

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - AGUADILLA
PANEL XI

RODOLFO RIVERA
GONZÁLEZ
Apelante

v.

JOSÉ COLÓN ANGLADA
Y OTROS
Apelados

KLAN201501193

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Mayagüez

Civil Núm.:
ISCI201300686
(306)

Sobre:
Acción Civil

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de septiembre de 2015.

Comparece el Sr. Rodolfo Rivera González, en adelante el señor Rivera o el apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia Sumaria Parcial* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI, mediante la cual se desestimó la demanda con perjuicio contra el Sr. Ernesto Yunes Méndez y Ernesto Yunes Bienes Raíces, en adelante señor Yunes o el apelado.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia Sumaria Parcial*.

-I-

Según surge del expediente, el señor Rivera presentó una *Demanda* sobre acción civil contra el Sr. José Colón Anglada, en adelante señor Colón, el señor Yunes, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales

compuesta por ambos.¹ El señor Rivera alegó que el 9 de marzo de 2007 otorgó con el señor Yunes un contrato de opción a compra sobre un predio de terreno situado en el Barrio Llanos Costa, Cabo Rojo, con una cabida de 8.85 cuerdas y que el precio acordado era de \$180,000.00. El señor Yunes lo acompañó y le mostró el solar que alegadamente estaba opcionando. En este había un rótulo de venta. El señor Yunes le informó que el dueño del terreno era el señor Colón.

El 1 de junio de 2007 el apelante adquirió del señor Colón la propiedad que se le había mostrado. Dicha transacción se formalizó mediante la Escritura Núm. 180 otorgada ante el notario Francisco Sepúlveda Rivera. El señor Rivera pagó \$180,000.00 por la compra del solar. Al momento de la compra, tomó control del predio que a su entender había adquirido y el cual le había sido mostrado por el señor Yunes. Ubicó en el terreno un vagón y lo mantuvo desde efectuada la compraventa hasta el 20 de mayo de 2009.

Alrededor del 12 de abril de 2009 el señor Rivera visitó la propiedad que consideraba había comprado. En esa ocasión encontró en el solar personas ajenas realizando labores de perforación. Al preguntar por qué realizaban el trabajo, éstos le indicaron que actuaban a nombre y en representación del dueño del terreno, quien era el Sr. Efraín González, en adelante

¹ El Sr. Yunes se había casado bajo el régimen de capitulaciones matrimoniales. Por tanto, su esposa Zoryleen Acevedo Zamot no es parte del pleito.

señor González, principal funcionario de HQJ Plumbing, con oficinas en Hormigueros.

A raíz de lo anterior, el señor Rivera se reunió con el señor González y éste le demostró que el solar que alegadamente se le mostró, vendió y entregó es de su propiedad por haberlo adquirido mediante compraventa, la cual acreditó mediante la Escritura Núm. 91, otorgada el 7 de mayo de 2004 ante el notario Carlos Ignacio Acevedo Semidey.²

Sostuvo, además, que el señor Yunes actuó de forma ilegal, fraudulenta y negligente "al mostrarle un predio de terreno que no le pertenecía e inducirlo a que éste iba a comprar el mismo, cuando en realidad, al otorgarse la escritura se le entregó otro".³ Arguyó, que tras advenir en conocimiento de lo informado por el señor González, le requirió al apelado la resolución del contrato, a lo que éste se negó.⁴

El señor Colón presentó una *Contestación a la Demanda, Defensas Afirmativas y Reconvención*.⁵

Por su parte, el señor Yunes presentó una *Contestación a Demanda*. En esencia, negó que existiera una relación contractual con el señor Rivera y, como defensa afirmativa, planteó que la reclamación estaba prescrita.⁶

² Apelación, *Demanda*, Exhibit A, págs. 1-5.

³ *Id.*

⁴ *Id.*

⁵ Apelación, *Contestación a la Demanda, Defensas Afirmativas y Reconvención*, Exhibit B, págs. 6-10.

⁶ *Id.*, *Contestación a Demanda*, Exhibit C, págs. 11-17.

El 22 de febrero de 2015, las partes sometieron el *Informe Preliminar Entre Abogados*.⁷ Este fue acompañado de los siguientes documentos, que a su vez fueron estipulados:

- 1) Contrato Abierto de Corretaje de Bienes Raíces, otorgado en Cabo Rojo, Puerto Rico, el 12 de enero de 2007 entre el Ing. José A. Colón Anglada y el Realtor, Ernesto A. Yunes Méndez.
- 2) Contrato de Opción de Compraventa, otorgado entre la parte vendedora José Colón Anglada y la parte compradora Rodolfo Rivera González, el 9 de marzo de 2007.
- 3) Recibo por \$5,000.00 por concepto de opción a compra de la finca de 8.85 cuerdas, en la Carretera #101, Barrio Llanos Costa de Cabo Rojo.
- 4) Resolución de ARPE número de catastro 55-380-000-005-10-000, número de solicitud 06DX3-00000-01791, folio 182, tomo 115, finca 3,762.
- 5) Recibo de Entrega de Planos de la finca, fechado 26 de febrero de 2007, recibido por P. Rullán.
- 6) Escritura #180 sobre Compraventa, otorgada en Mayagüez, P.R., el 1ero de julio de 2007 ante el Notario Público J. Francisco Sepúlveda Rivera.
- 7) Copia del cheque de gerente de R-G Premier Bank por \$160,000.00 a favor de José A. Colón Anglada, número 260012596.
- 8) Copia de pagaré personal por \$15,000.00 del 1 de junio de 2007, testimonio número 7178, firmado por Rodolfo Rivera González y ante el notario Lcdo. J. Francisco Sepúlveda Rivera.
- 9) Hoja de recibos firmados por José A. Colón Anglada.

⁷ *Id.*, *Informe Preliminar Entre Abogados*, Exhibit D, págs. 18-47.

- 10) Copia de cheque de Westernbank pagadero a José A, Colón Anglada, fechado 10/19/2007, número 016-1607 y por \$8,500.00.
- 11) Hoja de Impresión-Catastro Digital Llanos Costas-08.
- 12) Hoja de Impresión-Catastro Digital Llanos Costas-06.
- 13) Copia de factura del Lcdo. J. Francisco Sepúlveda Rivera del 31 de mayo de 2007, dirigida a Rodolfo Rivera González y por la cantidad de \$1,901.00.
- 14) Carta del demandante por conducto de su representante legal y dirigida a José Angel Colón Anglada y Ernesto Yunes del 23 de abril de 2009 y fotocopia de sus respectivos acuses de recibo.
- 15) Carta del Lcdo. Carlos J. Acevedo Lazzarini en representación de Ernesto Yunes Méndez dirigida al abogado del demandante y con fecha del 1 de junio de 2009.
- 16) Carta del demandante por conducto de su representante legal y dirigida a Lcdo. Carlos J. Acevedo Lazzarini y con fecha del 4 de junio de 2009.
- 17) Carta del Lcdo. Carlos J. Acevedo Lazzarini en representación de Ernesto Yunes Méndez dirigida al abogado del demandante y con fecha del 14 de julio de 2009.
- 18) Carta del demandante por conducto de su representante legal y dirigida a Lcdo. Carlos J. Acevedo Lazzarini y con fecha del 3 de agosto de 2009.
- 19) Plano de Mensura de una finca, número catastro 55-380-000-005-10-000, folio 182, tomo 115, finca 3,762, preparado por el Agrim. Abel Vélez Pérez el 26 de marzo de 2001.⁸

El 20 de marzo de 2015, el señor Yunes presentó una moción de sentencia sumaria. Alegó, entre otras

⁸ *Id.*, Exhibits 1-19, págs. 48-83.

cosas, que el señor Rivera no tiene evidencia de fraude, ilegalidad o negligencia; que el señor Rivera no empleó las diligencias de un hombre prudente y razonable; que el contrato en el que participó fue uno de corretaje y por ello no era responsable; y que la reclamación estaba prescrita.⁹

La moción fue acompañada con los siguientes documentos: 1) *Demanda*; 2) *Informe Preliminar Entre Abogados*; 3) Contrato de Opción de Compraventa otorgado el 9 de marzo de 2007 entre los Sres. Colón y Rivera y firmado por el señor Yunes como Corredor de Bienes Raíces; 4) Transcripción de la Toma de Deposition al señor Rivera; 5) Copia de 2 Planos de la finca propiedad del señor Colón; 6) Resolución de ARPE de 8 de agosto de 2006, número de solicitud 06DX3-00000-01791, para lotificar una finca propiedad del señor Colón, ubicada en la Carr. 101, km. 14.0 en el Barrio Llanos Costa en Cabo Rojo; 7) Copia de la Escritura Núm. 180 sobre Compraventa otorgada el 1 de junio de 2007 ante el notario Francisco Sepúlveda Rivera; 8) Declaración Jurada del señor Yunes suscrita el 17 de marzo de 2015; y 9) Contrato Abierto de Corretaje de Bienes Raíces.¹⁰

El 10 de junio de 2015, notificada el siguiente día 11, el TPI dictó la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada, mediante la cual desestimó con perjuicio la *Demanda* contra el señor Yunes. En su dictamen,

⁹ *Id.*, *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Respecto a el Co-Demandado Ernesto Yunes Méndez*, Exhibit E, págs. 84-114.

¹⁰ *Id.*, Anejo I-IX, págs. 115-193.

consideró probados los siguientes hechos, estipulados por las partes en el *Informe Preliminar entre*

Abogados:

1. El demandante Rodolfo Rivera González es mayor de edad, mecánico, vecino de Mayagüez y casado con Miladys Rullán Torres bajo el régimen de capitulaciones matrimoniales. (...)
2. El codemandado José A. Colón Anglada es natural de Arecibo, reside en el Municipio de Aguadilla, soltero e ingeniero civil y posee oficina de ingeniería civil. (...)
3. El codemandado Ernesto A. Yunés Méndez es mayor de edad, casado con Zoryleen Acevedo Zamot bajo el régimen de capitulaciones matrimoniales, reside en el Municipio de Cabo Rojo, tiene cuatro años de estudios universitarios en mercadeo y tiene licencia de corredor de bienes raíces desde el año 2004 y actualmente se desempeña como comerciante de bienes raíces. (...)
4. En un momento dado, el codemandado José A. Colón Anglada le mostró al codemandado Ernesto A. Yunes Méndez un predio de su propiedad con una cabida de 8.85 cuerdas, sito en el Barrio Llanos Costa del término municipal de Cabo Rojo, con el propósito de que Yunes hiciera las gestiones para venderlo en su capacidad como corredor de bienes raíces. (...)
5. El demandante Rodolfo Rivera González conoció y habló por primera vez con el Sr. José A. Colón Anglada cuando éstos el 1 de junio de 2007 otorgaron en Mayagüez y ante el notario J. Francisco Sepúlveda Rivera, la escritura numero 180 sobre Compraventa. (...)
6. El codemandado Ernesto A. Yunes Méndez mostró un predio de terreno al demandante Rodolfo Rivera González, sito en el Barrio Llanos

Costa del término municipal de Cabo Rojo. (...)

7. En cada una de las dos ocasiones en que el codemandado Ernesto A. Yunes Méndez mostró un predio de terreno al demandante sito en el Barrio Llanos Costa de Cabo Rojo; éste último estaba acompañado de su suegro el Sr. Pedro Rullán. (...)
8. El 1 de junio de 2007 el demandante y el codemandado José A. Colón Anglada otorgaron una escritura de compraventa ante el notario J. Francisco Sepúlveda Rivera. (...)
9. En un momento dado el demandante Rodolfo Rivera González visitó el predio donde había colocado un vagón y se encontró que había unas personas presentes las cuales se identificaron como empleados del Sr. Efraín González Caro. Estas personas estaban realizando un trabajo en el predio. Al ser cuestionad[a]s, las personas le indicaron al demandante que el predio era propiedad de Efraín González Caro. (...)
10. El Sr. Efraín González Caro por conducto de su agrimensor, el Sr. Roberto Roberts, promovió y logró que el demandante Rodolfo Rivera González removiera el vagón que había colocado y que saliera del predio donde lo había puesto. (...)
11. El predio que resultó ser propiedad de Efraín González Caro era uno de una cabida superficial de 6.00 cuerdas y sito también en el Barrio Llanos Costa del término municipal de Cabo Rojo. (...)
12. Al demandante le interesaba comprar el predio en el Barrio Llanos Costa de Cabo Rojo con el propósito de establecer en el mismo un negocio de los que se conoce como mecánica liviana. Él tiene en el Municipio de Mayagüez un negocio de este tipo. Al demandante le interesaba ubicar dicho negocio al frente de la propiedad a comprar. (...)¹¹

¹¹ Apelación, *Sentencia Sumaria Parcial*, Exhibit H, págs. 264-274.

Además, el TPI hizo las siguientes determinaciones de hechos:

13. José Ángel Colón Anglada y Rodolfo Rivera González suscribieron un contrato de opción de compraventa en una propiedad descrita como:

RUSTICA: Predio de terreno situado en el barrio Llanos Costa del término municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico con una cabida superficial de ocho punto ochenta y cinco (8.85) cuerdas equivalentes a treinta y [cuatro] mil setecientos ochenta y tres punto novecientos [cincuenta] y un metros cuadrados (3[7],783.9[7]1 mc); en lindes al NORTE, con carretera estatal que conduce de Cabo Rojo a Lajas; al SUR, con Gustavo Ramírez Rodríguez; al ESTE, con terrenos de Hermanos Morales Ramírez y al OESTE, con Gustavo Ramírez Rodríguez.

14. En el referido contrato, las partes aceptaron a Ernesto Yunes Bienes Raíces como la compañía que actuaría como corredora de bienes raíces en dicha transacción y no sería responsable por el incumplimiento en que pudiera incurrir las partes principales en el contrato.
15. En el referido contrato, la parte compradora reconoce que Ernesto Yunes Bienes Raíces actúa como intermediario de la venta y no es responsable por defectos de construcción, vicios ocultos, funcionamiento de enseres, instalaciones eléctricas o de plomería. Además, el demandante certificó que previo a la firma y como parte del contrato fue debidamente orientado por Ernesto Yunes Bienes Raíces sobre la necesidad y conveniencia de realizar una inspección física de la propiedad objeto del contrato por un profesional debidamente licenciado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

16. Entre la parte demandante y el codemandado Ernesto Yunes Méndez o Ernesto Yunes Bienes Raíces no existe un contrato.
17. El 1 de junio de 2007 Rodolfo Rivera González adquiere de José Colón Anglada mediante la escritura número 180 de compraventa ante el notario público J. Franciso Sepúlveda Rivera una propiedad que se describe en la determinación de hechos número 13, inscrita en el Registro de la Propiedad al folio 182 del tomo 115 de Cabo Rojo, finca número 3762 del Registro de la Propiedad de San Germán.
18. En la referida escritura de compraventa, el demandante indica que entra en la posesión real y pacífica de la propiedad, sin más requisito que el otorgamiento de la escritura, **luego de haberla examinado detenidamente y la acepta en las condiciones en que se encuentra ("as is condition"). El comprador manifestó conocer las colindancias, distancias, linderos y cabida superficial de la propiedad objeto de la compraventa.**¹²

A base de dichas determinaciones de hechos, el TPI concluyó que entre el señor Rivera y el apelado no existe relación contractual alguna, ya que el señor Yunes es un mandatario representativo directo del señor Colón y no se cumple ninguna de las condiciones bajo las cuales podría responder personalmente a las partes de dicho contrato. Así pues, a lo único que tendría derecho el apelante es a una acción por daños y perjuicios, y esta estaba prescrita, ya que el término prescriptivo para presentarla había comenzado a decursar desde el 25 de enero de 2011, fecha en que

¹² *Id.* (Énfasis en el original).

el TPI notificó la sentencia, desestimando sin perjuicio, la demanda contra el señor Yunes.¹³

Finalmente, el TPI descartó las alegaciones de fraude contractual contra el apelado. Concluyó, que contrario a la Regla 7.2 de las de Procedimiento Civil, no se formularon de manera específica y además, al no existir contrato alguno entre los señores Rivera y Yunes, eran improcedentes.

El 12 de junio de 2015, el señor Rivera presentó un *Escrito en Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria Promovida por los Codemandados Ernesto Yunes Méndez y Ernesto Yunes Bienes Raíces* para demostrar la existencia de controversias de hechos.¹⁴

El 26 de junio de 2015, el señor Rivera presentó una *Moción de Reconsideración*,¹⁵ la que fue denegada el siguiente día 30.¹⁶

Inconforme con dicha determinación, el señor Rivera presentó una *Apelación*, en la que invoca la comisión de los siguientes errores:

Cometió error el T.P.I. al dictar sentencia sumaria desestimando la demanda del apelante, cuando en realidad, existía una controversia real sustancial en cuanto al hecho esencial y pertinente, y éste era, sobre cuál fue la propiedad que Yunes Méndez le mostró al apelante.

Cometió error el T.P.I. al dictar sentencia sumaria desestimando la demanda del apelante sin considerar que la relación que surgió entre las partes fue una cimentada en tres contratos; a saber: (a) contrato abierto de corretaje de

¹³ *Id.*

¹⁴ *Apelación, Escrito en Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria Promovida por los Codemandados Ernesto Yunes Méndez y Ernesto Yunes Bienes Raíces*, Exhibit F, págs. 194-258.

¹⁵ *Id.*, *Moción de Reconsideración*, Exhibit I, págs. 275-319.

¹⁶ *Id.*, *Resolución*, Exhibit K, págs. 322-333.

bienes raíces, (b) contrato de opción de compraventa y (c) contrato de cláusulas y el derecho aplicable, creaban unos derechos y obligaciones a favor y en contra de las partes, incluyendo a Yunés Méndez y Ernesto Yun[é]s Bienes Raíces.

Cometió error el T.P.I. al disponer que la reclamación del apelante en contra de Ernesto Yunés Méndez y Ernesto Yunés Bienes Raíces era una no contractual y por tanto, que el término prescriptivo era de un año.

Cometió error el T.P.I. al dictar sentencia sumaria en contra del apelante e imponerle bajo los hechos de este caso, el pago de honorarios de abogado. (Énfasis en el original).

Examinados el escrito del apelante y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en su fondo.¹⁷ Se trata de un mecanismo para aligerar la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que procede es la aplicación del derecho.¹⁸

Al respecto, la Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil dispone que un reclamante debe

¹⁷ *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213 (2010); *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594 (2013).

¹⁸ *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, *supra*, pág. 214.

“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 solicitada”.¹⁹

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha declarado enfáticamente que quien se opone a una solicitud de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos.²⁰ Esto es, recae sobre el oponente la obligación de citar específicamente los párrafos, según enumerados en el escrito de sentencia sumaria, que entiende están en controversia, y para cada uno, detallar la evidencia admisible que fundamenta su alegación, y especificar la página o sección de la evidencia que contradice o refuta el hecho.²¹ Además, el oponente puede someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en controversia y que impiden la solución sumaria del conflicto.²² De así hacerlo, tiene la responsabilidad de, al igual que el proponente, enumerar los hechos en párrafos separados e indicar la pieza de evidencia que sostiene el hecho, con referencia específica a la parte de la evidencia que lo apoya.²³

¹⁹ Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

²⁰ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

²¹ *Id.*; 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2).

²² *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

²³ *Id.*; Regla 36.3 (b) (3) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (3).

Recientemente, el TSPR reiteró en *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, que:

La parte que se opone a una Moción de Sentencia Sumaria tiene el deber de presentar una Oposición a la solicitud presentada y de acuerdo con los requisitos de forma que exige la citada Regla 36 de Procedimiento Civil, traer a la atención del Tribunal la evidencia que demuestra que existen hechos materiales en controversia.²⁴

Por otro lado, la Regla 36.3(c) dispone, que “la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. [De lo contrario], se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede”.²⁵ En armonía con lo anterior, aquella parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria no puede cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.²⁶ No obstante, “la omisión en presentar evidencia que rebata aquella presentada por el promovente, no necesariamente implica que procede dictar sentencia sumaria de forma automática”.²⁷

Así pues, al dictar sentencia sumaria el Tribunal de Primera Instancia analizará los documentos que acompañan la moción del proponente y los documentos incluidos en la del opositor y aquellos otros que

²⁴ 193 DPR ____ (2015), 2015 TSPR 70, págs. 25-26.

²⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (c).

²⁶ *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011). Véase además, *Piovanetti v. S.L.G. Touma y otros*, 178 DPR 745, 774 (2010).

²⁷ *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, *supra*, pág. 556.

obren en el expediente del Tribunal. Si procede en derecho y si el oponente no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada, entonces el Tribunal dictará sentencia sumaria a favor del promovente.²⁸

Además, determinará si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.²⁹ De la misma forma, el juzgador tiene la potestad de excluir aquellos hechos, de cualquiera de las partes, que no hayan sido correctamente enumerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que alegadamente los sostiene.³⁰

Debemos añadir que el juzgador no está obligado a tomar en cuenta aquellas partes de las declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no esté particularmente citada por las partes en el escrito correspondiente.³¹ Empero, toda duda en cuanto a la existencia de una controversia debe resolverse en contra de la parte que solicita la sentencia sumaria.³²

Finalmente, en *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp, supra*, el TSPR estableció el estándar específico que debe utilizar el

²⁸ Véase, Regla 36.3 (b) (2) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*.

²⁹ *López Colón v. Miranda Marín*, 166 DPR 546, 562-563 (2005).

³⁰ Regla 36.3 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 433.

³¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 433.

³² *Vera Morales v. Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004); Véase además, *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, supra*.

Tribunal de Apelaciones para la revisión de la procedencia de una sentencia sumaria:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará 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 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.³³

-III-

Para comenzar debemos mencionar que el apelante presentó su escrito de oposición a sentencia sumaria tardíamente, a saber, 2 días después de que el TPI dictó la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada. Por ello, al momento de decidir, el TPI no tuvo ante su consideración una oposición, conforme a las exigencias procesales de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil y su jurisprudencia interpretativa.

No obstante lo anterior, y en armonía con la doctrina establecida en *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp., supra*, hemos revisado de *novo* la moción de sentencia sumaria, la oposición, los documentos examinados por el TPI y el expediente y concluimos que los 37 hechos, identificados por el TPI, no están controvertidos. Por ende, corresponde revisar si el foro de instancia aplicó correctamente el derecho.

En primer lugar, no existe responsabilidad contractual del apelado hacia el señor Rivera. Veamos.

Un análisis del Contrato Abierto de Corretaje de Bienes Raíces de 12 de enero de 2007 revela que las partes contratantes son los señores Colón y Yunes. En

³³ 193 DPR ____ (2015), 2015 TSPR 70, págs. 21-22. (Énfasis en el original).

otras palabras, el apelante no fue parte de dicho contrato.³⁴

Debemos añadir, que la cláusula 15 de dicho contrato exonera de responsabilidad al apelado por vicios ocultos, diferencias de cabida, defectos en el título, inexactitudes en el Registro de la Propiedad y por cualquier información esencial que el vendedor (señor Colón) haya ocultado, alterado o tergiversado deliberadamente.³⁵

Como si lo anterior fuera poco, la cláusula 14 del contrato de corretaje dispone que el vendedor (señor Colón) certifica que el corredor (señor Yunes) le ha preguntado y aquel le ha informado, que no tiene conocimiento o que no existen en el inmueble objeto de la compraventa, defectos o vicios ocultos o discrepancias en la cabida del terreno con su descripción registral.³⁶

Por otro lado, el señor Yunes no fue parte del *Contrato de Opción de Compraventa* otorgado por el señor Colón y el apelante el 9 de marzo de 2007.³⁷ Además, este contrato, en su cláusula 5, dispone que el comprador (señor Rivera) reconoce que el señor Yunes actuó como intermediario de la venta y no responde, entre otros, por vicios ocultos.³⁸ Más aun, en dicho contrato el comprador (señor Rivera) certificó que previo a su firma y como parte del

³⁴ Apelación, *Contrato Abierto de Corretaje de Bienes Raíces*, pág. 48.

³⁵ *Id.*, págs. 50-51.

³⁶ *Id.*, pág. 50.

³⁷ *Id.*, *Contrato de Opción de Compraventa*, pág. 52.

³⁸ *Id.*, pág. 54.

contrato, el señor Yunes le orientó sobre la necesidad y conveniencia de realizar una inspección física del solar por un profesional debidamente licenciado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.³⁹

Conviene destacar, que el señor Yunes tampoco fue parte de la Escritura Núm. 180 de 1 de junio de 2007, mediante la cual el señor Colón (vendedor) y el señor Rivera (comprador) formalizaron ante notario público, el contrato de compraventa del solar en controversia.⁴⁰ Debemos enfatizar además, que en dicho instrumento público, el señor Rivera aceptó **bajo juramento solemne** que adquiriría el predio "en las condiciones en que se encuentra ("as is condition")", luego de conocer las colindancias, distancias, linderos y cabida superficial del mismo.⁴¹ No es correcto ahora, mediante el presente recurso de apelación, "ir contra sus propios actos" y alegar que fue engañado, entre otros, por el apelado.⁴²

En fin, entre el apelante y el apelado no existió contrato alguno en virtud del cual este último pueda ser responsable al primero.⁴³

En segundo lugar, tampoco el apelado le responde al señor Rivera bajo el palio de la responsabilidad civil extracontractual regulada por el Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141. Al respecto,

³⁹ *Id.*

⁴⁰ *Id.*, Escritura Número Ciento Ochenta (180) - Compraventa, pág. 59.

⁴¹ *Id.*, pág. 61.

⁴² *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 873-879 (1976).

⁴³ Artículo 1209 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3374 () (Los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos...").

coincidimos con el TPI de que el término de 1 año para presentar la demanda comenzó a decursar el 25 de enero de 2011, por lo cual, la demanda presentada el 31 de mayo de 2013, está prescrita y dicho foro, al igual que este tribunal intermedio, carecemos de jurisdicción para atenderla.⁴⁴

Sobre el particular debemos resaltar, que el suegro del señor Rivera, con quien este asistió a inspeccionar el predio en controversia, recibió los planos de mensura e inscripción de parte del señor Yunes el 26 de febrero de 2007; es decir, con suficiente antelación para que su yerno, el apelante, los revisara antes de suscribir el contrato de opción de compraventa y la escritura de compraventa correspondiente.⁴⁵

Finalmente, las alegaciones de fraude no ameritan mayor atención de este foro apelativo.⁴⁶ La palabra fraude en las alegaciones 16 y 17 de la *Demanda* son una simple etiqueta, desprovista de contenido jurídico, incapaz de satisfacer los requisitos de la Regla 7.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 7.2.

-IV-

Por las razones previamente expuestas, se confirma la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada.

Notifíquese.

⁴⁴ Artículo 1868 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5298.

⁴⁵ *Apelación, Recibo*, pág. 55.

⁴⁶ *Id.*, *Demanda*, pág.4.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones