans and specifications, warranties licenses, permits and approvals of, for or related to the Project; and (v) all proceeds of the foregoing, in all forms, including, without limitation, any claims against third parties for loss or damage to or destruction of any and all of the foregoing.

10. El Exhibit C-2 del Contrato de Préstamo establece que FirstBank se compromete a proveer financiamiento por la cuantía total de $8,671,950.00 de los $9,635,500.00 acordado entre PDSI y RFR para la Construcción de unidades de vivienda del Proyecto. Ello equivale al 90% del precio acordado en el Contrato de Construcción.

11. El restante 10% denominado "Equity" no está comprendido dentro del compromiso de financiamiento de FirstBank bajo el Contrato de Préstamo. Como cuestión de hecho, este 10% es independiente del retenido que se tenía que retener de las certificaciones que RFR sometía luego de finalizadas las unidades.

12. FirstBank y PDSI nunca enmendaron el Contrato de Préstamo para que FirstBank proveyera financiamiento adicional por concepto de órdenes de cambio o pago de retenido.

13. La enmienda al Contrato de Préstamo realizada el 14 de octubre de 2011 aumentó el "release Price" del precio de compraventa bruto de las unidades, o sea la cuantía a ser pagada a FirstBank para acreditar la deuda de PDSI, de 92% a 93.5%.

14. El precio promedio de compraventa bruto por unidad equivale a $103,000. Por ende, cuando el "release price" equivalía 92%, FirstBank recibía aproximadamente un promedio de $94,760.00 por unidad vendida a ser aplicada a la deuda de PDSI y PDSI recibía el 8% remanente que promediaba aproximadamente en unos $8,240.00. Cuando el porcentaje de retención del "release price" aumentó a 93.5%, PDSI todavía contaba con un sobrante promedio de aproximadamente $6,695.00 por unidad de vivienda vendida.

15. PDSI garantizó el re-pago del préstamo de Construcción mediante el siguiente colateral entregado en prenda:

> a. Pagaré hipotecario de $11,000,000, autenticado mediante affidavit núm.

> 17,091, del Notario Michel Rachid Piñero y cuya hipoteca fue constituida mediante Escritura Núm. 40 de 29 de agosto de 2008 ante el mismo notario.
> b. Pagaré hipotecario de $5,000,000, autenticado mediante affidavit 16,354 del Notario Michel Rachid Piñero y cuya hipoteca fue constituida mediante Escritura Núm. 69 de 14 de diciembre de 2006 ante el mismo notario.
> c. Pagaré hipotecario de $1,500,000 autenticado mediante affidavit núm. 9,809, del Notario Nelson Biaggi García y cuya hipoteca fue constituida mediante Escritura Núm. 24 de 15 de noviembre de 2007 ante el mismo notario.

16. La Escritura Núm. 40 de hipoteca suscrita por PDSI y FirstBank el 29 de agosto de 2008 ante el Notario Público Michel Rachid Piñeiro, provee, en lo pertinente:

> Mortgagor hereby constitutes and creates a voluntary mortgage (hereinafter referred to as the "Mortgage") and security interest in favor of the Lender, as the present holder of the Mortgage Note, and of each and every future holder of the Mortgage Note (hereinafter referred to collectively as "Mortgagee"), upon the real property described in Paragraph SEVENTEENTH hereof and including the following additional elements to the extent owned by Mortgagor (such real property and additional elements, hereinafter referred to collectively as the "Mortgaged Property"):
>
> > (a) all the buildings, structures, improvements and facilities now or hereafter located thereon, including any buildings, structures, improvements and facilities now or hereafter erected or placed on the Mortgaged Property;
> >
> > * * * * *
> >
> > (c) all fixtures, chattels, and other property of every kind and nature whether tangible or intangible, whatsoever owned by Mortgagor, or in which Mortgagor has or shall have an interest, now or hereafter located upon the Mortgaged Property or any part thereof and all building equipment, materials and supplies of any nature whatsoever owned by Mortgagor, or in which Mortgagor has or shall have an

> interest, now or hereafter located upon the Mortgaged Property, or appurtenant thereto, or usable in connection with the present or future operation, enjoyment and occupancy of the Mortgaged Property, which under the laws of the Commonwealth of Puerto Rico may properly be characterized or classified as real or immovable property either by nature or by destination ("inmuebles por su destino"), and including any leases of any of the foregoing, any deposits existing at any time in connection with any of the foregoing, and the proceeds of any sale or transfer of the foregoing;
>
> * * * * *
>
> (e) all rents, earnings, revenues, issues and profits of all of the foregoing;
>
> (f) all renewals and replacements of, substitutions for and additions to the property described in subparagraphs (a) through (e) above, and all other property, real personal or mixed now owned or hereafter acquired by Mortgagor and enjoyed in common with or in any way appertaining to such property as well as all real properties which may be consolidated or grouped with the Mortgaged Property; and
>
> (g) all proceeds, products, offspring, rents, earnings, revenue, issue and profits from any of the foregoing, including, without limitation, those from sale, exchange, transfer, collection, loss, damage, disposition, substitution or replacement of any of the foregoing.

17. El 5 de septiembre de 2008, se presentó en el Departamento de Estado una Declaración de Financiamiento con relación al gravamen establecido en la Escritura Núm. 40 sobre la siguiente propiedad inmueble por su destino:

> All fixtures, chattels, and other property now or hereafter located upon the Mortgaged Property described in Exhibit I hereto, or any part thereof, and usable in connection with the present or future operation and occupancy of the Mortgaged Property and all building equipment, materials and supplies of any nature whatsoever owned by Debtor, or in which Debtor has or shall have an interest, now or hereafter located upon the Mortgaged Property, characterized or classified as real or immovable property either by nature or by destination ("inmuebles por su destino").

18. El 29 de agosto de 2008, se enmendó la Escritura Núm. 69, mediante Escritura Núm. 41 del Notario Michel Rachid Piñeiro para, *inter alia,* hacer extensiva la hipoteca a "the construction of new buildings where there were none before,"

19. El 29 de agosto de 2008, se enmendó la Escritura Núm. 24, mediante Escritura Núm. 42 del Notario Michel Rachid Piñero para, *inter alia,* hacer extensiva la hipoteca a "the construction of new buildings where there were none before".

20. Las escrituras descritas en los párrafos 12 a 16 se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, aunque fueron ejecutados los gravámenes que pesaban sobre la propiedad en el caso JCD2O14-0707.

Según el Foro sentenciador, los hechos pertinentes a la relación contractual entre PDSI y RFR, son los siguientes:

21. El Contrato de Construcción establecía en su artículo seis (6) el mecanismo para la entrega de unidades. A tales efectos establece que:

> El CONTRATISTA se compromete a entregar al DUEÑO las unidades de vivienda ya construidas en el siguiente orden:
>
> A) 10 unidades de vivienda a los 6 meses de iniciada la construcción.
> B) 15 unidades de vivienda adicionales a los 7 meses de iniciada la construcción.
> C) 15 unidades de vivienda adicionales a los 8 meses de iniciada la construcción.
> D) 15 unidades de vivienda adicionales a los 9 meses de iniciada la construcción.
> E) 15 unidades de vivienda adicionales a los 10 meses de iniciada la construcción.
> F) 15 unidades de vivienda adicionales a los 11 meses de iniciada la construcción.
> G) 15 unidades de vivienda adicionales a los 12 meses de iniciada la construcción.
> H) 15 unidades de vivienda adicionales a los 13 meses de iniciada la construcción.

> I)15 unidades de vivienda adicionales a los 14 meses de iniciada la construcción.
> J) 15 unidades de vivienda adicionales a los 15 meses de iniciada la construcción.
> K) 15 unidades de vivienda adicionales a los 16 meses de iniciada la construcción.
> L) 20 unidades de vivienda adicionales a los 17 meses de iniciada la construcción.
> M) 20 unidades de vivienda adicionales a los 18 meses de iniciada la construcción.

22. RFR abandonó el Proyecto a finales del año 2012.

23. Hubo un pago certificado por RFR el 2 de noviembre de 2012, correspondiente a la certificación número 44.

24. Con el pago de la certificación número 44, FirstBank desembolsó el 100% de los fondos disponibles bajo el Contrato de Préstamo, según enmendado, para la construcción de unidades de vivienda.

25. RFR recibió un total de $7, 890,923.18 por concepto de pago de certificaciones aprobadas para la construcción de las unidades de vivienda.

26. La cuantía anterior excede por $12,773.18 el 90% del precio pactado entre PDSI y RFR para la construcción de 187 unidades en la *Segunda Enmienda a Contrato de Construcción* ($8,753,500.00 — ($8, 753,500.00 * 10%)= $7, 878,150.00).

27. Según el artículo ocho (8) del Contrato de Construcción, el procedimiento para realizar pagos es el siguiente:

> Después de la notificación de la fecha de comienzo de la obra y previo al inicio de la construcción, el CONTRATISTA presentará al DUEÑO un desglose de costos de la obra para efectos de pago ("breakdown for payment") y el itinerario para la entrega de las casas y éstos deberán ser, a su vez, aprobados por el DUEÑO antes de efectuarse los pagos[.] Los pagos serán emitidos mediante certificaciones mensuales que hayan sido sometidas por el CONTRATISTA y aprobadas por el DUEÑO y el Oficial asignado por el BANCO FIRSTBANK. Se retendrá el diez por ciento (10%) del pago de las certificaciones presentadas por el CONTRATISTA. Dicho diez por ciento (10%) le será pagado al CONTRATISTA en un periodo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de entrega de las unidades de vivienda. Para la entrega de vivienda se seguirá el siguiente procedimiento:
>
> > a. Una vez el CONTRATISTA entienda que las unidades de vivienda están listas para la

> primera inspección, se lo notificará por escrito al DUEÑO y éste tendrá veinte (20) días para efectuar la i[n]spección. En dicha inspección el DUEÑO deberá señalarle al CONTRATISTA las deficiencias encontradas, si alguna.
>
> b. De haberse encontrarse [sic] deficiencias el CONTRATISTA corregirá las mismas y le notificará por escrito al DUEÑO cuando las unidades estarán listas para la segunda inspección. El DUEÑO deberá efectuar la segunda inspección en los próximos quince (15) días.
>
> c. Al encontrarse corregidas las deficiencias por el DUEÑO, el prospecto comprador de la unidad y el Inspector del BANCO FIRSTBANK, el DUEÑO le notificará por escrito al CONTRATISTA cuáles son las unidades que se dan por entregadas.
>
> d. EL DUEÑO deberá coordinar con los prospectos compradores de las unidades para que comparezcan y participen de las inspecciones.

28. RFR y PDSI pactaron que el precio de la obra por unidad de tres habitaciones, un baño y marquesina sencilla era de $43,000.00. Debido a que PDSI acordó con RFR retenerle a este último el 10% de dicha cantidad, PDSI retuvo el importe de $4,300.00 para el pago de retenido por cada una de estas unidades entregadas.

29. RFR y PDSI pactaron que el precio por unidad de tres habitaciones, dos baños y marquesina doble era $50,500.00. Debido a que PDSI acordó con RFR retenerle a este último el 10% de dicha cantidad, PDSI retuvo el importe de $5,050 para el pago de retenido por cada una de estas unidades entregadas.

B.

Causa de Acción por incumplimiento de contrato

Como sabemos, en Puerto Rico rige el principio de libertad de contratación según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes,

siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.[18] Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las formas de obligación.[19] Existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.[20] Su validez y obligatoriedad exige que concurran: (a) el consentimiento de los contratantes; (b) el objeto cierto que sea materia del contrato y (c) la causa de la obligación que se establezca.[21] Como todo contrato, se perfecciona por el mero consentimiento y desde entonces, obliga lo pactado y a toda consecuencia que sea conforme a la buena fe, al uso y a la ley.[22] Serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez.[23]

Debidamente perfeccionado un contrato, las partes contratantes vienen obligadas con lo expresamente pactado y, de incurrir en dolo, negligencia o morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones, responden por los daños y perjuicios causados.[24] Ante el incumplimiento de la otra parte, el perjudicado puede exigir el cumplimiento de la obligación en la forma específicamente debida o la resolución del contrato; solicitar el cumplimiento mediante la obtención del equivalente económico de la prestación debida y, a la vez, pedir la indemnización de daños y perjuicios resultantes de la repercusión del incumplimiento de su patrimonio.[25]

---

[18] Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA § 3372; *Martínez Marrero* v. *González Droz,* 180 DPR 579 (2011); *S.L.G. Irizarry* v. *S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001).
[19] Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA § 2992; *Amador Parrilla* v. *Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000).
[20] El Art. 1206 del Código Civil, dispone, que, "[e]l contrato existe desde que una persona o varias personas consienten en obligarse respecto a otras cosas, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio". 31 LPRA § 3371; *Amador Parrilla* v. *Concilio Iglesia Universal*, supra.
[21] Arts. 1213 y 1230 del Código Civil, 31 LPRA § 3391 y 3451; *Rivera* v. *PRAICO,* 167 DPR 227, 232 (2006); *Díaz Ayala et al.* v. *ELA*, 153 DPR 675, 690-691 (2001).
[22] Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA § 3375; *Burgos López* v. *Condado Plaza,* 193 DPR 1 (2015); *BPPR* v. *Sucn. Talavera,* 174 DPR 686 (2008); *Jarra Corp.* v. *Axxis Corp.,* 155 DPR 764 (2001).
[23] Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA § 3451.
[24] Arts. 1054 y 1210 del Código Civil, 31 LPRA § 3018 y 3375.
[25] Véase: Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA § 3052. Además: *Álvarez de Choudens* v. *Rivera Vázquez,* 165 DPR 1 (2005); *BPPR* v. *Sucn. Talavera,* supra.

En el presente caso, RFR alega que FirstBank incumplió los términos del contrato suscrito entre ella y PDSI. Sin embargo, el primer escollo que encuentra su argumento es que el Contrato de construcción del Proyecto no alude a FirstBank como contratista, ni permite inferir que FirstBank tuviese injerencia sustancial en cómo se ejecutaría el mismo. En otras palabras, FirstBank no formalizó contrato alguno con RFR, relacionado a la construcción del Proyecto. Era la relación contractual de RFR con PDSI, y no con FirstBank, la que gobernaba la construcción, revisión, certificación y eventual entrega de las unidades. FirstBank era únicamente el Banco que financió el Proyecto, a instancias de PDSI. Sencilla y llanamente, no existe relación directa de FirstBank con el incumplimiento del Contrato en el que pudiera haber incurrido PDSI.

C.

Causa de acción de daños y perjuicios contractuales.

Lo anterior, indefectiblemente también dispone de la causa de acción entablada por RFR contra FirstBank por daños y perjuicios contractuales. Y es que, no puede haber daños contractuales atribuibles a FirstBank, en virtud de un incumplimiento de un contrato inexistente entre dicha entidad financiera y RFR.

Según el Art. 1054 del Código Civil,[26] "[q]uedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren a tenor de aquéllas". Las acciones en daños por incumplimiento de contrato se basan en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito y tienen por objeto que se cumplan las promesas

[26] Supra.

sobre las cuales otorgaron su consentimiento.[27] De manera que, la facultad de resolver las obligaciones y la consecuente exigencia de resarcimiento de daños depende de que una de las dos partes contratantes incumpla su obligación.[28] La reclamación de daños y perjuicios producto del incumplimiento contractual "no procederá cuando entre las partes litigantes no exista una relación contractual previa".[29] En consecuencia, "un tercero extraño a una relación contractual no está legitimado para exigir --al amparo del Art. 1054--, el resarcimiento de los daños sufridos a raíz del incumplimiento de la obligación contractual".[30] No habiendo obligación contractual, no hay incumplimiento contractual y mucho menos, obligación de resarcir los daños que se haya podido sufrir.

Alega RFR que la cesión de contrato de PDSI a FirstBank posicionó a FirstBank en la misma situación en la que se encontraba PDSI en relación a él. No tiene razón.

A pesar de que la figura de cesión de contratos no está expresamente regulada por nuestro Código Civil, esta ha sido reconocida por el Tribunal Supremo bajo la doctrina de *pacta sunt servanda,* dimanante del Art. 1207 del Código Civil.[31] Mediante esta figura, pueden transferirse por un cedente a una tercera parte (cesionario) la totalidad de un contrato, asumiendo las obligaciones recíprocas existentes que queden sin perfeccionar o no afectadas. Presupone, por tanto, una transferencia de un contrato existente con obligaciones recíprocas entre cedente y cesionario.

Relacionado a lo anterior, el Art. 1065 del Código Civil de Puerto Rico,[32] dispone que todos los derechos adquiridos en virtud

---

[27] *Maderas Tratadas* v. *Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880 (2012); *Trinidad* v. *Chade,* 153 DPR 280 (2001); *Ramos* v. *Orientalist Rattan Furn. Inc.,* 130 DPR 712 (1992).
[28] Art. 1077 del Código Civil de Puerto Rico, supra.
[29] *Muñiz-Olivari* v. *Stiefel Labs*, 174 DPR 813, 822 (2008); *Pérez Sánchez* v. *Advisors Mortgage Investors, Inc.*, 130 DPR 530 (1992).
[30] *Rivera Sanfeliz et al.* v. *Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 57 (2015) citando a *Muñiz-Olivari* v. *Stiefel Labs*, supra, págs. 822-823.
[31] Supra.
[32] 31 LPRA § 3029.

de una obligación son transmisibles.[33] Cuando un contrato se transfiere o cede en su conjunto, ambos elementos pasivos y activos de la relación contractual son cedidos. A partir de entonces, el cedente se separa de la relación contractual con la parte asignada, y el cesionario remplaza al cedente.[34]

Ciertamente, la cesión realizada por PDSI a FirstBank como colateral adicional del préstamo, tuvo el efecto de crear un derecho a favor de FirstBank para obligar a RFR a continuar con la construcción, siendo esta la razón primordial por la cual se incluye el Contrato de Construcción en las colaterales del préstamo. Sin embargo, el mero hecho de que se efectuara la cesión no colocó a FirstBank en la misma posición en la que está PDSI frente a RFR. En una carta suscrita por RFR el 25 de agosto de 2008, reconoció, que:

> "[…] We agree that upon the occurrence of an Event of Default pursuant to the terms and conditions of the Construction Loan Agreement, we shall, if we are notified by you of said event of default, continue performance on your behalf under our Construction Agreement with the Borrower relating to the Project in accordance therewith for all work, labor, and materials rendered. We hereby acknowledge and consent to Borrower's assignment to you of our Construction Agreement with Borrower."

De manera que, el Contrato de Cesión específicamente incluyó la reserva del Banco a no responder a RFR bajo el Contrato cedido, al acordar que: "Borrower warrants that the Bank shall not be under any obligation to perform any of the terms and provisions of the items and matters assigned hereby. Nothing contained herein shall be construed to impose any liability upon Bank by reason of the assignment granted hereby."

Puntualizamos, que, en vista de que la cesión del Contrato de Construcción fue parte de la garantía o colateral del préstamo

---

[33] *Blasini* v. *Beech-Nut Life Savers*, 104 DPR 570, 575 (1976).
[34] Andreoli, M., La Cesión del Contrato, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1956, pág. 14; Véase, José Luis Albácar López, Código Civil, Doctrina y Jurisprudencia, Vol IV, 3ra Ed., Madrid (1992), pág. 137.

concedido por FirstBank a PDSI, la obligación de RFR de continuar la construcción para beneficio de FirstBank no se activa sino hasta que se produzca un incumplimiento por parte de PDSI y entonces, FirstBank opte por colocarse en su posición como dueño de la obra, notificando su determinación a RFR.[35] Sin que ocurra esta notificación a RFR, el cumplimiento de PDSI con sus obligaciones bajo el Contrato de Construcción sigue siendo responsabilidad exclusiva de PDSI. RFR se comprometió, sujeto a una condición, a continuar la construcción de las unidades para beneficio de FirstBank. En la medida que no se cumplió dicha condición, PDSI es el único responsable contractualmente.

En este caso, es un hecho incontrovertido, que, FirstBank nunca notificó a RFR del incumplimiento de PDSI y que, RFR nunca consintió a liberar a PDSI de responsabilidad y sustituirlo por FirstBank. Por tanto, aun después de suscribirse el Contrato de Cesión como colateral del préstamo hipotecario, PDSI continuó respondiéndole contractualmente, únicamente a RFR.

D.

Causa de acción de enriquecimiento injusto

La doctrina de enriquecimiento injusto, basada en la equidad y promotora de la justicia,[36] es un remedio que se utiliza cuando no hay otro remedio en ley,[37] y de ordinario, se vincula en la figura de los cuasicontratos.[38] El enriquecimiento injusto o sin causa es aquel que existe cuando una persona se lucra o beneficia a costa de otra, sin que tal desplazamiento patrimonial se brinde con una causa jurídica.[39] El mismo presupone una situación en la cual se produce

---

[35] Véase: *Volpe Const. Co., Inc.* v. *First Nat. Bank of Boston*, 30 Mass.App.Ct. 249 [567 N.E.2d 1244, 1249] (1991); *Curly Customs, Inc.* v. *Bank of Boston, N.A.*, 49 Mass. App. Ct. 197 [727 N.E.2d 1212, 1214] (2000).
[36] *ELA* v. *Cole*, 164 DPR 608 (2005); *ELA* v. *Soto Santiago*, 131 DPR 304 (1992); *Silva* v. *Comisión Industrial*, 91 DPR 891 (1965).
[37] *Danosa Caribbean* v. *Santiago Metal,* 179 DPR 40 (2010); *Díaz* v. *Aguayo,* 162 DPR 801 (2004); *Ortiz Andújar* v. *ELA,* 122 DPR 817 (1988).
[38] *ELA* v. *Cole*, supra, pág. 632; *Ortiz Andújar* v. *ELA,* supra.
[39] Véase: Diego Espín Cánovas, Manual de Derecho Civil Español, Vol. III. Torno, Tercera Ed., Editorial Revista de Derecho Privado, 1970, pág. 447.

un desplazamiento patrimonial que, por carecer de causa, genera un derecho a restitución.[40]

Para que se active esta figura, deben concurrir: un enriquecimiento y un empobrecimiento correlativo; la conexión entre ambos; la ausencia de causa que justifique el enriquecimiento y la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa a la situación particular examinada.[41] La aplicación de esta doctrina presupone la inexistencia de un contrato, pues de lo contrario, las partes tendrían que atenerse al contrato, que es ley entre los contratantes.[42]

RFR sostiene que, habiendo puesto materiales y mano de obra, sin que se hayan desembolsado estos gastos, así como el dinero adeudado por el retenido del 10%, y al haberse vendido las propiedades e intentar vender sobre 30 propiedades adicionales, FirstBank se enriqueció injustamente. No le asiste la razón.

Como hemos indicado, la única responsabilidad contraída por FirstBank consistió en el desembolso del dinero producto del Contrato de préstamo que otorgó con PDSI. A poco examinamos los términos del Contrato de financiamiento, notamos que el Banco únicamente fungió como financista del Proyecto. La sección 1.3.3 de dicho Contrato de financiamiento, dispuso:

> Borrower represents that it has entered into a construction contract with RFR Builders, Inc. for the construction of the units mentioned in paragraph 1.1, **and under separate documents the contractor has assigned the benefits, but not the obligations of Borrower under said contract to the Bank.** Pursuant to said construction contract, the contractor will receive payment for 90% of the total value of the contract performed and the contractor will not be entitled to receive the remaining 10% until the Bank has been paid in full, except that Borrower may pay the contractor from the portion of the selling price available to it after the release price has been paid to the Lender. As

---

[40] *ELA* v. *Soto Santiago*, supra, citando a R. Núñez Lagos, El enriquecimiento sin causa en el Derecho español, Madrid, Ed. Reus, 1934, págs. 5-6.
[41] *Díaz* v. *Aguayo*, supra; *Ortiz Andújar* v. *ELA*, supra; *Morales* v. *Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682 (1987); *Plan de Bienestar de Salud* v. *Alcalde Cabo Rojo*, 114 DPR 697(1983).
[42] *Freyre* v. *Blasini*, 68 DPR 211(1948).

> appears from Exhibit C-2 hereof, this Loan does not provide financing for the retainage, that is, such retainage under the construction shall be held and paid to the contractor by the Owner (Borrower), as appears in the construction contract.

Es claro, que, FirstBank habría de satisfacer, en primer lugar, su acreencia y luego, pagaría el retenido de RFR.[43] La precitada cláusula contractual también es clara al establecer que, el retenido no era parte del Contrato de préstamo suscrito entre FirstBank y PDSI y que, el pago de dicho retenido era de exclusiva responsabilidad de PDSI. Fue este quien se obligó al pago del retenido, no solo porque así fue estipulado, sino también, porque FirstBank únicamente financiaría el 90% del Proyecto. Más aún, habiendo existido un contrato válido entre las partes, --de construcción entre PDSI y RFR y de préstamo entre PDSI y FirstBank--, es improcedente la reclamación por enriquecimiento injusto.

E.

Causa de acción por fraude de acreedores.

Entre las causas de acción que RFR incluyó en su *Demanda* contra FirstBank, está el que éste actuó en fraude de acreedores. Alegó que las ventas de las unidades del Proyecto fueron hechas por PDSI en común acuerdo con "todos los participantes", de mala fe, a sabiendas de que RFR es acreedora de PDSI. Veamos.

Para que prospere una causa de acción rescisoria en fraude de acreedores, tiene que incluir: (a) la existencia de una deuda a favor del acreedor; (b) que su deudor enajenó sus bienes con el propósito de defraudarle; (c) que ha sido perjudicado por la enajenación, y (d) que no tiene otro recurso legal para hacer efectivo su crédito.[44] Una persona que no es acreedora de otra no posee

---

[43] El retenido refiere al 10% del valor total de cada certificación que no se le desembolsaría a RFR hasta que se satisficiera la totalidad del préstamo.

[44] *Nine* v. *Avilés*, supra; *The Texas Co.* v. *Estrada y Álvarez, Int.*, 50 DPR 743 (1936); *Sucesión Almazán* v. *López*, 20 DPR 537 (1914).

legitimación para rescindir una enajenación fundándose en que la misma fue efectuada en fraude de sus derechos.[45] El fraude debe establecerse por la parte que alega su existencia "con certeza razonable, con preponderancia de prueba que satisfaga la conciencia del juzgador".[46] Se ha resuelto que no procede una acción rescisoria por fraude de acreedores cuando se trata de una adquisición a título oneroso y de buena fe de quien desconocía que la deuda del vendedor subsistía con el acreedor. En otras palabras, entre el comprador y el vendedor tiene que haber confabulación para defraudar a los acreedores.[47]

En este caso, la *Demanda* original instada por RFR adujo que, "[t]odas las ventas de las unidades en el Proyecto que ha llevado a cabo PDSI, Inc., a sabiendas que RFR es su acreedora, fueron hechas todas de mala fe, en común **acuerdo de todos los participantes de las mismas** para perjudicar a RFR, quien es acreedora de PDSI, Inc". Tras enmendar la *Demanda*, RFR expuso que: "[t]odas las ventas de las unidades en el Proyecto que ha efectuado PDSI, Inc. con la participación de FirstBank, y a sabiendas que RFR es su acreedora, fueron **hechas todas en común acuerdo de todos los participantes de las mismas** para perjudicar a RFR, quien es acreedora de PDSI, Inc., y en las que RFR pudiera cobrar las sumas adeudadas".

Sin duda, tal y como fue alegado, tanto la *Demanda* como la *Demanda* enmendada, dejan de exponer una causa de acción por fraude de acreedores, que justifique la concesión de un remedio. Primero, FirstBank nunca fue titular de las unidades, por lo que no es vendedor ni comprador. Segundo, RFR no expuso detalladamente quiénes fueron "todos los participantes", ni imputó una acción

---

[45] *Peña* v. *Mendoza*, 60 DPR 110 (1942).
[46] *Pardo* v. *Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 825 (1998); *González Cruz* v. *Quintana Cortés*, 145 DPR 463, 471 (1998).
[47] *Velco* v. *Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997).

específica a FirstBank. Tercero, la alegación de la *Demanda*, además de ser genérica por no exponer la participación específica de FirstBank en las ventas o su mala fe, de haber participado, ignora que, más del 90% del costo de la construcción de Proyecto le fue satisfecho. Por tanto, no se cumplen los requisitos para que prospere una reclamación de este tipo.

F.

Solicitud de sentencia declaratoria

El Foro recurrido tampoco se equivocó al desestimar la petición de sentencia declaratoria de parte de RFR. Veamos.

Como sabemos, el mecanismo discrecional de sentencia declaratoria permite que se declaren los derechos de las partes; a su vez, se permite en una misma demanda junto a otros remedios. La Regla 59.1 de Procedimiento Civil, dispone:

> El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37 de este apéndice, el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.[48]

Un examen de la petición de sentencia declaratoria refleja, que RFR reprodujo en ella, los mismos argumentos utilizados en las demás causas de acción. RFR no utilizó este mecanismo con el propósito de declarar algún derecho en caso de que naciera una nueva causa de acción, y que a su vez fuera separado de las demás causas de acción. Por tanto, era improcedente en derecho, y fue correcta su desestimación.

---

[48] 32 LPRA Ap. V, R. 59.1.

IV.

En su segundo señalamiento, RFR plantea que, el Tribunal de Primera Instancia erró al desestimar la *Demanda* contra PR Triangle, pues de sus alegaciones se desprende que tiene una reclamación que justifica la concesión de un remedio. Tampoco le asiste la razón.

Al desestimar la *Demanda* contra PR Triangle por entender que RFR no tenía una causa de acción que justificase la concesión de un remedio, el Foro *a quo* estimó incontrovertidos los siguientes hechos:

> 1. El codemandado PDSI, Inc. era dueño en pleno dominio de un bien inmueble localizado en el municipio de Santa Isabel, finca número 7915, inscrita al folio 108 del tomo 185 de Santa Isabel, Registro de la Propiedad de Guayama.
>
> 2. El 14 de julio de 2008, PDSI y RFR suscribieron un contrato para la construcción del proyecto "Prados del Soñador" en el mencionado bien inmueble.
>
> 3. El día 29 de agosto de 2008 PDSI y FirstBank suscribieron un contrato de préstamo para financiar la construcción de dicho proyecto. Para llevar a cabo dicho financiamiento, PDSI otorgó tres pagarés hipotecarios que gravaron dicho bien inmueble, los cuales fueron entregados en prenda a FirstBank.
>
> 4. Mediante el contrato de préstamo, FirstBank se comprometió a proveer financiamiento por el 90% de la cuantía acordada para la construcción. El restante 10% no estaba incluido en el financiamiento.
>
> 5. Las hipotecas constituidas fueron inscritas en el Registro de la Propiedad.
>
> 6. El 24 de julio de 2017 FirstBank y PDSI solicitaron a este Tribunal que se dictara Sentencia por Consentimiento conforme la Regla 35.4 de Procedimiento Civil en el caso *FirstBank Puerto Rico v. PDSI,* Civil Núm. J CD2O14-0707.
>
> 7. Este Tribunal dictó Sentencia el 30 de julio de 2014, la cual fue enmendada *nunc pro tunc,* el día 22 de agosto de 2014.
>
> 8. El 21 de agosto de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad el Aviso de Demanda del caso J CD2014-0707.
>
> 9. El 22 de agosto de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad la Anotación de Embargo de RFR.
>
> 10. Este Tribunal denegó la consolidación del caso del caso J CD2014-0707 al caso de autos.
>
> 11. Tampoco se permitió a RFR intervenir en el caso J CD2O14-0707.
>
> 12. El 18 de febrero de 2015, en el caso J CD2014-0707, se emitió la Orden de Ejecución y el correspondiente Mandamiento el 24 de febrero de 2015.

> 13. El 5 de junio de 2015 FirstBank cedió y/o transfirió a PR Triangle los pagarés hipotecarios otorgados por PDSI los cuales gravaban la propiedad sobre la cual se construye el proyecto "Prados del Soñador". El contrato de cesión especifica que las causas de acción relacionadas al caso de autos no se cedieron.
>
> 14. El día 8 de septiembre de 2015 fue llevada a cabo la subasta del inmueble en donde ubica el proyecto "Prados del Soñador" adjudicándose la buena pro a PR Triangle.

De las determinaciones de hechos debidamente sustentadas por récord judicial, se desprende que los términos y condiciones establecidos en el Contrato de préstamo eran de la exclusiva competencia de FirstBank y PDSI. Una vez PDSI incumplió los pagos pactados en dicho Contrato, surgió la causa de acción a favor de FirstBank para reclamar y exigir su cumplimiento. Precisamente, como parte de su derecho, FirstBank y PDSI presentaron con éxito, solicitud de Sentencia por Consentimiento en el caso J CD2O14-0707. El 30 de julio de 20l4 el Tribunal de Primera Instancia dictó Sentencia por Consentimiento, enmendada *nunc pro tunc* el 22 de agosto de 2014, adviniendo ambas, finales y firmes. En dicha Sentencia se ordenó a PDSI satisfacer a FirstBank las cantidades que le adeudaba, más los intereses, así como la cancelación del gravamen hipotecario inscrito a favor de FirstBank, y la venta en pública subasta de la propiedad inmueble en la que se construía el Proyecto.

Pendiente la petición de ejecución de dicha Sentencia por parte de FirstBank, este cedió a PR Triangle los pagarés hipotecarios que había otorgado PDSI para garantizar el préstamo de construcción ejecutado por FirstBank. Al hacerlo, las partes pactaron en el Contrato de Cesión que no se cederían las causas de acción del pleito presentado por RFR.

Tampoco nos convence el razonamiento de RFR de que la presunción establecida en el Art. 1249 del Código Civil,[49] impedía se desestimara la acción contra PR Triangle. Alude a que, según dicho precepto, cualquier enajenación realizada luego de expedido un embargo, debe presumirse fraudulenta y le corresponde al deudor demostrar lo contrario. No obstante, para que se active tal presunción, a lo sumo tiene que en efecto existir una relación crediticia acreedor-deudor entre las partes y que, a consecuencia de dicha relación, existe una deuda a favor del demandante.[50] Ello se deriva del Art. 1064,[51] el cual dispone, que, es el acreedor quien puede ejercitar los derechos y acciones contra el deudor e impugnar los actos que el deudor haya realizado en fraude de su derecho. Aun de existir dicha relación, tienen que concurrir las siguientes circunstancias: 1) que se dicte sentencia condenatoria contra una persona, o que se expida un mandamiento de embargo contra sus bienes; 2) que esa persona venda sus bienes a otra que también tenga conocimiento de la sentencia o del embargo; y 3) que exista un acreedor perjudicado por la enajenación que carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio.[52]

RFR no pudo demostrar que existiera relación crediticia acreedor-deudor entre él y FirstBank. Inaplicable la presunción, RFR tenía la obligación de presentar evidencia de fraude de acreedores y solicitar la rescisión de un contrato. De sus propias alegaciones y argumentos surge que RFR suscribió el Contrato de Construcción con PDSI, siendo éste su deudor. Como hemos dicho, FirstBank fue la entidad bancaria que financió la construcción, por lo que nunca existió relación crediticia entre ellos. Ni FirstBank ni PR Triangle son deudores de RFR, por lo que la enajenación no

---

[49] 31 LPRA § 3498.
[50] *Nine* v. *Avilés*, supra.
[51] 31 LPRA § 3028.
[52] *Hernández* v. *Rosado et.al.*, 20 DPR 175, 179-180 (1914).

puede haberse realizado con ánimo de defraudarle ni existe potencial perjuicio en la enajenación.

Tampoco encontramos méritos en las alegaciones de enriquecimiento injusto que hace RFR contra PR Triangle. PR Triangle, lejos de enriquecerse, entre otras cosas, pagó a FirstBank por la cesión de los pagarés con garantía hipotecaria sobre el bien inmueble en el cual se construyó el Proyecto. No existe, por tanto, el correlativo empobrecimiento y enriquecimiento.

RFR sostiene que el Tribunal de Primera Instancia se equivocó al encontrar irrelavante para desestimar la acción contra PR Triangle, el embargo contra PDSI y FirstBank. Tampoco le asiste la razón. Recordemos que, luego de adjudicársele la buena pro a PR Triangle, se ordenó cancelar los gravámenes posteriores que pesaban sobre el inmueble, incluyendo, la anotación de embargo inscrita a favor de RFR. Como correctamente resolvió el Tribunal de Primera Instancia, de los autos del caso y de las alegaciones de las propias partes surgen hechos y alegaciones de fácil corroboración, como las fechas de las órdenes y resoluciones tomadas en el caso J CD2O14-0707, de las que se infiere, que, como vencedor en el caso J CD2O14-0707, FirstBank ejerció su derecho a ejecutar la Sentencia final y firme sobre la propiedad aludida.

De otra parte, la causa de acción por incumplimiento de contrato se deriva del Contrato de Construcción pactado entre PDSI y RFR. Ni FirstBank ni PR Triangle fueron parte de dicho Contrato y, cuando se demandó, PDSI era la dueña del Proyecto en controversia. Como norma general cuando se completa la obra, el dueño de la propiedad, en este caso, PDSI, venía obligado a satisfacer el valor de la construcción según pactado, menos el retenido que también se utiliza para arreglar las deficiencias que puedan surgir. De igual forma, cuando se emiten las certificaciones de obra terminada, nace el derecho del contratista, en este caso

RFR, a recobrar el retenido que se utilizaría en corregir las deficiencias.[53] Por ello, ni FirstBank ni PR Triangle podrían ser responsables por las actuaciones de PDSI, porque no fueron parte del Contrato de construcción o tuvieron injerencia directa en el mismo.

Finalmente, concluimos que tampoco erró el Foro sentenciador al desestimar la causa de acción por daños extracontractuales contra PR Triangle. Además de que RFR no lo controvirtió en su oposición, no esgrimió alegación específica alguna de culpa o negligencia de parte de los empleados de PR Triangle.

V.

Por todos los fundamentos expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* apelada. En atención a dicho resultado, procede *denegar* tanto el Auto de *Certiorari* -- KLCE201601612--, presentado por PR Triangle y declarar No Ha Lugar el Auto de *Mandamus* -- KLRX201700014--, presentado por RFR.

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

---

[53] *Master Concrete Corp.* v. *Fraya S.E.*, 152 DPR 616 (2000).