

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y HUMACAO  
PANEL VII

LUIS ANTONIO REYES  
LEÓN, ET ALS

Apelantes

v.

JUAN ALBERTO PICÓ  
VIDAL, ET ALS

Apelados

KLAN201401527

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Ponce

Civil número:  
J AC2004-0955

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato, Nulidad  
de Contrato,  
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, las juezas Birriel Cardona y Lebrón Nieves.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2015.

Comparecen ante nos el señor Luis A. Reyes León (Sr. Reyes) y su esposa la señora Carmen E. Rodríguez Medina, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (Apelantes) mediante recurso de Apelación. Solicitan la revocación de una Sentencia Parcial emitida el 21 de agosto de 2014, cuya notificación fue enmendada<sup>1</sup> el 17 de septiembre de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI) en el caso civil núm. J AC2004-0955, *Reyes León v. Picó Vidal*. Mediante dicho dictamen el TPI desestimó sumariamente la Demanda sobre incumplimiento, nulidad de contrato y daños y perjuicios y las reclamaciones de coparte y dejó pendiente la Reconvención de Muñoz García, S.E. sobre los daños reclamados como

---

<sup>1</sup> Notificada originalmente el 22 de agosto de 2014.

consecuencia de la posesión de los Apelantes de la propiedad en cuestión más allá de la vigencia del Contrato de Arrendamiento.

Por los fundamentos expuestos a continuación, se revoca la Sentencia Parcial y se devuelve el caso al foro primario para la celebración de un juicio en su fondo.

### I.

Resumimos a continuación los hechos esenciales y pertinentes para disponer del recurso, según surgen del expediente ante nos.

El caso de autos comenzó el 29 de noviembre de 2004 cuando los Apelantes<sup>2</sup> instaron su Demanda en contra de Muñoz García S.E.; el señor Antonio J. Muñoz Bermúdez (Sr. Muñoz), su esposa, la señora Migdonia Grajales (Sra. Grajales) y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta; Westernbank Puerto Rico (Westernbank) y la sucesión del señor Arturo Picó Santiago<sup>3</sup> (Sucesión Picó), compuesta por su viuda, la señora Teresa Clotilde Vidal Santiago (Sra. Vidal) y sus hijos, los señores Juan Alberto (Sr. Juan Picó), Arturo (Sr. Arturo Picó) y María Josefina (Sra. Picó), todos de apellido Picó Vidal<sup>4</sup>. Alegaron que mediante una compraventa suscrita el 19 de julio de 2001, adquirieron de la Sucesión Picó el nombre comercial "Ponce Concrete Products", sus cuentas a pagar y otros bienes. Según afirmaron, ya que la localización de dicho negocio era un factor esencial para mantener su plusvalía, suscribieron a su vez un "Contrato de Arrendamiento de Fábrica Bloques- Ave. Hostos y

---

<sup>2</sup> Originalmente instada junto al señor José G. Ortiz Cruz y su esposa la señora Nilsa I. Reyes Rodríguez, por sí y en representación de su respectiva Sociedad Legal de Bienes Gananciales, quienes se alegó eran los administradores del negocio Ponce Concrete Products.

<sup>3</sup> Sabido es que en nuestro ordenamiento una sucesión o una comunidad hereditaria no goza de personalidad jurídica propia. *Pino Development Corp. v. Negrón*, 133 D.P.R. 373, 388 (1993); *Kogan v. Registrador*, 125 D.P.R. 636, 656 (1990). No obstante, empleamos dicho término a modo de facilitar el entendimiento de nuestra discusión.

<sup>4</sup> Como surge de la Demanda, ésta fue declarada incapaz el 28 de febrero de 2002 en el caso civil J EX2001-0102.

Otros Extremos" (Contrato de Arrendamiento) mediante el que alquilaron por cinco años la propiedad en que estaba ubicado, en la Avenida Hostos esquina By Pass en Ponce. Adujeron que, en dicho contrato, se pactó una prohibición de enajenar y se les reconoció un derecho de adquisición preferente en la siguiente cláusula:

DÉCIMA: PRIMERA OFERTA DE VENTA. En consideración a este arrendamiento, "LOS ARRENDADORES" conceden a "LOS ARRENDATARIOS", la primera opción para adquirir la parcela total denominada "Ponce Sur", descrita en la cláusula PRIMERA, de esta[sic] contrato, en caso que "LOS ARRENDADORES" decidan venderla durante el término de este contrato. A tales fines, "LOS ARRENDADORES" comunicarán por escrito a "LOS ARRENDATARIOS", cualquier oferta de buena fe que haya[sic] recibido y que este[sic] dispuesto a aceptar para vender la parcela aquí descrita. "LOS ARRENDATARIOS" tendrán un término de veinte (20) días, contados a la fecha que reciba[sic] tal comunicación para decidir si adquiere[n] o no dicha parcela. Vencido dicho término, sin que "LOS ARRENDATARIOS" hayan comunicado por escrito a "LOS ARRENDADORES", su aceptación de la oferta, "LOS ARRENDADORES" quedarán entonces en libertad de aceptar la oferta de la otra persona y vender la misma. Este derecho de preferencia no aplicará si existe un familiar de consanguinidad de los dueños de la propiedad hasta el segundo grado que interese comprar o se le adjudique la propiedad.

En cualquiera de los casos, a menos que sea a los arrendatarios, la propiedad no se venderá en los primeros cinco (5) años de este contrato.

En el caso de ocurrir una venta a un tercero o a un familiar de consanguinidad[sic] después de los primeros cinco años de este contrato, "LOS ARRENDADORES" tendrán un término de seis (6) meses para mudar su equipo y maquinaria. "LOS ARRENDADORES" no pagarán ninguna compensación a "LOS ARRENDATARIOS" para cubrir los gastos de la mudanza.

Alegaron que, en junio de 2002, al realizarse la partición de los bienes de la Sucesión Picó, la propiedad en cuestión se le adjudicó a la Sra. Vidal, quien luego se la donó al Sr. Juan Picó y éste, el 10 de septiembre de 2004, se la vendió a Muñoz García, S.E. En la Demanda arguyeron que dicha venta se efectuó con conocimiento de lo pactado en el Contrato de Arrendamiento y a

sabiendas de la existencia de un pleito que instó el Sr. Arturo Picó en noviembre de 2003, caso civil núm. J AC2003-0985, *Picó Vidal v. Picó Vidal*, para impugnar la donación efectuada por la Sra. Vidal al Sr. Juan Picó. Afirmaron los Apelantes que el Contrato de Compraventa suscrito con Muñoz García, S.E. debía declararse nulo al adolecer de causa ilícita, así como todos sus participantes, quienes intervinieron de mala fe, debían responder solidariamente por los daños que con ello les provocaron. Reclamaron partidas por daños económicos, angustias mentales y gastos especiales.

El 4 de enero de 2005, el Sr. Arturo Picó presentó una Moción de Sentencia Sumaria. Afirmó que en la Demanda no se adujeron hechos en su contra que justificasen la concesión de un remedio. Dicha moción fue denegada mediante Resolución emitida el 24 de enero de 2005.

El 1 de marzo de 2005, el Sr. Juan Picó presentó su Contestación a Demanda en la que admitió la existencia del Contrato de Arrendamiento y que la Sra. Vidal le donó la propiedad, lo que se les notificó a los Apelantes. Negó los demás hechos esenciales alegados y, entre sus defensas afirmativas, adujo que la prohibición de enajenar quedó sin efecto al adjudicársele la propiedad a la Sra. Vidal y que, aun cuando no existía la obligación de hacerlo, les dio la oportunidad a los Apelantes de adquirir la propiedad, pero éstos declinaron hacerlo por motivos económicos.

El 14 de marzo de 2005 Westernbank presentó su Contestación a la Demanda. Días después, el 16 de marzo de 2005 Muñoz García, S.E., el Sr. Muñoz, la Sra. Grajales y su Sociedad Legal de Gananciales presentaron su Contestación a la Demanda. Aceptaron que se suscribió la Escritura de

Compraventa en septiembre de 2004, pero negaron el resto de los hechos. Alegaron, entre sus defensas afirmativas, ser terceros registrales y el Sr. Muñoz y la Sra. Grajales adujeron que no responden personalmente por las acciones u omisiones de Muñoz García, S.E.

El 13 de junio de 2005 se presentó una Moción Informativa y Solicitud de Autorización para Presentar Contestación a la Demanda a Nombre de María Josefina Picó Vidal junto a la Contestación a la Demanda de ésta. La Sra. Picó adujo que no existía relación causal posible entre los daños alegados y algún acto u omisión que le fuese imputable. El 4 de octubre de 2005 se presentó Moción de Renuncia de Representación Legal con Motivo del Fallecimiento de la Cliente en la que se informó el fallecimiento de la Sra. Picó el 22 de septiembre de 2005.<sup>5</sup> La moción fue declarada con lugar mediante Orden emitida el 8 de diciembre de 2005.

Luego de varios trámites procesales, el 18 de enero de 2006, Muñoz García, S.E. presentó una Moción en Solicitud de Reconvención Omitida y una Reconvención. Alegó que se vio obligado a instar un pleito de desahucio en contra de los Apelantes, caso civil núm. J PE2005-0126, *Muñoz García, S.E. v. Ponce Concrete Products*, pues al finalizar el Contrato de Arrendamiento éstos se negaron a desalojar la propiedad y le adeudaban los cánones correspondientes. Reclamaron ser resarcidos por los Apelantes quienes permanecieron en la propiedad de forma precaria y de mala fe.

Posteriormente, el 23 de febrero de 2006, Muñoz García, S.E. instó una Demanda Contra Coparte en contra del Sr. Juan

---

<sup>5</sup> Se indicó que a la finada le sobrevivían sus dos hermanos, los Señores Juan y Arturo Picó Vidal. Véase, página 86 del Apéndice del Recurso.

Picó. Reiteró que es un tercero registral y adujo que éste incumplió su deber de proveerles el goce útil y pacífico de la propiedad, pues los Apelantes la ocupaban, y de asegurarles que su título no les sería disputado. Afirmó que, de concederse la Demanda, el Sr. Juan Picó debía responderle por lo que tuviese que pagarles a los Apelantes, restituirle el precio pagado e indemnizarle por los daños sufridos. El 10 de marzo de 2006 el Sr. Juan Picó presentó su Contestación a Demanda de Co-Parte. Entre varias defensas afirmativas, invocó la doctrina de actos propios y alegó que, al comprar la propiedad, Muñoz García, S.E. sabía que estaba arrendada hasta junio de 2006.

El 30 de marzo de 2006, Muñoz García, S.E. presentó su Reconvención Enmendada. Adujo que, al adquirir la propiedad, le requirió a los Apelantes que le remitieran los cánones de arrendamiento pero éstos se negaron injustificadamente por lo que en repetidas ocasiones les solicitó que desalojaran el inmueble pero éstos no accedieron. Insistió en que, desde que instó el pleito de desahucio, los Apelantes, quienes se convirtieron en poseedores de mala fe, le negaron el acceso a la propiedad. Reclamó indemnización por sus danos continuados, por daños morales, los cánones de arrendamiento adeudados y otras sumas.

El 11 de mayo de 2006 Westernbank presentó una Moción Solicitando Sentencia Sumaria en la que adujo ser tercero registral. Así también lo alegó Muñoz García, S.E. el 12 de mayo de 2006 en su Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria. El 16 de mayo de 2006 el Sr. Juan Picó presentó una Solicitud de Sentencia Sumaria. Reiteró que, al momento en que se le donó la propiedad, ya se había disipado la opción de adquisición

preferencial de los Apelantes al adjudicársele previamente a la Sra. Vidal.

El 1 de junio de 2006, Arturo Picó presentó su Contestación a Demanda en la que admitió ciertos hechos, pero adujo que la validez de la Escritura de donación de su madre al Sr. Juan Picó en el 2002 estaba en controversia.

El 12 de junio de 2006 los Apelantes presentaron su Escrito en Oposición a Solicitudes de Sentencias Sumarias. Luego de un sinnúmero de trámites procesales, mediante dictamen notificado el 9 de noviembre de 2006, el TPI declaró no ha lugar la moción de Sentencia Sumaria de los Apelantes. Mediante Resolución notificada el 4 de diciembre de 2006, denegó las restantes mociones de sentencia sumaria, pues entendió que existían controversias de hechos materiales. Inconformes con dicho dictamen, el 2 de enero de 2007 el Sr. Juan Picó presentó una petición de *Certiorari* ante este foro, KLCE070003, así como al día siguiente lo hizo Muñoz García S.E, KLCE070013. Dichos recursos se consolidaron junto a otro que instó Westernbank. Mediante Resolución emitida 31 de julio de 2007 en los casos KLCE20070003, KLCE20070013 y KLCE20071033, un hermano panel<sup>6</sup> de este foro determinó que, al ser un caso complejo y de consecuencias considerables para las partes en el que habría que pasar juicio sobre diversas y complicadas transacciones resultaba prudente optar por que su curso siguiese en el TPI hasta su disposición final, por lo que denegó la expedición de los autos de *Certiorari* solicitados por Muñoz García, S.E. y el Sr. Juan Picó y desestimó el recurso de Westernbank.

---

<sup>6</sup> Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas (Juez Ponente), la Juez Feliciano Acevedo y la Juez Carlos Cabrera.

El 6 de junio de 2012, los Apelantes presentaron su Réplica a Reconvención Enmendada en la que negaron que Muñoz García, S.E. sea un tercero registral, pues alegaron que tenía pleno conocimiento de la existencia del Contrato de Arrendamiento. Entre sus defensas afirmativas, alegaron que el título de Muñoz García, S.E. sobre la propiedad es nulo y que éste venía obligado a respetar el Contrato de Arrendamiento. En igual fecha, los Apelantes presentaron una Demanda Contra Co-Parte en la que alegaron que, en caso de que se declarase con lugar la Reconvención Enmendada, la Sucesión Picó debía responderles por lo que se viesen obligados a pagarle a Muñoz García, S.E.

Seguidos los trámites procesales del caso, luego de que el TPI extendiese el término para la presentación de mociones dispositivas, el 21 de enero de 2014 los Apelantes presentaron una Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial en la que alegaron que los contratos celebrados dentro de los primeros cinco años de vigencia del Contrato de Arrendamiento en los que se pactó la enajenación de la propiedad, incluyendo la venta a Muñoz García, S.E., estuvieron plagados de nulidad y se hicieron en perjuicio de tercero. Plantearon que no se les notificó a tiempo de la adjudicación de la propiedad a la Sra. Vidal ni de su donación al Sr. Juan Picó y que no fue hasta septiembre de 2004 que supieron de su venta a Muñoz García, S.E. Aclararon que, en una reunión en mayo de 2004, el Sr. Juan Picó auscultó su interés en comprar la propiedad, pero no les informó de la posible venta al Sr. Muñoz. Los Apelantes adujeron que, al realizar dicha venta se incumplió la Décima Cláusula del Contrato de Arrendamiento que establecía una prohibición absoluta de enajenar la propiedad a terceros y les concedía un derecho de



adquisición preferente que no se les honró, pues la oración referente a los familiares dentro del segundo grado de consanguinidad no le era aplicable al Sr. Juan Picó. Alegaron que la venta ocurrió a pesar del pleito de impugnación de la donación que instó el Sr. Arturo Picó. Invocaron que, en el Contrato de Compraventa, Muñoz García S.E. reconoció la existencia del Contrato de Arrendamiento y se obligó a honrarlo, por lo que no podía considerarse un tercero registral. Solicitaron que se decretase la nulidad absoluta de: la adjudicación del terreno a la Sra. Vidal; la donación hecha por ésta al Sr. Juan Picó; el contrato de compraventa del Sr. Juan Picó y Muñoz Holdings, Inc. y la Escritura de Compraventa del Sr. Juan Picó y Muñoz García, S.E. Reiteraron que, al ser nulo su contrato, Muñoz Gómez, S.E. no tiene un título válido que les permita reclamar daños y que la titularidad de la propiedad debía serle devuelta a la Sucesión Picó, de modo tal que pudiesen ejercer su derecho de adquisición preferente.

El 28 de enero de 2014 Muñoz García S.E., y Muñoz Holdings, S.E., Inc., *et als.*, presentaron una Moción de Sentencia Sumaria. Alegaron que la obligación contractual en la que los Apelantes basan su reclamo quedó resuelta por el cumplimiento de la condición a la que estaba sujeta, pues la propiedad se le adjudicó a la Sra. Vidal, estando ésta dentro del segundo grado de consanguinidad, y ésta luego, se la donó al Sr. Juan Picó. Afirmaron que, a pesar de que los Apelantes fueron informados de ambas adjudicaciones, éstos no hicieron nada al respecto que no fuese remitirles a ambos los cánones de arrendamiento. Adujeron que, si bien al pactar el contrato de promesa bilateral se obligaron a respetar la vigencia del Contrato de Arrendamiento, su conocimiento sobre el contenido de lo allí

pactado era limitado pues no se le informó al Sr. Muñoz que existiese algún impedimento para vender la propiedad ni surgía del Registro de la Propiedad que estuviese gravada con alguna restricción o derecho de adquisición preferente. Reclamaron ser terceros registrales, que el negocio jurídico suscrito se presume válido y que no debe minarse su buena fe por una inexactitud registral que recae sobre una obligación personal. Plantearon que no procede la reclamación de daños de los Apelantes pues aun cuando éstos sabían que el Contrato de Arrendamiento no se les renovarían al culminar en julio de 2006, poseyeron el predio y operaron en él hasta diciembre de 2007.

El 28 de enero de 2014 el Sr. Arturo Picó presentó su Oposición a Sentencia Sumaria de la Parte Demandante y Solicitud de Sentencia Sumaria por Arturo Picó Vidal en la que pidió la desestimación de la reclamación en su contra. Alegó que, al realizarse la partición de la comunidad hereditaria, la propiedad aquí en cuestión se le adjudicó a la Sra. Vidal para consolidar la titularidad de ésta quien ya era dueña del 50%, y que los Apelantes advinieron en conocimiento de ello y le pagaron a ésta los cánones de arrendamiento. Planteó que desde dicha adjudicación los restantes miembros de la comunidad hereditaria cesaron de tener derecho alguno sobre la propiedad y quedaron relevados de cualquier obligación establecida en el Contrato de Arrendamiento. Afirmó que dicho contrato no prohibía la partición del caudal hereditario ni que se le adjudicase la propiedad a algún heredero, por lo que la partición no violó ninguna disposición legal. Señaló que los Apelantes no tienen la capacidad de solicitar la nulidad de la donación que hizo la Sra. Vidal.

El 30 de enero de 2014 los demandantes y el BPPR presentaron su Moción para que se Excluya al Banco Popular de Puerto Rico como Parte Demandada y Solicitud de Desistimiento contra Westernbank Puerto Rico.

El 12 de febrero de 2014 Muñoz García, S.E. y Muñoz Holdings, Inc. *et als.*, presentaron su Oposición a Moción de Sentencia Sumaria. Alegaron que existía controversia sobre la vigencia de los derechos de los Apelantes. Explicaron que la Décima Cláusula del Contrato de Arrendamiento establecía que el derecho de adquisición preferente estaba sujeto a que el inmueble no le fuese adjudicado a algún familiar dentro del segundo grado de consanguinidad, por lo que, al celebrarse la partición y la posterior donación de la propiedad, se activó la condición resolutoria pactada, por lo que el derecho se tornó inexigible. Afirmaron que los únicos datos que se le informaron sobre el Contrato de Arrendamiento eran su vigencia y el canon pactado, por lo que desconocían la existencia de la cláusula de adquisición preferente o de algún gravamen que impidiese la venta. Indicaron que también existen controversias de hechos en torno a la procedencia de su Reconvención por los alegados daños provocados por la tardanza de los Apelantes en entregar la propiedad al concluir el arrendamiento. Alegaron que la figura de contrato en perjuicio de tercero es inaplicable, pues no hubo confabulación alguna para perjudicar a un tercero, así como cuestionaron que los Apelantes sufriesen daños, pues poseyeron la propiedad hasta luego de consumado el arrendamiento. Indicaron que un Estudio de Título refleja que adquirieron la propiedad de su dueño y que, según el Registro de la Propiedad, no pesaban sobre ella gravámenes que impidiesen su adquisición, por lo que no se rebatió la presunción de que eran

terceros registrales. Según expresaron, de cualquier modo, su intención no podía adjudicarse sumariamente.

Mediante Sentencia Parcial notificada el 13 de febrero de 2014 el TPI concedió la petición respecto al Westernbank y BPPR.

El 14 de febrero de 2014 el Sr. Juan Picó presentó su Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria a Favor del Co-Demandado Juan A. Picó Vidal, acompañada de una Declaración Jurada. Solicitó la desestimación de la reclamación por incumplimiento de contrato, pues insistió en que la cláusula sobre el derecho de tanteo quedó resuelta al ocurrir la condición resolutoria, la adjudicación de la propiedad a un familiar dentro del segundo grado de consanguinidad de los dueños. Afirmó que, con la partición, la Sra. Vidal advino titular de la propiedad y la posterior donación fue válida, por lo que la subsiguiente compraventa no fue en perjuicio de tercero. Cuestionó que los Apelantes tengan legitimación para solicitar la nulidad de los negocios jurídicos de partición y donación, los que fueron suscritos de buena fe y sin impedimento alguno, así como lo fue el contrato de compraventa con Muñoz García, S.E. Alegó que el Contrato de Arrendamiento no le prohibía a la Sucesión Picó adjudicar o vender la propiedad. Adujo que los Apelantes no esbozaron en su moción de sentencia sumaria argumentos en Derecho que demostrasen la procedencia de su solicitud.

El 31 de marzo de 2014, los Apelantes presentaron su Réplica a Oposiciones a Sentencia Sumaria y Oposición a Solicitudes de Sentencia Sumaria Presentadas por los Co-Demandados Arturo Picó Vidal y Juan A. Picó Vidal. Alegaron que los miembros de la Sucesión Picó no quedaron relevados del

Contrato de Arrendamiento, pues la escritura de partición no hace referencia a éste. Sostuvieron que no objetaron el pago de los cánones a la Sra. Vidal, pues ella era una parte firmante del contrato y que no expresaron interés en comprar la propiedad al momento de reunirse con el Sr. Juan Picó, pues pensaron que tendrían años para tomar una decisión al respecto. Reiteraron que no se les informó de la posible venta de la propiedad a Muñoz García, S.E. Alegaron que, al pactar la compraventa, dicha parte se obligó a cumplir los términos del arrendamiento y reiteraron su solicitud de que se decretase la nulidad de los contratos realizados en perjuicio de terceros. Afirmaron que la cláusula referente a los familiares consanguíneos no incluía a los miembros de la Sucesión Picó, por lo que cualquier adjudicación hecha a éstos no afectó la vigencia del derecho de adquisición preferente y de la prohibición de enajenar, que era absoluta. Aseveraron que validar las transacciones realizadas significaría que, a pesar de las cláusulas de garantías contractuales de permanencia que contenía el Contrato de Arrendamiento, los dueños podían enajenarse la propiedad entre sí para luego venderla libremente a un tercero.

El 31 de marzo de 2014 los Apelantes presentaron su Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Réplica a "Oposición a Moción de Sentencia Sumaria". Alegaron que existía controversia sobre si los codemandados Muñoz conocían las cláusulas del Contrato de Arrendamiento, pues en el Contrato de Compraventa previeron mitigar el riesgo de intentar que los Apelantes desalojaran la propiedad antes del término pactado. Reiteraron que la propiedad fue vendida al tercer año de vigencia del arrendamiento, por lo que, aun si el derecho de tanteo hubiese quedado sin efecto, la prohibición de enajenar, a

la que no le aplicaba ninguna condición resolutoria, estaba vigente. Afirmaron que, podemos tomar conocimiento judicial de que a la fecha en que se formalizó la compraventa a Muñoz García, S.E. ya estaba pendiente el caso civil núm. J AC2003-0985 que instó el Sr. Arturo Picó. Alegaron que Muñoz Gómez, S.E. reconoció la existencia del Contrato de Arrendamiento y se obligó a respetarlo, por lo que tenía un método racional de conocer los defectos del título que adquirió. Destacaron que quien compareció por Muñoz Gómez, S.E. fue el Sr. Muñoz, quien es un conecedor de las bienes raíces, a quien se le debería exigir un estándar mayor de diligencia para levantar la defensa de tercería registral. Cuestionaron la buena fe de los codemandados.

El 7 de abril de 2014 Muñoz García S.E. presentó su Réplica a "Oposición a Moción de Sentencia Sumaria" y Dúplica a "Réplica a Oposición a Moción de Sentencia Sumaria". Alegó que un análisis unificado de la Décima cláusula refleja que al ocurrir la partición y la donación de la propiedad se activó la cláusula resolutoria, por lo que el derecho de adquisición preferente y la prohibición de enajenar se tornaron inexigibles y se cumplió la protección familiar a la que aspiraron los miembros de la Sucesión Picó al incluir dicha cláusula en el Contrato de Arrendamiento. Reiteraron que no hubo confabulación alguna para perjudicar a los Apelantes y que, si bien honraron el término del Contrato de Arrendamiento, desconocían el alcance de la mencionada cláusula. Alegaron que no podía sostenerse que hubo una inexactitud registral por la existencia de un derecho de adquisición preferente, derecho eminentemente obligacional. Negaron que el alegado *expertise* del Sr. Muñoz operase en contra de la protección de la tercería registral.

Al emitir su Sentencia Parcial, el TPI determinó que, al suscribir el Contrato de Arrendamiento, los miembros de la Sucesión Picó eran dueños de una cuota abstracta sobre los bienes del caudal hereditario y que no fue hasta realizada la partición que se le adscribió la titularidad de la propiedad en cuestión a la Sra. Vidal, quien se la donó al Sr. Juan Picó. Interpretó que la Décima cláusula, que era clara y libre de ambigüedad, disponía que el derecho de tanteo y la prohibición de enajenar estaban sujetas a una condición resolutoria, que no fuera un familiar dentro del segundo grado de consanguinidad quien interesara comprar o a quien se le adjudicara la propiedad. Determinó que, con la partición y subsiguiente donación, se activó dicha condición resolutoria que cumplió con la protección familiar a la que aspiraba por lo que, al momento de suscribir la promesa bilateral y la compraventa de Muñoz García, S.E. habían quedado sin efectos dichos derechos personales al adjudicársele la referida propiedad a un familiar dentro del segundo grado de consanguinidad. Determinó que Muñoz García, S.E. era un tercero registral, pues no era necesaria mayor diligencia que acudir al Registro de la Propiedad y no se acreditó que hubiese duda racional sobre la inexactitud registral o la validez del título a base de obligaciones personales. Descartó que se tratase de un contrato en perjuicio de tercero, pues no hubo confabulación entre las partes y dado que, al cumplirse la condición resolutoria, había libertad de enajenar la propiedad. Concluyó que Muñoz García, S.E. reconoció la existencia del Contrato de Arrendamiento en cuanto a cánones y vigencia, pero no cualquier otro derecho que pudiese derivar de éste. Concluyó que los Apelantes no podían alegar daños, pues estuvieron en posesión de la propiedad hasta luego de finalizar la vigencia del

Contrato de Arrendamiento y conocían que no sería renovado. Desestimó la Demanda y las reclamaciones de coparte y mantuvo vigente la Reconvención instada por Muñoz García, S.E.

Inconformes, el 19 de septiembre de 2014, los Apelantes recurrieron ante nos mediante el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

**PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: COMETIÓ GRAVE ERROR DE DERECHO EL TPI AL INTERPRETAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DECIDIR QUE LA PARTICIÓN ENTRE LOS COMPONENTES DE LA SUCESIÓN PICÓ SANTIAGO, ACTIVÓ UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE DABA FIN A LA OBLIGACIÓN DE GARANTIZARLE A LOS SEÑORES REYES LA PRIMERA OPCIÓN DE COMPRA Y LA OBLIGACIÓN DE NO EJANENAR LA PROPIEDAD DURANTE LOS PRIMEROS CINCO (5) AÑOS DEL CONTRATO Y AL NO RESOLVER QUE LA SUCESIÓN PICÓ SANTIAGO HABÍA INCUMPLIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

**SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI EN LA CONSIDERACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS HECHOS MATERIALES DEL CASO DONDE OMITIÓ DATOS Y ADMISIONES QUE, COMO MÍNIMO TENÍAN EL EFECTO DE CREAR CONTROVERSIA SUSTANCIAL EN TORNO A LA VALIDEZ DE LAS TRANSACCIONES QUE SE LLEVARON A CABO Y AL VIOLAR LA LEY DEL CASO.**

**TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR: COMETIÓ GRAVE ERROR DE DERECHO AL DETERMINAR SUMARIAMENTE QUE LOS CODEMANDADOS MUÑOZ GARCÍA, S.E., MUÑOZ HOLDINGS, INC. ANTONIO MUÑOZ BERMÚDEZ ERAN COMPRADORES DE BUENA FE, CUANDO HABÍAN SUSCRITO UN CONTRATO DONDE RECONOCÍAN Y ACEPTABAN LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD Y AL NO IMPONERLES RESPONSABILIDAD POR SUS ACTOS TORTICEROS.**

Luego de concederle término para así hacerlo, el 14 de octubre de 2014, el Sr. Arturo presentó su Alegato en Oposición a la Apelación. El 3 de noviembre de 2014 se presentó el Alegato de la Parte Apelada Juan Alberto Picó Vidal. El 10 de noviembre de 2014, Muñoz García, S.E. y Muñoz Holdings Inc., *et als.*, presentaron su Alegato de la Parte Apelada.



Con el beneficio de la comparecencia de las partes, a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

## **II.**

### **A.**

Es menester que repasemos el ordenamiento jurídico relacionado con el mecanismo de Sentencia Sumaria el cual está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 2015 TSPR 70, 193 DPR \_\_\_\_ (2015), res. 21 de mayo de 2015.

Nuestro más Alto Foro ha reiterado que la Moción de Sentencia Sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 2014 TSPR 133, 192 DPR \_\_\_\_ (2014), res. el 15 de noviembre de 2014; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

Independientemente de cuál de las partes promueva la solicitud, la que así lo haga debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, provee para que una parte contra la cual se ha formulado una reclamación pueda “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación”.

Correctamente utilizada, la Sentencia Sumaria evita “juicios inútiles, así como los gastos de tiempo y dinero que conlleva para las partes y el tribunal.” Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dejado claro que aunque en el pasado se ha hecho referencia a la Sentencia Sumaria como un mecanismo procesal “extraordinario”, ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. De hecho, en el ámbito de la Moción de Sentencia Sumaria nuestro ordenamiento “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo”. P. Órtiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987). Es decir, nuestra jurisprudencia es clara en que no importa lo complejo que sea un pleito, si de una bien fundamentada Moción de Sentencia Sumaria surge que no existe controversia real en cuanto a los hechos materiales del caso, puede dictarse Sentencia sumariamente. (Cita omitida). *Iván Meléndez González y otros v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corp.*, supra.

Es meritorio destacar que con la más reciente normativa, nuestro Máximo Foro se distancia significativamente de la doctrina anterior que establecía que el mecanismo de sentencia sumaria debía usarse solamente en casos claros. Sobre este particular, nuestro Tribunal Supremo, en *Rosario v. Nationwide*

*Mutual*, 158 DPR 775, 780 (2003) había señalado lo siguiente: “En cuanto a la evaluación de la prueba pertinente, ‘[c]ualquier duda sobre la existencia de una controversia sobre los hechos materiales, debe resolverse contra la parte promovente’.”

Por igual, en *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004), la Alta Curia señaló que: “La parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito tiene la obligación de demostrar la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho material y esencial, que a la luz del derecho sustantivo determinaría que se dicte sentencia a su favor. Cuando existe controversia real en relación con hechos materiales y esenciales no debe dictarse sentencia sumaria y *cualquier duda debe resolverse en contra de la parte promovente*.” (Énfasis nuestro).

Del reciente desarrollo doctrinario pertinente al mecanismo de la sentencia sumaria, transluce que a partir de *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, la norma se ha tornado más rigurosa para quien pretende oponerse a que su caso se resuelva por la vía sumaria. Así pues, ante una moción de sentencia sumaria bien fundamentada, el que se opone a ella tiene el deber ineludible de controvertir los hechos fehacientemente, ya que de lo contrario, corre el riesgo de verse privado de “su día en corte”.

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que cuando en virtud de una moción se dicta una sentencia que no dispone de la totalidad del pleito, o cuando se deniega el remedio solicitado, el Tribunal tendrá la obligación de resolver formulando una determinación de los hechos controvertidos e incontrovertidos que sean esenciales y pertinentes. La mencionada Regla dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, **será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos**, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaría limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno. Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, 36.4. (Énfasis Nuestro).

En atención a la citada regla, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que ante una moción de sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos incontrovertibles y los que sí lo están. Tales determinaciones de hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados. Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora. En *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 221, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, expresó:

[A]unque se deniegue la moción, el tribunal deberá establecer los hechos que resultaron incontrovertibles y aquellos que sí lo están. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, supra. Para ello, podrán utilizar la enumeración que las partes le presentaron. Incluso, la Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, supra, requiere que la parte promovida enumere los hechos que a su juicio no están en controversia. Además, los hechos debidamente enumerados e identificados con referencia a la prueba documental admisible presentados en el caso se darán por admitidos si no son debidamente controvertidos. Regla 36.3(d), supra. Todo esto simplificará el desfile

de prueba en el juicio, ya que los hechos incontrovertidos se considerarán probados.

Por otro lado, en *Meléndez González v. M. Cuevas, Inc.*, supra, nuestro más Alto Foro citando al tratadista José A. Cuevas Segarra, destacó la importancia de la Regla 36, pues con ella se evita “relitigar los hechos que no están en controversia”. En particular, señaló:

Lo importante de esta regla es que el nuevo texto mejorado hace énfasis en el carácter mandatorio de la determinación de los hechos materiales sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos materiales que están realmente y de buena fe controvertidos. Esta es la única forma de propiciar una revisión adecuada por los foros apelativos. (Citas omitidas).

Cabe resaltar que en *Meléndez González v. M. Cuevas, Inc.*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un **nuevo estándar** de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Nuestro más Alto Foro enumeró los nuevos principios de revisión. Estos son los siguientes:

**Primero**, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un [sic] juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su

Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos**. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

**Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico sostuvo que el estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su adjudicación “tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra*. La determinación de los hechos controvertidos y los que no lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden “en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra*. De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra*.

**B.**

En nuestra jurisdicción, los contratos son una fuente de obligación. Art. 1042 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2992. Entre las partes contratantes, las obligaciones que surgen de ellos tienen fuerza de ley "y deben cumplirse al tenor de los mismos". Art. 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2994. Conforme con el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer "los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 D.P.R. 512 (2009).

En un contrato válido deberán concurrir el consentimiento de las partes, un objeto cierto y la causa de la obligación. Art. 1213 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391. Se perfeccionará por el consentimiento y desde ese entonces cada parte vendrá obligada a cumplir, no sólo con lo expresamente pactado si no también con "las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3375.

Los foros judiciales tenemos la facultad de velar por el cumplimiento de las obligaciones contractualmente asumidas y no debemos relevar a una parte de dicho cumplimiento cuando el contrato en cuestión "sea legal y válido y no contenga vicio alguno". *De Jesús González v. AC*, 148 D.P.R. 255, 271 (1999). Por lo general, hemos de respetar la autonomía de la voluntad de las partes contratantes. *Íd.* Ahora bien, independientemente del tipo de contrato que sea o la importancia que tenga para las partes, si resulta ser contrario a las leyes, a la moral o al orden público "es nulo y, por lo tanto, inexistente". *De Jesús González*

v. A.C., 148 D.P.R. 255, 264 (1999). Aun la parte que se haya beneficiado del contrato puede impugnarlo por dichos fundamentos. *Íd.* Dispone el Art. 1255 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3514, que al declararse nula una obligación los contratantes deberán "restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses".

Según el Artículo 1066 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3041, las obligaciones son exigibles desde luego si su cumplimiento no depende "de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren" así como serán exigibles las obligaciones que contengan una condición resolutoria, "sin perjuicio de los efectos de la resolución". Las obligaciones condicionales son aquellas en que la adquisición, resolución o pérdida de los derechos en cuestión dependerá del acontecimiento que constituya la condición. Artículo 1067 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3042. Si no se materializa, no surge el vínculo de Derecho. *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, 98 D.P.R. 892, 898 (1970). Contrario a lo que ocurre con las obligaciones sujetas a condiciones suspensivas, las obligaciones sujetas a condiciones resolutorias surten efecto legal desde que surge el concurso de voluntades como si la condición no se hubiese pactado. *Amezaga v. Agudo*, 67 D.P.R. 6, 10 (1947). Claro está, sobre ellas "pesa la amenaza de caducidad, si la condición llega a cumplirse; pero si no se cumple, la obligación se consolida, es decir, no surge una nueva obligación, sino que subsiste inalterada la original". *Íd.*, pág. 11; Manresa, Comentarios al Código Civil Español, (4ta. ed. 1929), pág. 122.

Ha expresado nuestro más alto foro que el criterio fundamental para fijar el alcance de una obligación contractual



es la intención de las partes. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 D.P.R. 21, 35 (2010). Ya que el norte de la interpretación contractual es determinar cuál fue la real y común intención de las partes, ello presupone "concordar su letra con la intención de las partes". *Íd.* Será necesario también "presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción para evitar llegar a resultados absurdos o injustos". *Íd.* Establece el Art. 1233 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3471:

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Se consideran claros los términos del contrato "*cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación*". (Énfasis suplido.) *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 D.P.R. 372, 387 (2009). Ausente ambigüedad, las cláusulas del contrato son obligatorias ya que no se admitirá una interpretación que vulnere el claro propósito y voluntad de las partes. *Íd.*

La intención de las partes se juzgará atendiendo primordialmente los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato. Art.1234, 31 L.P.R.A. sec. 3472. Deberán considerarse no sólo dichos actos sino "quiénes son las partes, haciendo particular hincapié en el conocimiento especializado, que todos o algunos de ellos, pudieran tener sobre la materia objeto del contrato". *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 D.P.R. 842, 853 (1991). No deberán entenderse comprendidos en un contrato

cosas y casos distintos sobre los que las partes se propusieron contratar. Art. 1235, 31 L.P.R.A. 3473. En caso de que alguna cláusula admita diversos sentidos, "deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto". Art. 1236, 31 L.P.R.A. sec. 3474. De igual modo, las cláusulas del contrato deben interpretarse "las unas por las otras", atribuyéndole a las que sean dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Art. 1237, 31 L.P.R.A. sec. 3475. Al interpretar las cláusulas obscuras del contrato, no deberá favorecerse a la parte que ocasionó la obscuridad. Art. 1240, 31 L.P.R.A. sec. 3478.

Por lo que se refiere al arrendamiento, es bien sabido que puede arrendarse tanto una cosa material como la ejecución de una obra o servicio. Art. 1432, Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4011. En un contrato de arrendamiento de una cosa, "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". Art. 1433 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4012. Al pactar el contrato, el dueño se desprende voluntariamente de parte de su derecho de propiedad, el goce o uso material de la cosa por determinado tiempo, a cambio de un precio. *Garage Coop. de Sabana Grande v. Arco Caribbean, Inc.*, 111 D.P.R. 52, 54 (1981). Entre las obligaciones del arrendador, dispone el Código Civil en su Artículo 1444, 31 L.P.R.A. sec. 4051, que éste tendrá que entregar la cosa objeto del contrato al arrendatario, así como tendrá que, por el término del contrato, mantener a éste en el goce pacífico del arrendamiento. El arrendatario tiene la obligación de usar la cosa arrendada con la diligencia de un buen padre de familia y "pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos". Artículo 1445 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4052.

De ordinario, si ocurre un cambio en la persona dueña de la finca arrendada, se estima que al nuevo adquirente no le obliga el arrendamiento por lo que puede darlo por terminado. *Garage Coop. de Sabana Grande v. Arco Caribbean, Inc., supra.* Sin embargo, conforme a la Ley Hipotecaria, es inscribible el "arrendamiento de bienes inmuebles por un período de seis (6) años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban". Art. 38, 30 L.P.R.A. sec. 2201. Para ser inscritos los títulos a los que se refiere la sec. 2201, deberán constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente, en la forma que prescriban las leyes y reglamentos, salvo en los casos en que expresamente la ley establezca una forma distinta. Art. 42, 30 L.P.R.A. sec. 2205. Una vez un contrato de arrendamiento consta "debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad se convierte en un derecho real que surte efecto contra tercero". *Garage Coop. de Sabana Grande v. Arco Caribbean, Inc., supra.* Así, el Art. 1461 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4068, dispone que "[e]l comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria". *Íd.*

### C.

En nuestro ordenamiento se reconoce el Principio de Fe Pública Registral. *Medina Garay v. Medina Garay*, 161 D.P.R. 806 (2004); *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 591, 601 (1990). Se incorporó en el Artículo 105 de la Ley Hipotecaria de 1979, según enmendada, que dispone:

A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera

válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

.....

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro. 30 L.P.R.A. sec. 2355.

A tenor de dicho precepto, se protege a quienes reúnen las condiciones para ser considerados terceros registrales. *Banco de Santander v. Rosario Cirino, supra*. Se considerará como tal a quienes adquieren un derecho real confiando en las constancias del Registro de la Propiedad. *Íd.* Quien reclame la referida protección deberá ser: “un tercero civil que de buena fe y a título oneroso, en un negocio intervivos válido, adquiera un derecho real inmobiliario inscrito de persona que en el Registro de la Propiedad aparezca con facultades para transmitirle, en función de un registro inexacto, sin que consten clara y expresamente las causas de la inexactitud ni concurra alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral, y que a su vez haya inscrito su adquisición”. (Énfasis suprimido.) *Íd.*, págs. 603-604.

En materia registral el requisito de la buena fe se ha definido como el “desconocimiento por el tercer adquirente, en el momento de la adquisición, de la inexactitud registral y de los vicios que pueden anular, rescindir, resolver o revocar la titularidad del transferente”. *Mundo v. Fuster*, 87 D.P.R.363, 376 (1963). La buena fe que debe poseer el tercero es “el desconocimiento... de la inexactitud del Registro”. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 D.P.R. 150, 169 (2008). La

buena fe que exige esta protección no equivale a la honradez o lealtad que consagra el Código Civil, pues es una "buena fe de tipo subjetiva, psicológica e intelectual". *Banco de Santander v. Rosario Cirino, supra*, pág. 605. Claro está, no se pueden desvincular los principios generales del derecho hipotecario de la buena fe en la contratación. *Íd.* Se le ha incorporado además un elemento de diligencia, que "supone una disposición de cuidado y esmero que se traduce en una actividad realizada de la manera más idónea". *Íd.*, pág. 612. Ante ello, "para demostrar la mala fe de un adquirente basta probar que conoció la posesión de hecho de la finca, a título de dueño, por persona distinta de su transmitente, o que tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocerla". *Íd.*, pág. 606. Dado que el propio Art. 105 de la Ley Hipotecaria consigna una presunción *iuris tantum* de la buena fe del adquirente será quien la impugne quien tendrá la carga de probar la mala fe. *Íd.* La buena fe del adquirente del derecho real es un asunto de hecho que debe ser apreciada por el tribunal de primera instancia. *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 613, 618 (1990).

#### **D.**

El derecho de tanteo es aquel mediante el que se le atribuye a alguien el poder de adquirir una cosa en caso de que su propietario desee transmitirla a título oneroso. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, Vol. I, 4ta Ed. Editorial Bosch, Barcelona, 1994, pág. 31. La persona quien ostenta este derecho de preferencia tiene la potestad de adquirir una cosa determinada, "en caso de que su dueño quiera enajenarla, y por consiguiente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se lo manifieste así al propietario, indicándole el precio y condiciones de la enajenación, si no se

han pactado previamente". (Énfasis suprimido.) *González v. Sucn. Cruz*, 163 D.P.R. 449, 455 (2004). El dueño de la cosa tiene la obligación unilateral de notificarle al titular del derecho de tanteo la enajenación programada de modo tal que éste último pueda ejercer su facultad de decidir si adquiere la cosa. *Íd.*; M. Albaladejo, Curso de Derecho Civil Español, Tomo III, Ed. Bosch, 1982, pág. 483. Si lo hace, podrá adquirir la cosa enajenada, con prioridad a cualquier otra persona, "por el mismo precio que éste abonaría, es decir por el tanto ofrecido a un tercero". *González v. Sucn. Cruz, supra*.

Aun cuando el Código Civil guarda silencio sobre el tanteo convencional, a tenor de lo dispuesto en el Art. 1207, *supra*, la doctrina se pronuncia a favor de su creación. *Íd.*, pág. 456. Se impone como un gravamen voluntario sobre una cosa. *Íd.* Junto a los otros derechos de adquisición preferente como el retracto y la opción, el tanteo se considera un derecho personal "que sólo engendra vínculos obligacionales entre las partes contratantes; es decir, nacen y se desenvuelven fuera del Registro de la Propiedad". *Íd.* No obstante, al ser inscritos porque así lo han pactado las partes expresamente, "adquieren categoría de derechos reales y, desde entonces afectan a terceros". *Íd.*; *Ortiz v. Registrador*, 82 D.P.R. 501 (1961); Véase, L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 1ra. Ed., Jurídica Editores, 2000, pág. 401- 404.

#### **E.**

Nuestro más alto foro ha definido la prohibición de disponer o enajenar como la "imposibilidad de transmitir o de enajenar, a título oneroso o gratuito, una cosa o derecho, en virtud de pacto, precepto legal o de decisión judicial o administrativa". *Iglesia Católica v. Registrador*, 96 D.P.R. 511,

519-520 (1968). La ha descrito como "la situación resultante de manifestaciones de voluntad hechas en negocio jurídico por la que se niega a alguien la facultad dispositiva sobre bienes o derechos normalmente enajenables". *Íd.* Dado su origen, duración, momento de eficacia y demás características, se clasifican como: (1) voluntarias o convencionales, legales, judiciales o administrativas; (2) absolutas o relativas; (3) indefinidas, perpetuas y temporales; (4) onerosas y lucrativas; (5) inter vivos y mortis causa. *Íd.* Los efectos registrales de las prohibiciones de enajenar no están especialmente regulados, ni se ocupa el Código Civil de ellas en forma unitaria. *Íd.*, pág. 526.

A tenor del principio de la libertad de contratación consagrado en el Art. 1207 del Código Civil, *supra*, las prohibiciones de disponer que se originen en negocios a título oneroso se consideran lícitas. *Íd.*, pág. 527. Para viabilizar su utilidad y evitar sus posibles efectos perjudiciales se reglamentan sus características de la siguiente manera:

- a) Las prohibiciones de disponer no se presumen, han de ser expresas.
- b) Son de carácter excepcional y, por ello, llevan en sí la necesidad de ser interpretadas en forma estricta, aunque admiten la interpretación extensiva o el procedimiento analógico, según las nuevas doctrinas de la jurisprudencia.
- c) No tienen carácter institucional, suponiendo esta nota la exclusión de la indisponibilidad de ciertas cosas y derechos, por ejemplo en los casos de los derechos de uso y habitación, aunque en ellos realmente se trata de casos de inexistencia de la facultad dispositiva, no de existencia de la prohibición.
- d) Que la prohibición recaiga sobre el *ius disponendi* del derecho, no siendo prohibiciones de enajenar, en sentido técnico, las normas prohibitivas referentes al objeto del negocio (Arts. 1223 y sigtes. de nuestro Código Civil) o a su contenido (Arts. 1207, 1582, 1757, 1859, etc., de ese Código).
- e) Las prohibiciones de disponer han de ser temporales, no perpetuas.
- f) Deben responder a un interés jurídico, a una causa o razón justificada o finalidad apreciable.
- g) No atribuyen derecho a otra persona. Con esta nota o carácter como esencial de la prohibición de disponer, se facilita en mucho la distinción de esta figura de otras marginales, como la sustitución fideicomisaria, la opción y

el tanteo, las cláusulas de exclusiva de venta o compra, etc.

El Tribunal Supremo había expresado que, de ordinario, la legislación hipotecaria no los proscribe y “[c]uando no son contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público, nada obsta para su acceso registral, en vista de lo dispuesto en los Arts. 2(2) y 9(2) de nuestra Ley Hipotecaria y 24, 27, 63(7) y 75(6) de su Reglamento”. *Íd.* Sin embargo, el Art. 84, 30 L.P.R.A. sec. 2305 de la Ley Núm. 198 del 8 de Agosto de 1979, según enmendada, conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 dispone al respecto lo siguiente:

Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

1ra. Las establecidas por la ley, que sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

2da. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva.

3ra. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

4ta. *Las prohibiciones de disponer que no tengan su origen en actos o contratos de los comprendidos en los números anteriores, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquiera otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.* (Énfasis suplido.)

Cómo nos comenta Díez Picazo, conviene distinguir entre lo que son genuinas prohibiciones de enajenar y lo que son obligaciones de carácter negativo. L. Díez-Picazo, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, 4ta ed., Madrid, Ed. Civitas, 1995, Vol. III, pág. 842. Explica que las genuinas prohibiciones de enajenar son las impuestas por el transmitente al adquirente, ya sea una transmisión *mortis causa* o una *inter vivos*. Díez Picazo, op. cit., 843. Si la transmisión es a título oneroso o “cuando el titular actual conviene con otra persona en que no enajenará o



no dispondrá de su derecho, no nos encontramos en presencia de una propia prohibición de disponer, sino de una pura obligación negativa o pacto de disponer". Díez Picazo, *op. cit.*, 843. Según lo analiza, ello conlleva efectos distintos para ambos escenarios pues, al disponer, el titular afectado por una prohibición realiza un acto nulo. Díez Picazo, *op. cit.*, 843. En cambio, si quien se obligó a no disponer realiza un acto dispositivo, actúa de modo válido y eficaz, aunque al hacerlo "habrá infringido la obligación y será por ello, responsable de los daños y perjuicios que cause". Díez Picazo, *op. cit.*, 842.

#### F.

La figura del contrato en daño de tercero es semejante a la figura de la interferencia culposa, que establece el deber de "no interferir con las obligaciones contractuales con la intención de lograr su incumplimiento", causa de acción reconocida en *General Office Products Corp. v. A.M. Capen's Sons, Inc.*, 115 D.P.R. 553 (1984). *Dolphin Int'l of P.R. v. Ryder Truck Lines*, 127 D.P.R. 869, 876 (1991). Su definición es alusiva "a las hipótesis en que al celebrar un contrato, y precisamente a causa de su celebración, los contratantes ocasionan un daño a una tercera persona, y ello tanto si son conscientes del mismo como si es uno de ellos el que exclusivamente desea o es consciente de la producción del daño." *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs.*, 121 D.P.R. 197, 211-212 (1988), citando a Díez Picazo y Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. II, pág. 108 (1982).

Se entenderá que existe un contrato en daño de tercero si concurren los siguientes requisitos: "(1) que haya un tercero afectado; (2) que se haya causado un daño a esa tercera persona; (3) que medie un nexo causal entre el daño y el contrato; y (4) que medie la intención de causar daño, ya sea de

ambos contratantes o de uno solo de ellos". *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs., supra*, pág. 212. Para ser tercero afectado se requiere no solo que sea alguien extraño a la relación contractual formada sino que deberá estar "vinculado a las partes o a una de ellas por una relación jurídica que es dañada mediante aquélla, o bien se encuentra en una situación de dependencia con el contrato dañoso de causa a efecto." *Íd.* Lo esencial es que la posición jurídica del tercero afectado y la que se derive del contrato celebrado sean incompatibles. *Íd.*

El tercero afectado debe haber sufrido un daño, que se ha definido como "una lesión o violación de un concreto derecho subjetivo", siendo insuficiente el que sea puesto en una situación desfavorable intereses que no son especialmente protegidos. *Íd.* Como nos comentan Díez Picazo y Gullón: "La problemática de estos contratos nace especialmente cuando se violan derechos subjetivos de crédito de terceros, que sufren las consecuencias perjudiciales de los mismos". *Íd.*, pág. 213. Se ha reconocido la posibilidad de que un contrato lesione una situación jurídica ajena cuando "uno de los contratantes es sujeto de aquel derecho de crédito (el exclusivista que es perjudicado porque el que le concedió la exclusiva de venta esté vendiendo a otros en la zona reservada...)." *Íd.*, pág. 214.

Deberá existir un nexo causal entre el daño y el contrato de modo tal que éste sea una "consecuencia directa e inmediata del contrato". *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs., supra*. Sobre la intención de causar daño que será necesaria se adoptó la norma del caso *General Office Products Corp. v. A.M. Capen's, supra*, pág. 559, de que "basta a tal efecto con que el perjudicado pruebe o presente hechos que permitan inferir que...

actuó intencionalmente, con conocimiento de la existencia del contrato o la relación jurídica del tercero". *Íd.*, pág. 215.

El último requisito es que "debe mediar intención de causar daño" ya sea de un contratante o de ambas partes. *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs., supra.* Si ambos contratantes convinieron para ocasionarle el daño a un tercero se considera que el contrato tiene causa ilícita, hecho que acarrea su nulidad, la que podrá ser solicitada "por el tercero perjudicado, quien de esta manera puede poner fin a la lesión que mediante el contrato se le produce." *Íd.*, págs. 216-217. En dichos casos aplicara el Artículo 1227 del Código Civil, 31 LPR sec. 3432, que señala que "[l]os contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno [y que es] ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral." *Íd.*, pág. 217; *Serra v. Salesian Society*, 84 D.P.R. 322, 333-334 (1961). Quienes celebran un contrato conscientes de que con él lesionan el derecho ajeno celebran un contrato con causa ilícita y "[a]ctúan con dolo porque a pesar de ser conscientes de las consecuencias de su acto, lo celebran". *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs., supra*, pág. 218. En caso de que no haya concierto entre ambos contratantes pues el daño ha sido buscado por una de las partes sin el conocimiento de la otra, no habrá causa ilícita por lo que el tercero lesionado solo dispondrá de una acción de resarcimiento o indemnización frente al culpable. *Velco v. Industrial Serv. Apparel*, 143 D.P.R. 243, 254 (1997).

### III.

Antes de discutir los méritos del presente recurso entendemos preciso aclarar que, como surge de la presente Demanda, copia de la cual consta en el Apéndice del recurso, la reclamación instada por los Apelantes gira en torno a la validez

de la compraventa efectuada por el Sr. Juan Picó y Muñoz García, S.E.<sup>7</sup> Si bien en su alegación inicial éstos hicieron referencia a que, al momento de celebrarse dicha compraventa, ya el Sr. Arturo Picó había instado el caso civil núm. J AC2003-0985 en el que impugnó la donación de la propiedad que realizó la Sra. Vidal al Sr. Juan Picó, ello no implica que en el caso de epígrafe incluyeran una reclamación propia en la que cuestionaran de modo alguno dicha donación. Observamos que los documentos del Apéndice del recurso reflejan que el 12 de diciembre de 2005 los Apelantes presentaron un Escrito Solicitando Consolidación de Causas de Acciones referente a la consolidación del caso de epígrafe con el caso civil núm. J AC2003-0985.<sup>8</sup> Mediante Orden emitida el 13 de enero de 2006 y notificada el 31 de enero de 2006 se denegó dicha solicitud. El 19 de febrero de 2004 los Apelantes presentaron su Solicitud de Reconsideración pero, luego de numerosas mociones al respecto, mediante Orden emitida el 9 de noviembre de 2006, el TPI expresó que no tenía nada que proveer sobre la consolidación y refirió a las partes a la Orden dictada el 13 de enero de 2006. Tomamos conocimiento judicial de que el 23 de diciembre de 2008 en dicho caso el Sr. Arturo Picó presentó una Moción de

---

<sup>7</sup> "25. Que todas las personas y/o agentes y/o entidades que intervinieron en la compraventa de 'la propiedad arrendada' en claro menosprecio del derecho de adquisición preferente de 'LOS ARRENDATARIOS' y del litigio entablado por ARTURO PICÓ VIDAL en contra de su hermano alegando la nulidad del derecho titular de JUAN ALBERTO PICÓ VIDAL sobre dicha propiedad, lo hicieron mancomunada y/o solidariamente, actuando de forma culposa, negligente, intencional, fraudulenta y/o en concierto y/o con conocimiento de los impedimentos legales de enajenar de JUAN ALBERTO PICÓ VIDAL, por lo que sus intervenciones en las obligaciones contraídas anteriormente entre 'LOS ARRENDADORES' y 'LOS ARRENDATARIOS' han sido de mala fé y/o ilícitas, causándole serios daños y perjuicios a los aquí demandantes". Véase Demanda, Apéndice B del Recurso.

<sup>8</sup> Véase, pág. 92 del Apéndice del Recurso.

Desistimiento y que el 15 de enero de 2009 se dictó Sentencia desestimando el pleito que se notificó el 21 de enero de 2009.<sup>9</sup>

Incluso, advertimos que en su Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial los Apelantes expresaron lo siguiente: “[l]os demandantes solicitaron en la Demanda que el Honorable Tribunal declare nulo el Contrato de Compraventa, suscrito entre los co-demandados, Juan Alberto Picó Vidal y Muñoz por ser un contrato en daño de tercero. Adicionalmente solicitaron un resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos”.<sup>10</sup> No obstante, allí alegaron que solicitaron la resolución y nulidad de una serie de transacciones que alegaron fueron realizados en daño de terceros. Al revisar el Apéndice de este recurso no hallamos documento alguno que refleje que los Apelantes hayan enmendado su Demanda. Tampoco existe una alegación al respecto. Así las cosas, es preciso aclarar que en este caso no está ante la consideración del foro primario la validez de ninguna otra transacción o negocio jurídico que no sea la compraventa realizada por Muñoz García, S.E. y el Sr. Juan Picó.

Explicado ello, procedemos a discutir los señalamientos de error del recurso. Dada su íntima relación entre sí, los discutiremos en conjunto. En apretada síntesis, los Apelantes nos plantean que el TPI no debió adjudicar de modo sumario y, en contra de la ley del caso, que no hubo incumplimiento del Contrato de Arrendamiento y que Muñoz García, S.E. fueron adquirentes de buena fe pues habían cesado la prohibición de enajenar y el derecho de adquisición preferente pactados en la Décima cláusula del referido contrato. Esencialmente, los Apelantes alegan que, la compraventa entre el Sr. Juan Picó y

---

<sup>9</sup> Así surge del sistema de Consulta de Casos de la Rama Judicial de Puerto Rico.

<sup>10</sup> Véase, pág. 383 del Apéndice del Recurso.

Muñoz García, S.E. se realizó intencional y fraudulentamente, con pleno conocimiento de la existencia de la prohibición de enajenar y el derecho de adquisición preferente que tenían a su favor, según pactado en el Contrato de Arrendamiento, lo que a su vez provocó la pérdida de los negocios que adquirieron por cuantiosas sumas. Para dirimir dicho planteamiento, así como las numerosas reclamaciones instadas por las partes, le correspondía al TPI interpretar la Décima cláusula del Contrato de Arrendamiento que resulta ser la médula de las controversias en este caso. Contrario a lo que concluyó dicho foro en el dictamen aquí apelado, al examinar con detenimiento dicha cláusula no podemos más que concluir que su redacción es ambigua y contradictoria. Veamos.

En el primer párrafo parecen trazarse los contornos de una cláusula de derechos preferente mediante la cual se les concedió a los Apelantes el derecho a ser notificados por escrito de cualquier oferta de compraventa de buena fe que recibiesen los Arrendadores, disponiendo que, si en un término de 20 días de haber recibido tal notificación los Apelantes no expresaban por escrito su aceptación de la referida oferta, los Arrendadores quedarían en libertad “de aceptar la oferta de la otra persona y vender la misma”. Ahora bien, la última oración del referido párrafo introduce la penumbra pues indica que dicho derecho de adquisición preferente no aplicará “si existe un familiar de consanguinidad de los dueños de la propiedad hasta el segundo grado que interese comprar o se le adjudique la propiedad”.

Entendemos preciso destacar que, al momento de suscribir el Contrato de Arrendamiento aquí en cuestión, la propiedad arrendada le pertenecía a los miembros de la comunidad hereditaria compuesta por los miembros de la Sucesión Picó.

Sabido es que en una comunidad hereditaria los herederos son titulares de una cuota abstracta de los bienes que componen la masa patrimonial, y que sólo cuando ocurra la partición de la herencia es que se extinguirá la comunidad hereditaria y la titularidad de éstos recaerá sobre bienes particulares. *Vega Montoya v. Registrador*, 179 D.P.R. 80, 88-89 (2010). Sin embargo ello no les priva de la capacidad de realizar actos de administración, con el consentimiento de la mayoría, Art. 332 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1277. El otorgamiento de un contrato de arrendamiento sobre un inmueble por el término de cinco (5) años sin ser inscrito en el Registro de la Propiedad se considera un acto de administración. *Gual v. Pérez*, 72 D.P.R. 609, 615-616 (1951).

Así pues, para ese momento, ninguno de los miembros de la Sucesión Picó era dueño de la propiedad sino que todos tenían en ella una porción pro indivisa. Podría interpretarse que el lenguaje utilizado en la Décima cláusula así lo refleja, al reconocer la posibilidad de que a algún familiar se le adjudicase la propiedad. Ante ello, surge la interrogante de si la intención de las partes al incluir la última oración de dicho párrafo fue imponerle un límite al derecho de adquisición preferente, haciéndolo inaplicable ante miembros de la familia, incluso los miembros mismos de la Sucesión Picó, a modo de reconocerles a éstos cierta protección o preferencia en su adquisición de la propiedad. Si bien el texto literal de la frase da la impresión de que solo se refiere a los familiares de consanguinidad de los dueños y no a los dueños mismos, nos parece que no sería ilógico que las partes previeran la posibilidad de que la propiedad le fuese adjudicada a alguno de los miembros de la comunidad hereditaria de la Sucesión Picó al realizarse la

partición.<sup>11</sup> Nótese que, al contestar un interrogatorio que le fue cursado, el Sr. Juan Picó expresó que el fin de la Décima cláusula era ofrecerles a los Apelantes un derecho de adquisición preferente frente a terceros, pero que éste sería inoperante frente a un miembro de la sucesión Picó<sup>12</sup>. A pesar de las elucidaciones planteadas por las partes, somos del criterio que, con estricta atención al texto de la oración, es imposible descartar la posibilidad de que la frase "dueños de la propiedad" incluyese a los firmantes del Contrato de Arrendamiento, entiéndase, a los miembros de la Sucesión Picó.

Al atender el segundo párrafo de la Décima cláusula, solo se acrecienta la incertidumbre sobre lo que las partes interesaron pactar. Si bien el primer párrafo parecería establecer un derecho de adquisición preferente que, de no ser ejercido en el término dispuesto, les permitiría a los Arrendadores venderle la propiedad al tercero oferente, el segundo párrafo declara que, salvo que sea a los Apelantes, el inmueble no será vendido durante los primeros cinco años del contrato. Lo fijado en este párrafo no solo aparenta estar en abierta oposición con la previamente establecida libertad de venderle la propiedad a terceros en ciertos casos sino que hace referencia a "los primeros cinco años del contrato" a pesar de que ese es el término total del Contrato de Arrendamiento. Aun cuando el tercer y último párrafo de la Décima cláusula menciona la posibilidad de una venta a un tercero o familiar de consanguinidad luego de transcurrir "los primeros cinco años del

---

<sup>11</sup> En su recurso, los Apelantes afirmaron ante nos lo siguiente: "Por ende, poniendo su debido contexto la última oración de la cláusula DÉCIMA, en aras de juzgar la verdadera intención de las partes, unido al principio de buena fe contractual, era claro que su propósito era tipificar unas garantías de permanencia. Su fin era que aun cuando *la Sucesión Picó Santiago se adjudicare la propiedad entre sus miembros* o a un familiar de consanguinidad hasta el segundo grado, el tanteo se mantendría en suspenso pero jamás en esas circunstancias quedaría resuelto". (Énfasis suplido.)

<sup>12</sup> Véase, pág. 578 del Apéndice del Recurso.



contrato” no hallamos que el contrato en cuestión contenga alguna disposición expresa sobre la renovación o extensión de su término de vigencia.

Ante todo ello, somos del criterio que, aun cuando los Apelantes plantean en su recurso que la prohibición de enajenar es una obligación enteramente distinta al derecho de adquisición preferente, a tenor del Derecho Aplicable, los párrafos de la Décima cláusula no pueden ser interpretados aisladamente ni dicha cláusula puede interpretarse separadamente de las demás cláusulas del Contrato de Arrendamiento. En resumidas cuentas, remitiéndonos estrictamente al lenguaje empleado en la Décima cláusula, no hallamos modo de armonizar la existencia de un derecho de adquisición preferente que les permitiera a los Arrendatarios vender la propiedad a terceros si los Apelantes declinaban adquirirla, con una posterior prohibición de enajenar que parece establecer una prohibición absoluta de que la propiedad le fuese vendida a terceros. Ante la redacción de la cláusula en cuestión, consideramos que el TPI debió precisar cuál fue la intención de las partes al pactarla, por lo que le correspondía analizar los actos coetáneos y posteriores de las partes, determinación que difícilmente pudo haber tomado únicamente a base de los documentos que anejaron las partes a sus respectivas mociones dispositivas. En este caso particular, opinamos que lo más sabio es que se celebre una vista en la que dicha prueba documental sea complementada por la prueba testifical de las partes en torno a cuál fue su propósito al incluir la referida cláusula. Al considerar este asunto, el TPI deberá considerar que el Contrato de Arrendamiento aquí en cuestión no fue suscrito de modo aislado, sino que fue parte de una serie de negociaciones que resultaron en el pacto de tres contratos

adicionales suscritos en la misma fecha<sup>13</sup>. Si bien los restantes contratos no están en controversia en este caso, será necesario que el TPI contemple que la intención de las partes al suscribir el Contrato de Arrendamiento solo puede ser interpretada al tomarse en el contexto de que fue suscrito como parte de una serie de transacciones para la compraventa de unos negocios.

No solo existe controversia sobre cuál fue la intención de las partes al pactar la Décima cláusula, sino que existen otras controversias de hechos. Refiriéndonos a los hechos que determinó el TPI en su dictamen, hallamos que existe controversia en torno a los siguientes: 6, 8, 11, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37. Existe controversias tales como lo sucedido en la reunión entre el Sr. Juan Picó y el Sr. Reyes en mayo de 2004; cuando comenzaron las conversaciones o negociaciones con Muñoz García, S.E. para la compraventa del inmueble y quiénes participaron de dichas negociaciones; la información o datos que tenía el Sr. Muñoz sobre el contenido del Contrato de Arrendamiento al pactar la compraventa; la intención de las partes al pactar la Décima Cláusula del Contrato de Arrendamiento y los cánones de arrendamiento que le adeudan los Apelantes a Muñoz García, S.E., si alguno.

Una de las alegaciones centrales de los Apelantes es que no se les notificó oportunamente y por escrito de la posibilidad de la venta de la propiedad a Muñoz García, S.E., por lo que no pudieron ejercer su derecho de adquisición preferente ni hacer valer la prohibición de enajenar. No obstante, los documentos

---

<sup>13</sup> Los contratos suscritos entre las partes el 19 de julio de 2001 fueron los siguientes: Contrato de Arrendamiento Fábrica Bloques-Ave. Hostos y Otros Extremos; Contrato de Compraventa de Ponce Concrete Products; Contrato de Compraventa de Acciones Terrazos-Picó, Inc. y Contrato de Arrendamiento Terrazos Picó, Inc. Finca Collores y Otros Extremos.

que constan en el Apéndice del recurso reflejan que el 18 de mayo de 2004 se les cursó una carta mediante la que se les indicó a los Apelantes que el Sr. Juan Picó interesaba reunirse con ellos "para discutir asuntos de suma importancia relacionado con su contrato de arrendamiento en las facilidades de Ponce Concrete".<sup>14</sup> Surge además que, en efecto, se llevó a cabo una reunión en la que el Sr. Juan Picó indagó si el Sr. Muñoz interesaba adquirir la propiedad. Al ser depuesto, el Sr. Juan Picó indicó que, al ofrecerles la propiedad, los Apelantes le contestaron que no la comprarían en ese momento, ni nunca.<sup>15</sup> En cambio, en su deposición, el Sr. Reyes afirmó que cuando el Sr. Juan Picó le preguntó en la referida reunión si estaba interesado en adquirir la propiedad arrendada, le contestó que tenía cinco años para pensarlo y que en ese momento no pero que le era obligatorio comprarla a fin de tener un local donde ubicar la planta de bloques.<sup>16</sup> Ante las versiones encontradas, es preciso que se presente prueba que le permita al TPI precisar cuál fue el alcance real del intercambio de las partes en torno a la oferta de compraventa de la propiedad y si, en efecto, el Sr. Reyes expresó que no la compraría en el futuro, lo que podría incidir sobre la validez de la reclamación de los Apelantes.

A su vez, el TPI descartó que fuese de aplicación la doctrina de contrato en perjuicio de tercero ante la ausencia de una clara confabulación o acuerdo para perjudicar a los Apelantes. Sin embargo, surge del Derecho antes reseñado que para ello bastaría con que se presenten hechos que permitan inferir que se actuó con intención, con conocimiento de la

---

<sup>14</sup> Véase, pág. 507 del Apéndice del Recurso.

<sup>15</sup> Véase página 591 del Apéndice del Recurso.

<sup>16</sup> Véase, Toma de Deposition al Sr. Luis A. Reyes León, 1 de julio de 2013, pág. 616 del Apéndice del Recurso.

existencia de la relación contractual con el tercero y del perjuicio que se le provocaría a los derechos del tercero. El reiterado argumento al respecto es que lo único que conocía Muñoz García, S.E. del Contrato de Arrendamiento era el canon fijado y su término de vigencia. Empero, al revisar el Contrato de Compraventa vemos que menciona en su cuarta cláusula que en ese momento la propiedad estaba ocupada por inquilinos, en particular, por el Sr. Reyes bajo un Contrato de Arrendamiento con fecha de vencimiento del 19 de junio de 2006 y un canon de Arrendamiento de \$1,900 mensuales y dispone además lo siguiente:

4.1 "El Comprador" acepta y reconoce respetar y honrar los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento vigentes identificados (a) y (b) del párrafo 4.1

4.4 En la eventualidad que "El Comprador" decida negociar la terminación del Contrato con el inquilino Ponce Concrete antes de la expiración del mismo y luego de efectuada la Compraventa éste "El Comprador" se obliga:

(a) Negociar una cláusula con Ponce Concrete donde ambos releven al Sr. Juan A. Picó y todos los herederos de la Sucesión de Doña Teresa C. Vidal Santiago de toda causa de acción legal y/o administrativa relacionada al Contrato de Arrendamiento existente con Ponce Concrete y la propiedad objeto de esta transacción.

(b) En conformidad con lo expuesto en la cláusula anterior se acuerda que "El Comprador" no será responsable por cualquier deuda que tenga Ponce Concrete con don Juan A. Picó y/o los herederos de Doña Teresa C. Vidal Santiago.

.....

6.4 En la eventualidad de que Ponce Concrete no haya abandonado el predio al momento de la terminación del contrato de arrendamiento, entiéndase al 19 de junio de 2006, y el "El Comprador" no le haya extendido un nuevo contrato de arrendamiento o acordado y aceptado que se mantenga utilizado el predio "El Vendedor" está obligado a pagar a "El Comprador" el equivalente al doble del canon de arrendamiento a pagar Ponce Concrete, entiéndase \$3,800.00. La obligación de pago será a partir del 20 de junio de 2006 si Ponce Concrete no ha abandonado el predio conforme a lo

aquí establecido y se extenderá hasta que abandone el mismo.<sup>17</sup>

Vemos pues que es indudable que el Sr. Muñoz, al suscribir el Contrato de Compraventa, conocía de la existencia del Contrato de Arrendamiento. La redacción de las cláusulas antes descritas podría dar la impresión de que la intención de las partes fue prever y mitigar las repercusiones que podría tener la compraventa pactada sobre el Contrato de Arrendamiento de los Apelantes. Nótese que se anticipó, incluso, la presentación de una reclamación legal al respecto por parte de éstos. Así pues, era imposible para el TPI sumariamente descartar la posibilidad de que hubo una intención o al menos, un conocimiento previo de que, al realizar la compraventa de la propiedad en cuestión, podrían infringirse los derechos ya reconocidos de los Apelantes por lo que no podía desconocerse la alegación de que se trató de un contrato suscrito en perjuicio de terceros. Existe controversia además, sobre el grado de conocimiento que tenía el Sr. Muñoz sobre la situación extrarregistral de la propiedad, en específico, si conocía lo dispuesto en la Décima cláusula del Contrato de Arrendamiento referente al derecho de tanteo y la prohibición de enajenar. Ello incide directamente sobre las intenciones de éste, sobre la buena fe con la que participó en el negocio jurídico aquí impugnado, tanto en términos de la buena fe contractual como para la buena fe requerida para su alegada defensa de tercería registral.

En este caso surge de los hechos incontrovertidos que en la Escritura Número 21 de División, Partición y Adjudicación suscrita el 5 de junio de 2002, se le adjudicó la propiedad objeto

---

<sup>17</sup> Véase, págs. 934-935 del Apéndice del Recurso.

del Contrato de Arrendamiento a la Sra. Vidal.<sup>18</sup> Dos días después, mediante la Escritura Núm. 36 de Donación suscrita el 7 de junio de 2002, la Sra. Vidal le donó la propiedad al Sr. Juan Picó.<sup>19</sup> El 31 de julio de 2003 mediante carta cursada a los Apelantes se les informó que la propiedad le fue donada al Sr. Juan Picó. El 10 de septiembre de 2004 el Sr. Juan Picó suscribió la Escritura Número 14 de Compraventa mediante la que le vendió la propiedad a Muñoz García, S.E.

En otra carta cursada el 29 de septiembre de 2004, el Sr. Juan Picó les informó a los Apelantes que el Contrato de Arrendamiento no sería renovado y que los pagos de los cánones de arrendamiento de octubre de 2004 a julio de 2006 debían hacerse al actual dueño Muñoz García, S.E.<sup>20</sup> El 19 de octubre de 2004 Muñoz García, S.E. también les cursó una carta a los Apelantes indicándoles que no se renovaría el Contrato de Arrendamiento e informándoles que interesaba negociar una salida temprana pues se le había indicado que el permiso de uso que tenían los Apelantes se había vencido, o les había sido denegado o no les sería renovado.<sup>21</sup> El 25 de octubre de 2004 los Apelantes le cursaron una carta a Muñoz García, S.E. en la que le indicaron que entendían la compraventa se realizó en violación al acuerdo que se había suscrito pues se les había concedido un derecho preferencial de compra y no se les notificó por escrito de ninguna oferta. Solicitaron que se le informara al Sr. Juan Picó que retendrían los pagos hasta estudiar la situación pues no le otorgaban validez alguna a la transacción realizada a

---

<sup>18</sup> Véase, pág. 475 del Apéndice del Recurso.

<sup>19</sup> Véase, pág. 486 del Apéndice del Recurso.

<sup>20</sup> Véase, pág. 509 del Apéndice del Recurso.

<sup>21</sup> Véase, pág. 511 del Apéndice del Recurso.

sus espaldas y alegaron que su permiso de uso no tenía fecha de expiración.

Ahora bien, surge de su deposición que el Sr. Reyes León fue informado de que la propiedad se le cedió a la Sra. Vidal.<sup>22</sup> Más aun, en su Solicitud de Sentencia sumaria los Apelantes afirmaron no solo que fueron notificados de dicha adjudicación sino que le dirigieron a ésta los pagos desde junio de 2002 a julio de 2003. Asimismo, surge que fueron informados de la donación de la propiedad al Sr. Juan Picó en julio de 2003. Sin embargo, no surge que realizasen acto alguno para oponerse a ello. Deberá presentarse prueba sobre la razón o motivo por el cual los Apelantes se cruzaron de brazos ante las adjudicaciones de la propiedad.

Los Apelantes cuestionan que el TPI no considerara las admisiones del Sr. Arturo Picó en su Contestación a la Demanda. Allí, éste afirmó que la donación intervivos realizada por la Sra. Vidal estaba en controversia y "admitió" que la compraventa realizada por el Sr. Juan Picó impidió que los Apelantes ejercieran su derecho de adquisición preferente y la prohibición de enajenar y que el contrato de compraventa adolecía de causa ilícita. Ciertamente, al adjudicar el caso el foro primario deberá tomar en consideración todas las admisiones de las partes, pero entendemos que, al considerar las admisiones del Sr. Arturo Picó, el TPI deberá tomar en cuenta que éste, inicialmente, había instado el caso civil núm. J AC2003-0985 para impugnar la donación hecha por la Sra. Vidal al Sr. Juan Picó. Asimismo, deberá considerar que se consideran admisiones aquellas declaraciones hechas por la propia parte que se ofrecen en su

---

<sup>22</sup> Véase, Toma de Deposition al Sr. Luis A. Reyes León, 1 de julio de 2013, pág. 616 del Apéndice del Recurso.

contra, no aquellas declaraciones hechas sobre las actuaciones de otra parte. Véase, Regla 803(a) de Evidencia de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. VI. Recordemos que, ni aun cuando las partes han estipulado un hecho, el juzgador se ve impedido de recibir prueba que le permita determinar su alcance, pues "la justicia no puede descansar en estipulaciones de hechos que no corresponden a la verdad". (Énfasis suprimido.) *Rivera Jiménez v. Garrido & Co., Inc.*, 134 D.P.R. 840, 857 (1993).

Es menester resaltar que no ignoramos que, en una ocasión previa en este caso, se denegaron mociones dispositivas. Sin embargo, es preciso destacar que ello ocurrió años antes de las que aquí nos ocupan y, particularmente, antes de que se realizase la toma de deposiciones como parte del descubrimiento de prueba. Más aun, surge del Apéndice que el 22 de noviembre de 2013 fueron los propios Apelantes quienes presentaron una Moción Solicitando Término para Presentar Moción de Sentencia Sumaria en la que solicitaron que el TPI extendiese el término concedido para ello en la Conferencia de Estado de los Procedimientos celebrada el 22 de octubre de 2013. Mediante Orden emitida el 26 de noviembre de 2013 el TPI extendió el periodo para que todas las partes presentasen sus mociones dispositivas hasta el 21 de enero de 2014. No surge que ninguna parte objetase dicha orden o recurriese de ésta.

De cualquier modo, en la Resolución emitida en los casos KLCE20070003, KLCE20070013, KLCE20071033 el hermano panel lo que hizo fue denegar la expedición de los autos de *Certiorari* solicitados por Muñoz García, S.E. y el Sr. Juan Picó así como desestimó el recurso en cuanto a Westernbank por falta de jurisdicción. Nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que la



denegatoria de expedir un auto de *Certiorari* es un corolario del ejercicio de nuestra facultad discrecional de no intervenir a destiempo con el trámite pautado por el foro de primera instancia. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 98 (2008). Sin embargo, ello no implica la ausencia de error en el dictamen cuya revisión fue solicitada, "*ni constituye una adjudicación en sus méritos*". (Énfasis suplido.) *Íd.* Tampoco impide que la parte afectada por la denegatoria revise la determinación cuando el foro primario dicte sentencia final, si ésta le resulta adversa. *Íd.* Así pues, es improcedente el planteamiento en torno a la contravención de la alegada ley del caso.

En el presente caso el juzgador del foro primario recibió prueba documental que incluyó el Contrato de Arrendamiento, deposiciones tomadas a las partes, y los demás contratos entre éstos, entre otros. Sin embargo, los numerosos documentos presentados son insuficientes para establecer que no existía controversia sustancial sobre hechos materiales. Ello pues lo determinante no es el volumen de los documentos sino su contenido, así como tampoco priva en este caso el texto literal de lo pactado, sino la intención de las partes al suscribir el Contrato de Arrendamiento en cuestión. Entendemos que el presente caso es uno en el que los elementos subjetivos como la credibilidad, la intención y los propósitos mentales de las partes son esenciales para la adjudicación por lo que lo más prudente era no adjudicarlo por la vía sumaria. Erró el TPI al utilizar dicho mecanismo procesal. Nuestro más alto foro ha dejado diáfano que puede dictarse sentencia sumaria en todo tipo de casos pero, de igual modo, es imprescindible recordar que se ha expresado que es un mecanismo inapropiado

para aquellos casos en los que haya que tomar determinaciones de hechos sobre la intención de las partes y su voluntad común al perfeccionar un contrato. Véase, *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 D.P.R. 142, 163 (2006).

En resumidas cuentas, existen controversias sobre hechos materiales que deben ser dirimidas de modo tal que le permita al TPI precisar la intención de las partes al pactar el Contrato de Arrendamiento en cuestión. Restan atender controversias de hechos materiales, siendo la primordial el alcance tanto de la prohibición de enajenar como del derecho de adquisición preferente y la interpretación de ambas disposiciones a la luz de las demás cláusulas del contrato. Solo luego de aclarar dicha controversia podrá determinar si hubo alguna violación a las obligaciones pactadas en el Contrato de Arrendamiento y podrán dilucidarse las demás reclamaciones pendientes. Existen a su vez, controversias sobre el conocimiento que tuvo Muñoz García, S.E., sobre la existencia del Contrato de Arrendamiento al suscribir el Contrato de Compraventa, lo que implica que existe controversia sobre la aplicación de la defensa del tercero registral así como la buena fe de las partes, no solo en la contratación sino en la ejecución de las obligaciones pactadas. Resta también por adjudicarse la Reconvención instada por Muñoz García, S.E. quien reclamó no solo el pago de los cánones de arrendamiento adeudados sino los daños causados por los Apelantes al no entregar a tiempo la propiedad en cuestión al culminar el Contrato de Arrendamiento.

Corresponde que devolvamos el caso al foro primario para la celebración de un juicio en sus méritos.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, los que hacemos formar parte de esta Sentencia, revocamos la Sentencia Parcial apelada. Devolvemos el caso al foro primario para la celebración de un juicio en su fondo.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones