

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

ANTONIO J. MUÑOZ BERMÚDEZ, MIGDONIA GRAJALES SUÁREZ y la Sociedad Legal de Gananciales  Apelados  v.  KALED HMEIDAN ALASMAR  Apelante	KLAN201501450	CERTIORARI procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao  Civil. Núm.: HICI200900461  Sobre: Cobro de Dinero
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**Coll Martí, Jueza Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de noviembre de 2015.

Comparece ante nos Kaled Hmeidan Alasmar (apelante) y solicita que dejemos sin efecto la *Sentencia Sumaria* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 5 de agosto de 2015, notificada el 18 de agosto 2015. En el dictamen antes referido, el foro primario declaró Ha Lugar la *Demanda* y desestimó la *Reconvención*.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

**I**

El 21 de mayo de 2009, el señor Antonio J. Muñoz Bermúdez, la señora Migdonia Grajales Suárez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelados), dueños de la Corporación Muñoz Holdings, Inc., incoaron la *Demanda* en cobro de dinero del caso de epígrafe, en contra del apelante y de Reality Solutions. Posteriormente, los apelados desistieron a favor de

Reality Solutions. En su *Demanda* adujeron que el apelante se dedicaba al negocio de bienes raíces y que para el mes de octubre de 2008, le entregaron al apelante la cantidad de cuarenta mil dólares (\$40,000.00), para que adquiriera un inmueble a favor de la corporación. No obstante, los apelados manifestaron que el apelante nunca adquirió el inmueble. Por tal razón, le requirieron en varias ocasiones que les devolviera su dinero. Debido a que sus gestiones fueron infructuosas, los apelados solicitaron en su *Demanda* los cuarenta mil dólares (\$40,000.00), más los intereses legales y los honorarios de abogado.

El 14 de junio de 2010, el apelante presentó su *Contestación a Demanda*, en la cual sostuvo que los apelados le entregaron la suma cuarenta mil dólares (\$40,000.00), por concepto de opción a compra de una propiedad suya en el Municipio de Yauco. El apelante indicó que dicha opción tenía una duración de noventa (90) días y que la propiedad tenía el precio de ciento ochenta mil dólares (\$180,000.00). En prueba de lo anterior, el apelante sostuvo que los apelados suscribieron una carta con fecha del 24 de octubre de 2008, que así lo disponía. A su vez, el apelante alegó que los apelados no tenían derecho a reclamar la anterior suma, ya que la carta disponía que dicha cuantía no era reembolsable, de no ejercitarse la opción dentro del término pactado. Según el apelante, este era el único negocio convenido entre las partes. Por otro lado, el apelante reconvino y solicitó que los apelados le indemnizaran por la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00), por alegados daños y perjuicios que le ocasionaron a su negocio y a su reputación.

El 30 de julio de 2012, los apelados cursaron al apelante un *Interrogatorio, Requerimiento de Admisiones y Producción de*

*Documentos.* Transcurrido el término sin que el apelante contestara el mismo, los apelados solicitaron al foro primario que diera por admitidos los requerimientos de admisiones, a lo cual se opuso el apelante. No obstante, el 20 de septiembre de 2012, el Tribunal de Primera Instancia dictó una Orden que fuera notificada el 21 de septiembre 2012, en la cual dio por admitido el mismo. El apelante recurrió del anterior dictamen ante este foro apelativo intermedio y ante el Tribunal Supremo. Ambos foros denegaron expedir los recursos.

Posteriormente, el 18 de julio de 2014, los apelados presentaron su *Moción de Sentencia Sumaria*, en la cual sostuvieron que no había hechos materiales en controversia, al darse por admitido el requerimiento de admisiones cursado al apelante. Igualmente, los apelados alegaron que hubo simulación de contrato, ya que la carta de opción a compra suscrita entre las partes encubría la verdadera intención, que era adquirir un inmueble en el Municipio de Ponce. Según los apelados, el apelante les solicitó que prepararan dicha carta para protegerse, ya que no tenía licencia de corredor de bienes raíces, hecho que también fue dado por admitido. Los apelados acompañaron su *Moción de Sentencia Sumaria* con una declaración jurada del apelado, Antonio J. Muñoz Bermúdez; una declaración jurada del hijo de los apelados, el señor Antonio Muñoz Grajales, como presidente de la Corporación Muñoz Holdings, a quien el apelante le ofreciera realizar el negocio; copia del requerimiento de admisiones que fue dado por admitido, entre otros documentos de apoyo.

En su *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria* el apelante indicó que los apelados acudían al foro primario sin las manos limpias, ya que intentaban impugnar la carta de opción a compra

que fue generada por los propios apelados. Sostuvo al mismo tiempo que los apelados no habían presentado evidencia de la existencia del supuesto contrato simulado y que, aún si se entendiera que la opción a compra pactada fue un contrato simulado, debía prevalecer la cláusula accesoria que disponía que la opción no era reembolsable, de no ejercerse la opción dentro del término convenido por las partes.

El foro primario celebró una vista argumentativa para dilucidar la *Moción de Sentencia Sumaria* y la *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*. En atención a que la *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria* no cumplía con las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, el foro primario le concedió al apelante un término para enumerar hechos sobre los cuales no existía controversia. El 31 de octubre de 2014, el apelado presentó una *Moción Informativa y en Cumplimiento de Orden*, en la cual notificó que descansaba en su *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*, y que se allanaba al desglose de los hechos incontrovertidos, según enumerados por los apelados, por basarse en el requerimiento de admisiones que fue dado por admitido.

En consideración de todo lo anterior, el 5 de agosto de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Sumaria*, notificada el 18 de agosto 2015. En la misma, dictaminó que las partes celebraron un contrato verbal para que el apelante opcionara una propiedad a favor de los apelados, y que el apelante incumplió dicho contrato. Así las cosas, el foro primario declaró Con Lugar la *Demanda* y desestimó la *Reconvención* del apelante. Por consiguiente, el foro primario condenó al apelante a pagarle a los apelados la suma de cuarenta mil dólares (\$40,000.00).

Inconforme con el anterior dictamen, el apelante acudió ante nos y alegó que el foro primario incidió de la siguiente forma:

Erró el TPI al emitir una Sentencia Sumaria cuando existían controversias de hechos esenciales en torno a la validez y el perfeccionamiento del contrato objeto de la presente causa de acción.

Erró el TPI al declarar Con Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria del demandante basada en un requerimiento de admisiones admitido por la falta de contestación del mismo, sin haberle concedido la oportunidad de ser escuchado bajo el derecho constitucional del debido proceso de ley como consecuencia de una representación legal inadecuada.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver la controversia que nos ocupa.

## II

### A

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 555 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-214 (2010). La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, esto es, sobre ningún componente de la causa de acción. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V., R. 36.3. La parte que se opone puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; ó (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que

presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 217. No obstante, el sólo hecho de no presentar evidencia que controvierta la presentada por la parte promovente no implica que proceda dictar sentencia sumaria. *Nieves Días v. González Massas*, 178 DPR 820, 848-849 (2010); *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369 (2009); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004).

Al determinar si existen controversias de hechos que impiden disponer del caso sumariamente, el tribunal debe analizar los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente. El tribunal determinará si la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria controvertió algún hecho material o si hay alegaciones que no han sido refutadas de forma alguna. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914,933 (2010); *Nieves Días v. González Massas*, supra, a la pág. 849; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 213. Así pues, la sentencia solicitada se dictará sumariamente si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surge que no existe una controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material, por lo que sólo restaría por resolver una controversia de derecho. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, supra, a la pág. 383.

Por otra parte, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, 334.

Recientemente, nuestra más Alta Curia resolvió el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, res. 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70. En el mismo, definió el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. Los nuevos principios de revisión, según enumerados por nuestro más Alto Foro, 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.

**B**

De otra parte, una de las formas en que nacen las obligaciones es a través de los contratos. Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. Las obligaciones que nacen de esta forma “tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.” Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 2994. Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, *supra*, sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato.

Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, *supra*, sec. 3371, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la libertad de contratación, “los contratantes pueden 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”. Artículo 1207 del Código Civil, *supra*, sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850 (1991).

Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, *supra*, sec. 3375; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001). Esa obligación de cumplir con lo pactado se fundamenta en el principio de la buena fe, el cual exige no defraudar la confianza que otro ha



puesto en una promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, supra. Los contratos, más allá de ser la expresión de la autonomía y libertad de la persona, son también instrumentos de justicia distributiva y de interés social. El ordenamiento le brinda protección de ley a estas obligaciones que nacen de la voluntad de sus contratantes, pero exige una causa que asegure la justicia social trascendente como requisito para justificar su exigibilidad y respaldo estatal.

Por otro lado, pertinente a la doctrina de los contratos, nuestro más Alto Foro ha resuelto que la simulación es "[...] el acto o negocio jurídico que por acuerdo de las partes se celebra exteriorizando una declaración recepticia no verdadera para engañar a terceros, sea que ésta carezca de todo contenido, o bien que esconda uno verdadero diferente al declarado. (Citas internas omitidas)". *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 8 (1989). Se ha establecido que la simulación tiene dos vertientes, la simulación relativa y la absoluta. Según nuestra más Alta Curia, la simulación relativa tiene lugar cuando bajo la falsa apariencia se encubre un negocio realmente querido, que los contratantes desean sustraer de la curiosidad e indiscreción de terceros, en cuyo caso el contrato simulado queda eliminado y cobra vigencia el verdadero y disimulado. Por su parte, la simulación absoluta se produce cuando el acto jurídico nada tiene de real y meramente crea la apariencia de un negocio. En esta, el contrato, por carecer de causa, es nulo, inexistente y no produce efectos jurídicos. *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, 125 DPR 15 (1989).

En cuanto a los contratos con causa falsa, nuestro Código Civil establece que la expresión de una causa falsa dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y

lícita. Artículo 1228 del Código Civil, *supra*, sec. 3433. Así las cosas, en *Reyes v. Jusino*, 116 DPR 275 (1985), se estableció que la simulación por sí misma no hace ilícito o nulo el negocio. No obstante, cuando la causa verdadera del contrato simulado es ilícita el contrato es inexistente y no produce efectos jurídicos. *Íd.*

### C

La ley del caso son todas aquellas cuestiones consideradas y adjudicadas por un tribunal y que generalmente obligan tanto al tribunal inferior, como al que las dictó, si el caso vuelve ante su consideración. H. A. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, San Juan, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, sec. 3803, pág. 628. Son los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial mediante sentencia firme. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 606 (2000). La doctrina de la ley del caso le brinda a esos derechos y obligaciones finalidad y certeza. *Id.*, pág. 607. Esto implica que los planteamientos que han sido objeto de adjudicación por el foro primario o apelativo no pueden reexaminarse, puesto que los derechos y obligaciones así adjudicados tienen finalidad y firmeza. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, *supra*.

El autor Sánchez Martínez opina lo siguiente en cuanto a la aplicación de la ley del caso:

"...lo deseable es que las controversias sometidas, litigadas y decididas ante el tribunal a quo sean respetadas por el mismo tribunal en etapas subsiguientes del mismo caso." *Sánchez Martínez*, *op. cit.*, pág. 629.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que,

"[a] fines de velar por el trámite ordenado y pronto de los litigios, así como por la estabilidad y certeza del derecho, un tribunal de instancia [como una cuestión de sana práctica y no como regla inviolable] deb[e] resistirse a alterar sus pronunciamientos dentro de un mismo caso excepto cuando se convenza de que los mismos son erróneos."

*Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, supra, citando a *Torres Cruz v. Municipio de San Juan*, 103 DPR 217, 222 (1975).

### III

A tenor con las normas jurídicas antes expuestas, procedemos a resolver la controversia que nos ocupa. Por estar estrechamente relacionados, discutiremos conjuntamente los señalamientos de error.

Primeramente, en virtud de lo establecido por nuestro más Alto Foro en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, procede que determinemos si la *Moción de Sentencia Sumaria* de los apelados y la *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria* del apelante cumplen con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. De un minucioso y sereno análisis del expediente apelativo, surge que los apelados enumeraron en párrafos los hechos que según estos estaban incontrovertidos. A su vez, incluyeron y relacionaron la prueba documental en la cual basaron sus alegaciones y fundamentaron su postura en derecho. Por tal razón, concluimos que los apelados cumplieron con los requisitos de la Regla 36.3 (a) de Procedimiento Civil, supra.

En cuanto a la *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*, se desprende de la misma que el apelante no citó específicamente los párrafos según enumerados por la parte peticionaria. Tampoco aportó prueba para controvertir los hechos incontrovertidos propuestos por los apelados, ya que se habían dado por admitidos los requerimientos de admisiones por falta de contestación. Incluso, debe recordarse que el foro primario le concedió discrecionalmente un término adicional al dispuesto en la Regla 36, supra, para que cumpliera con la misma, y el apelante se limitó a reafirmarse en su *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*. Por tal razón,

claramente el apelante incumplió con los requisitos de la Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, *supra*.

Resuelto lo anterior, nos compete establecer si en el caso de autos existían hechos materiales en controversia que impidiesen que se dictara sentencia sumariamente. Es menester recordar que los requerimientos de admisiones cursados por los apelados fueron dados por admitidos por el foro primario. Por lo tanto, con relación al segundo señalamiento de error, concluimos que la Orden del 20 de septiembre de 2012, notificada el 21 del mismo mes y año, constituye la ley del caso, toda vez que el foro primario, en una etapa procesal anterior a la de autos dio por admitidos los requerimientos de admisiones por falta de contestación a los mismos dentro del término establecido para ello en la Regla 33 de Procedimiento Civil, *supra*. Dicha determinación goza de finalidad y firmeza, por lo cual estamos impedidos de revisar el mismo.

Como discutiéramos previamente, un tribunal debe resistirse a alterar sus pronunciamientos dentro de un mismo caso, excepto que se convenza de que los mismos son erróneos. Al no estar presentes los elementos que configuren una excepción a dicha doctrina, estamos impedidos de alterar el dictamen apelado.

Por consiguiente, al darse por admitidos los requerimientos de admisiones, no estaba en controversia que la suma de dinero que le fue entregada al apelante fue con el propósito de opcionar un edificio en Ponce; que la carta de opción suscrita por los apelados fue una simulada para proteger al apelante por no tener licencia de corredor de bienes raíces; que el apelante no tenía prueba para sustentar sus defensas afirmativas, entre otros asuntos. Es decir, en definitiva, no existían hechos materiales en controversia que impidieran que se dictara sentencia sumariamente.

Ahora bien, procede que revisemos de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia de marras. Veamos.

La parte apelante nos plantea que el foro primario incidió al dictar la *Sentencia Sumaria*, toda vez que existían controversias de hechos esenciales en torno a la validez y el perfeccionamiento del contrato objeto de la presente causa de acción. No le asiste la razón. En primer lugar, es menester hacer hincapié nuevamente en que de los hechos dados por admitidos surge que los apelados le entregaron el dinero al apelante con el fin de que opcionara un inmueble en el Municipio de Ponce y que la carta de opción suscrita por los apelados fue una simulada. Como discutiéramos previamente, el hecho de que las partes hayan suscrito un contrato simulado, ello por sí solo no invalida el contrato verdadero. Por tanto, el hecho de que el acuerdo de opción a compra de la propiedad en Yauco fue un contrato simulado, no invalida de por sí el contrato verbal al que las partes verdaderamente se obligaron para que el apelante adquiriera el edificio en Ponce a favor de los apelados.

Es menester enfatizar en que en nuestro ordenamiento jurídico, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio, sin importar que dicho acuerdo no conste por escrito. De nuestro análisis minucioso del expediente apelativo no encontramos un ápice de prueba que demuestre que la verdadera causa del contrato simulado fuera ilícita, toda vez que el contrato verbal verdadero para adquirir el edificio de Ponce no era un contrato contrario a las leyes, a la moral, ni al orden público. Consecuentemente, como correctamente resolviera el foro primario,

el contrato verbal, real y disimulado, era válido al tener consentimiento, objeto y causa. Por tal razón, el contrato simulado de opción a compra del bien inmueble en Yauco queda eliminado y cobra vigencia el verdadero y disimulado. Toda vez que el apelante incumplió con su parte de la obligación, procede que devuelva a los apelantes los cuarenta mil dólares (\$40,000.00) recibidos.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, se CONFIRMA la *Sentencia Sumaria* apelada.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones