

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Parte Apelada

v.

ALMA IRIZARRY CASTRO

Parte Apelante

v.

LCDO. ARNALDO A.
MIGNUCCI
LCDO. KENDALL E. KRANS
LCDO. EUGENE F.
HESTRES

Parte Apelada

KLAN202300072

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Caso Núm.:
K CD2015-2004

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Grana Martínez, el Juez Rodríguez Flores y el Juez Monge Gómez.¹

Rodríguez Flores, Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

Comparece Alma Irizarry Castro (Apelante o señora Irizarry Castro), mediante un recurso de *Apelación Civil*, y nos solicita que revoquemos la *Sentencia Parcial* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, (TPI), el 21 de diciembre de 2022². Mediante el referido dictamen, el foro recurrido desestimó la *Reconvención* que presentó la señora Irizarry Castro, por falta de parte indispensable. Lo anterior, por no haberse traído al pleito a la vendedora del inmueble en controversia, señora Gloriel Torres Jiménez (vendedora o señora Torres Jiménez).

¹ Véase Orden Administrativa OAJP-2022-099A.

² La *Sentencia Parcial* fue notificada y archivada en autos el 27 de diciembre de 2022. Véanse las páginas 45-56 en el Apéndice del recurso de apelación.

El 24 de febrero de 2023, Banco Popular de Puerto Rico (Apelado o BPPR), presentó una *Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción y Alegato del Banco Popular de Puerto Rico*³. En ésta, nos solicita que desestimemos la apelación presentada, por no haberse incluido en el Apéndice copia de la *Reconvención* incoada por la señora Irizarry Castro, dentro del término jurisdiccional para la perfección del recurso. En la alternativa, presentó su oposición a la apelación y solicitó se confirme el dictamen recurrido.

Hemos examinado la apelación presentada, la *Sentencia Parcial* recurrida, así como el alegato de la parte apelada y los documentos que obran en el expediente, y de los mismos surgen las controversias que se presentaron en la *Reconvención*, por lo que la falta de incluir copia del documento en el Apéndice en nada impide que podamos revisar de forma adecuada el recurso ante nuestra consideración⁴. De esta forma, hacemos un balance entre el deber de las partes de cumplir con los reglamentos procesales y el derecho estatutario de todo ciudadano a que su caso sea revisado en sus méritos⁵.

Aclarado lo anterior, y luego de evaluar el recurso de apelación ante nuestra consideración, así como la oposición que presentó BPPR, y los documentos que obran en autos, resolvemos revocar la *Sentencia Parcial* apelada. Veamos.

I.

Esta es la tercera ocasión en que las partes recurren ante este foro judicial en relación con el caso de epígrafe. Por ello, incluimos un resumen los hechos pertinentes a la controversia ante nuestra consideración, los cuales están detallados en las determinaciones

³ El 27 de febrero de 2023, el co-apelado Lcdo. E. François Hestres Rodríguez, presentó *Moción en Cumplimiento de Resolución en Torno a Oposición a Apelación Civil* en la que expresó que adopta y hace suyo el alegato en oposición presentado por el BPPR.

⁴ Véase, *Román et als. v. Román et als*, 158 DPR 163, 168 (2002).

⁵ *Íd.*

emitidas por este Tribunal de Apelaciones en los casos KLCE201801137 y KLAN202000113.

El presente caso tuvo su origen como resultado de un contrato de préstamo otorgado por las partes el 25 de octubre de 2008. Por medio de dicho contrato, la señora Irizarry Castro obtuvo un préstamo de BPPR con el fin de comprar un inmueble con la siguiente descripción: Apartamento 301, calle Las Marías 213, Condominio Hyde Park Tower, San Juan, Puerto Rico (en adelante Apartamento 301). El mismo día, la señora Irizarry Castro suscribió un pagaré a favor de Popular Mortgage, Inc., o a su orden. Para garantizar el pago de dicho pagaré por la cantidad de \$178,600.00, se constituyó una hipoteca voluntaria mediante la Escritura Número 52, otorgada el mismo 25 de octubre de 2008, ante el notario y abogado Arnaldo A. Mignucci.

Alrededor de cuatro años después, la señora Irizarry Castro y el BPPR otorgaron una Escritura de Modificación de Hipoteca con fecha de 2 de febrero de 2012, ante el notario y abogado E. François Hestres Rodríguez. Ello, con el fin de modificar los términos y condiciones del préstamo hipotecario.

Ante el incumplimiento de la Apelante con los pagos hipotecarios, el 14 de septiembre de 2015, el BPPR presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la señora Irizarry Castro. En el documento la institución bancaria reclamó que el último pago realizado por la señora Irizarry Castro fue el 1 de marzo de 2015, por lo que solicitó se declarara con lugar la *Demanda* y se le ordenara a la señora Irizarry Castro satisfacer las sumas demandadas, así como la venta y ejecución del Apartamento 301⁶.

⁶ El 24 de junio de 2016, BPPR enmendó la demanda a los efectos de eliminar la acción de ejecución de hipoteca y dejar únicamente la acción en cobro de dinero.

En respuesta, la señora Irizarry Castro presentó *Moción en Solicitud de Desestimación*⁷, en la que alegó que la hipoteca que se pretendía ejecutar no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Luego, BPPR solicitó autorización para enmendar la *Demanda* a los fines de desistir de la acción en ejecución de hipoteca. Autorizada la enmienda, el banco presentó una *Demanda Enmendada* el 24 de junio de 2016, para desistir de la causa de ejecución de hipoteca y continuar solamente con la acción de cobro de dinero⁸.

Así las cosas, el 21 de diciembre de 2016, la señora Irizarry Castro presentó su *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención* contra BPPR⁹. En la *Reconvención* la señora Irizarry Castro solicitó que se declarara nulo el contrato de préstamo, al amparo del Artículo 1258 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3517¹⁰. Asimismo, reclamó el resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos, bajo los Artículos 1802 y 1803 del mismo cuerpo de normas, 31 LPRA secs. 5141 y 5142 y de la Sección 606 de la Ley 208-1995, conocida como la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada. En síntesis, y en lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, la señora Irizarry Castro alegó que tanto BPPR como los notarios autorizantes incurrieron en acciones y omisiones al no informarle sobre la realidad registral del Apartamento 301, lo cual le ocasionó daños, perjuicios, sufrimientos y angustias mentales. Por ello, solicitó la rescisión del pagaré o contrato de préstamo y que se le devolviera el pagaré, así como el producto cuyo pago BPPR exige en su *Demanda*. En la alternativa, solicitó que el pagaré o contrato de préstamo sea declarado nulo.

⁷ Véase apéndice del recurso KLCE201801137, págs. 4-128.

⁸ *Íd.*, págs. 155-156; Véase *Sentencia Parcial*, apéndice del recurso págs. 45-54.

⁹ *Íd.*, págs. 162-181.

¹⁰ Las disposiciones aplicables a nuestra controversia son aquellas del Código Civil de 1930, por ser el código vigente a la fecha de los hechos.

El 22 de febrero de 2017, BPPR presentó *Réplica a la Reconvención*¹¹, en la que expuso que el reclamo de la señora Irizarry Castro era inmeritorio, por entender que los vicios en el título que alega la Apelante deben ser saneados por el vendedor del inmueble y no por el banco. Por ello, levantó como defensa afirmativa la falta de parte indispensable por no haberse traído al pleito a los notarios autorizantes.

Posteriormente, BPPR presentó una *Solicitud de Sentencia por las Alegaciones*¹², en la que adujo que, tomando como ciertas las alegaciones de hecho formuladas por la señora Irizarry Castro en la *Reconvención*, la apelante solamente tenía una causa de acción contra la persona que le vendió el Apartamento 301 y no contra el banco. Dicho de otro modo, BPPR alegó que la señora Irizarry Castro no tenía una causa de acción en su contra, sino contra quien le vendió el inmueble, por lo que procedía desestimar el pleito.

Seguidamente, la señora Irizarry Castro presentó *Demanda de tercero* contra los notarios que autorizaron los instrumentos públicos objeto de controversia¹³. En resumen, la Señora Irizarry Castro adujo que fue engañada durante el proceso de adquisición del apartamento y constitución de las hipotecas acerca de las condiciones restrictivas del condominio, por lo que solicitó la nulidad de las escrituras y una indemnización en daños.

El 21 de mayo de 2018, el TPI denegó la *Solicitud de Sentencia por las Alegaciones* presentada por BPPR¹⁴. Dicho dictamen fue confirmado por un panel de este Tribunal intermedio, mediante

¹¹ Véanse las páginas 191-211 en el Apéndice del caso KLCE201801137.

¹² Véase la página 1 en el Apéndice del recurso de apelación.

¹³ Véanse las páginas 231-283 en el Apéndice del caso KLCE201801137. La Señora Irizarry Castro incluyó como terceros demandados al Lcdo. Kendall E. Krans Negrón (quien autorizó la Escritura de Compraventa Núm. 52), al Lcdo. Arnaldo Antonio Mignucci Gianonni (quien autorizó la Escritura de Primera Hipoteca y el pagaré del 25 de octubre de 2008) y al Lcdo. E. François Hestres Rodríguez (quien autorizó la Escritura de Modificación de Hipoteca). La acción en cuanto al Lcdo. Hestres Rodríguez fue desestimada sin perjuicio por falta de emplazamiento.

¹⁴ La Resolución fue notificada el 24 de mayo de 2018.

Sentencia emitida el 28 de diciembre de 2018, notificada el 2 de enero de 2019 en el caso KLCE202101137.

Después de varias incidencias procesales, el 26 de febrero de 2019, BPPR presentó una *Solicitud de Autorización para Presentar Demanda Enmendada y Réplica Enmendada a la Reconvención*, a los efectos de añadir la defensa de falta de jurisdicción por falta de parte indispensable en cuanto a la persona que vendió el inmueble a la Señora Irizarry Castro¹⁵. Al día siguiente, BPPR presentó *Solicitud de Desestimación de Reconvención por Falta de Parte Indispensable*¹⁶. En esencia, BPPR alegó que, para poder adjudicar la *Reconvención*, el TPI tenía que pasar juicio sobre hechos relacionados a la transacción de compraventa. Señaló que los derechos o intereses del vendedor del Apartamento 301 podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por la sentencia que se emitiera en su día sobre la *Reconvención*. Por lo anterior, BPPR razonó que el vendedor del inmueble era una parte indispensable en el reclamo de la señora Irizarry Castro, y su ausencia privaba de jurisdicción al TPI para atenderla. Los términos concedidos a la Apelante para que expresara su postura en torno a los argumentos presentados por BPPR transcurrieron sin que esta presentara su posición.

A petición del BPPR y el Lcdo. Mignucci Gianonni, el 3 y el 5 de junio de 2019, el TPI emitió una *Resolución y Orden*, respectivamente, en la que se ordenó al Registrador de la Propiedad, Sección Segunda de San Juan, a corregir el error de hecho que impedía la inscripción del inmueble y consecuentemente el del Régimen de Propiedad Horizontal y la hipoteca en controversia¹⁷. Una vez se corrigió el error de hecho, el foro de instancia resolvió

¹⁵ Véase la página 47 en el Apéndice del recurso de apelación.

¹⁶ Véanse las páginas 32 a la 34 en el Apéndice del recurso de apelación.

¹⁷ Véase la página 5 de la *Sentencia Parcial* apelada.

que la causa que motivó la *Reconvención* era académica. En consecuencia, el 28 de octubre de 2019, dictó *Sentencia Parcial*, en la que desestimó la *Reconvención* instada y la *Demanda de Tercero*¹⁸.

Inconforme con lo resuelto, la señora Irizarry Castro presentó un recurso de apelación ante este foro intermedio (KLAN202000113). Mediante *Sentencia* emitida el 14 de diciembre de 2021, un panel de este Tribunal revocó la *Sentencia Parcial* emitida por el foro primario. En aquella ocasión, el panel concluyó que la corrección del error en el Registro de la Propiedad no conllevaba que, de forma automática, la señora Irizarry Castro quedara desprovista de algún remedio. Además, se determinó que correspondía dilucidar en los méritos si el BPPR y los notarios incumplieron algún deber con la señora Irizarry Castro; si incurrieron en malicia real; y si aplicaba la figura de autoridad aparente. Por ello, se ordenó la devolución del caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos¹⁹.

Recibido el mandato de este foro intermedio, el TPI señaló una conferencia sobre el estado de los procedimientos el 16 de septiembre de 2022. En la vista, el BPPR argumentó sobre el planteamiento de falta de jurisdicción por falta de parte indispensable, pues la persona que vendió el inmueble a la señora Irizarry Castro no era parte en el pleito y dicho asunto no había sido resuelto por el TPI.

El 11 de octubre de 2022, la señora Irizarry Castro presentó su *Oposición a Solicitud de Desestimación*²⁰. Basó sus argumentos en que los planteamientos de falta de parte indispensable sobre la persona que le vendió el inmueble fueron resueltos y denegados por el TPI y este foro intermedio, por lo que aplicaba la doctrina de la ley

¹⁸ *Íd.* Ante esta resolución quedó pendiente por dilucidar la *Solicitud de Desestimación de Reconvención por Falta de Parte Indispensable* que había presentado BPPR.

¹⁹ Véase el caso KLAN20200113.

²⁰ Véanse las páginas 35-37 en el Apéndice del recurso.

del caso. El 25 de octubre de 2022, BPPR presentó su escrito en oposición²¹.

Finalmente, el TPI emitió *Sentencia Parcial* el 21 de diciembre de 2022. En esta, el foro de instancia coligió que el planteamiento sobre falta de parte indispensable en cuanto a la persona que vendió el inmueble a la señora Irizarry Castro no había sido resuelto por el TPI, ni por este foro apelativo. Señaló que, debido a que el contrato se suscribió el 25 de octubre de 2008, le aplicaban las disposiciones del Código Civil de 1930. Por ello, ante la solicitud de la señora Irizarry Castro de rescindir el contrato, el TPI entendió que, si en su día se concediera el remedio solicitado, habría también que ordenar la devolución de las prestaciones, así como la suma de dinero que esta recibió en función del contrato de préstamo suscrito con el banco, suma que fue entregada a la persona que le vendió el inmueble y quien no fue traída al pleito.

Por ello, el TPI concluyó que la persona que vendió el apartamento era una parte indispensable, cuyos derechos podrían verse sustancialmente afectados. Asimismo, el tribunal primario señaló que, si en su día el contrato se rescindiera o declarara nulo, debido a que BPPR no le informó a la señora Irizarry Castro sobre las condiciones restrictivas, igualmente procedería declarar nulo o rescindido el contrato de compraventa entre la señora Irizarry Castro y el vendedor ausente.

Por tanto, el TPI concluyó que carecía de jurisdicción para adjudicar la reclamación en los méritos por estar ausente la persona que le vendió el inmueble a la señora Irizarry Castro. Por ello, desestimó la *Reconvención* instada por la señora Irizarry Castro.

²¹ *Íd.*, págs. 41-44.

Inconforme, la Señora Irizarry Castro acudió ante nosotros y le imputó al foro de instancia la comisión de los siguientes señalamientos de error:

PRIMERO: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONTRADECIR DETERMINACIONES PREVIAS TANTO DE ESE FORO COMO DEL TRIBUNAL DE APELACIONES QUE LE RECONOCIERON A LA APELANTE SU DERECHO A UN DEBIDO PROCESO DE LEY Y TENER SU DÍA EN CORTE.

SEGUNDO: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR UNA SENTENCIA BASADA EN LA DEFENSA DE AUSENCIA DE PARTE INDISPENSABLE.

II.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V, R 16.1, gobierna todo lo relacionado a la falta de parte indispensable en un pleito. Según dispone esta regla, las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Una parte indispensable es aquella de la que no se puede prescindir, porque sin su presencia no se pueden adjudicar correctamente las cuestiones litigiosas, sin que sus derechos queden afectados²².

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la Regla 16.1, *supra*, forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. La regla citada parte de dos principios fundamentales a saber: (1) la protección constitucional que impide que una persona sea privada de la libertad y propiedad sin un debido proceso de ley, y (2) la necesidad de incluir a una parte indispensable para que el decreto judicial emitido sea completo²³.

No obstante, el interés en el pleito no es cualquiera, ya que tiene que ser de tal orden que impida la confección de un derecho

²² *López García v. López García*, 200 DPR 50, 63 (2018); *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010); *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

²³ *López García v. López García*, *supra*, págs. 63-65; *Fred y otros v. ELA*, 150 DPR 599, 609 (2000); *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 706 (1993).

adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos. El interés referido tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. La interpretación de esta regla requiere un enfoque pragmático, que significa una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. La determinación de si se debe acumular a una parte en un pleito depende de los hechos específicos de cada caso. Los tribunales tienen que hacer un análisis juicioso sobre los derechos de las partes que no están presentes y las consecuencias de no ser unidas al procedimiento. Así pues, lo fundamental es si el tribunal puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo a las partes presentes, sin afectar los intereses de la parte ausente²⁴.

La falta de parte indispensable es de un interés tan fundamental que constituye una defensa irrenunciable que puede presentarse en cualquier momento durante el proceso. Los foros apelativos incluso pueden levantarla motu proprio, debido a que esta incide sobre la jurisdicción del tribunal²⁵.

III.

La señora Irizarry Castro asegura que el TPI incidió al determinar que la vendedora del inmueble es parte indispensable para la resolución del caso de marras. Argumenta, que el planteamiento del BPPR al respecto, ya había sido resuelto y confirmado por este foro intermedio en el caso KLAN201801137, que constituye la ley del caso.

No obstante lo anterior, sostiene que el argumento de que la vendedora es parte indispensable no procede en derecho. Fundamenta su posición en que la controversia puede ser resuelta

²⁴ *López García v. López García*, supra; *García Colón v. Sucn. González*, supra, págs. 549-550; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 222-223 (2009).

²⁵ *López García v. López García*, supra, pág. 65; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra; *Romero v. SLG Reyes*, supra.

sin la comparecencia de la señora Torres Jiménez, toda vez que no existe un interés real e inmediato de ésta que pueda quedar destruido o inevitablemente afectado por una determinación judicial. Le asiste la razón.

A continuación, centraremos nuestro análisis en el segundo señalamiento de error sobre parte indispensable. Veamos.

Después de revisar con detenimiento los hechos de la causa ante nuestra consideración, no podemos coincidir con la determinación del foro de instancia, que concluyó que la parte vendedora del inmueble tiene un interés de tal orden que es imposible que la *Reconvención* se pueda resolver sin afectarla.

Mediante sus alegaciones, la señora Irizarry Castro reclama la rescisión y nulidad del contrato de préstamo hipotecario que suscribió con BPPR. También, solicita la compensación por unos supuestos daños ocasionados debido a que los Apelados no le advirtieron que la propiedad estaba afectada por unas condiciones restrictivas que impedían la inscripción del negocio jurídico suscrito.

Considerando lo anterior, y en el supuesto de que el tribunal *a quo* fallara a favor de la señora Irizarry Castro, le concediera los remedios solicitados y ordenara la devolución de las prestaciones, no vemos que dicha actuación perjudicara irremediablemente los intereses o derechos de la parte vendedora²⁶. Las alegaciones en contra de BPPR se relacionan estrictamente al negocio jurídico que las partes llevaron a cabo y la aparente responsabilidad que tenían los apelados de informarle a la señora Irizarry Castro sobre la realidad registral del apartamento. En otras palabras, no es indispensable la comparecencia de la parte vendedora del inmueble, para que el tribunal pueda determinar si en las circunstancias particulares del pleito las partes apeladas responden por la omisión

²⁶ *López García v. López García*, supra; *García Colón v. Sucn. González*, supra; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra.

alegada y los daños reclamados. Tampoco es indispensable la presencia de la señora Torres Jiménez para decretar si el contrato entre las partes es nulo y si procede o no la rescisión del mismo. Sería completamente especulativo, en esta etapa de los procedimientos, concluir que la decisión final laceraría los intereses de la vendedora. *Íd.*

Nuestro ordenamiento establece que el interés de una parte indispensable para la resolución de un pleito tiene que ser de tal envergadura que impida el decreto de un remedio, sin que se afecte o destruya radicalmente los de la parte no acumulada²⁷. El derecho afectado tiene que ser real e inmediato y no puede ser especulativo o uno que surja en el futuro. El propósito de acumular a una parte indispensable es que no se le prive de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley. *Íd.*

En consideración a las circunstancias particulares que presenta la controversia de epígrafe, no encontramos que la parte vendedora del inmueble deba ser acumulada como parte indispensable. De recaer sentencia a favor de la señora Irizarry Castro, nada impediría que ésta última pueda entablar un reclamo independiente en contra de la vendedora, sí procediera en derecho.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, revocamos la Sentencia Parcial que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, y devolvemos los autos del caso de epígrafe para la continuación del trámite, conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal.

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

²⁷ *López García v. López García*, supra; *García Colón v. Sucn. González*, supra; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra.