

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL VIII

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandante - Recurrido

v.

IGNACIO VELOZ
CAMEJO, et als

Demandados - Recurrido

CARLOS MANUEL
DECLET JIMÉNEZ, et als.

Terceros Demandados
Recurridos

RG PREMIERE BANK OF
PR, et als

Terceros Demandados
Peticionarios

KLCE201500136

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Carolina

Civil. Núm.
FCD2004-2343(401)

Sobre:
Incumplimiento de
contrato, cobro de
dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova y la Juez Rivera Marchand

Varona Méndez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

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

Compareció ante nosotros la parte peticionaria, --el Sr. Armando J. Martínez Vilella (peticionario o señor Martínez)¹, la Sra. Wanda Joglar Ríos (señora Joglar) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (SLG)--, por vía de un recurso de *certiorari* en el cual se solicitó la revisión de una resolución dictada el 20 de febrero de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario o foro recurrido). Mediante dicho dictamen el foro primario denegó una solicitud de sentencia sumaria presentada por el peticionario relacionada a una demanda contra tercero incoada en su contra.

¹ Cabe aclarar que el peticionario fue traído al pleito del presente caso por alegada negligencia en el desempeño de sus funciones como notario.

El foro primario determinó que existían hechos en controversia que tenían que ser dilucidados en una vista plenaria y por lo cual ordenó la continuación de los procedimientos del presente caso.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, denegamos la expedición del recurso de *certiorari*.

I.

Para una mayor comprensión de la controversia presentada, nos limitaremos a exponer las reclamaciones pertinentes al recurso ante nuestra consideración.

En virtud de una demanda, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) presentó reclamaciones en cobro de dinero, incumplimiento de contrato y ejecución de hipoteca contra el Sr. Ignacio Veloz Arroyo (señor Veloz); el Sr. Ignacio Tomás Veloz Camejo (señor Veloz Camejo); la Sra. María Mercedes Arroyo Torres (señora Arroyo Torres), (esposos Veloz-Torres); la Sociedad Legal Compuesta por ambos; el Sr. Carlos Manuel Decllet Jiménez (señor Decllet); la Sra. Lydia Esther Paz Palm (señora Paz) (esposos Decllet-Paz), y la Sociedad Legal compuesta por ambos. El BPPR alegó el incumplimiento de los términos de una hipoteca constituida a su favor por la cantidad de \$100,000.00 la cual gravaba un inmueble.² Incluyó como codemandados a los esposos Veloz Torres debido a que éstos fueron quienes constituyeron la hipoteca a favor del BPPR. Por otro lado, los esposos Decllet-Paz fueron incluidos también como codemandados, por ser los titulares actuales del apartamento gravado a favor del BPPR al momento de la presentación de la demanda.³

² Apartamento PH4, Condominio Surfside Mansions en Isla Verde. Dicho gravamen fue constituido mediante la escritura número 180 de 29 de septiembre de 1993 ante el notario Rafael Maldonado Nicolai, suscrito por el señor Veloz Camejo y la señora Arroyo Torres quienes eran los titulares originales.

³ El 25 de enero de 2002 se otorgó la escritura número 4 de compraventa asumiendo hipoteca ante el notario Gabriel Hernández González, donde los esposos Veloz-Torres vendieron, traspasaron y cedieron la titularidad del apartamento PH antes mencionado a los esposos Decllet-Paz y quienes asumieron la “Primera Hipoteca” a favor de R&G.

El 6 de junio de 2006 los esposos Declet-Paz presentaron una demanda contra tercero contra el señor Martínez, la señora Joglar y la SLG compuesta por ambos.⁴ En síntesis, los esposos Declet-Paz alegaron que el 4 de febrero de 2004 otorgaron una primera hipoteca a favor de R&G Premier Bank of Puerto Rico (R&G), por la suma de \$640,700.00⁵, mediante la escritura número 125 (escritura 125) ante el señor Martínez, quien fungió como notario público. Dicha escritura fue otorgada con el propósito de cancelar varios gravámenes sobre el apartamento antes mencionado y, entre los cuales se encontraba, una hipoteca constituida en 1998 por el señor Veloz a favor de R&G⁶. En el momento en que los esposos Declet-Paz otorgaron la escritura número 125 de 4 de febrero de 2004, la hipoteca por la cantidad de \$100,000.00 a favor de BPPR no había sido cancelada.⁷ Ahora bien, los esposos Declet-Paz alegaron que la escritura número 125 fue otorgada con el propósito de cancelar la hipoteca constituida a favor de R&G por el señor Veloz en el 1998. Según expusieron, los esposos Declet-Paz solamente tenían conocimiento de la hipoteca a favor de R&G y no del gravamen a favor de BPPR. Según entendían, mediante la escritura número 568 el señor Veloz constituyó la hipoteca a favor de R&G para cancelar los gravámenes anteriores que tenía el apartamento donde se suponía que se hubiera incluido el gravamen a favor del BPPR por la cantidad de \$100,000.00. No obstante, al otorgar la escritura

⁴ También se incluyó como tercero demandado a R&G. Cabe indicar que los esposos Declet-Paz también incoaron una demanda de coparte contra los esposos Veloz-Arroyo.

⁵ Ver página 2, párrafo 8 de la Demanda contra terceros, Apéndice de la parte peticionaria, pág. 11.

⁶ El 1 de junio de 1998 el señor Veloz Camejo obtuvo financiamiento a través de R&G, mediante escritura número 568 ante la notario María de Lourdes Vizcarrondo titulada "Primera Escritura", por la cantidad de \$648,000.00. En la mencionada escritura se especificó los pagarés a cancelarse mediante la referida escritura, entre los cuales se encontraba la hipoteca a favor del BPPR por \$100,000.00, otorgada mediante escritura número 180 ante el notario público Rafael Maldonado Nicolai con fecha del 29 de septiembre de 1993.

⁷ Escritura número 180 el 29 de septiembre de 1993, otorgada ante el peticionario.

número 125 con el propósito de cancelar la hipoteca anterior constituida por el señor Veloz a favor de R&G en la escritura número 568, los esposos Declet-Paz plantearon que descansaron en la creencia de que el apartamento estaba libre de gravámenes con excepción de la hipoteca a favor de R&G constituida mediante la escritura número 125 otorgada ante el peticionario.

No obstante lo anterior, los esposos Declet-Paz alegaron que se les defraudó ya que no se les indicó que la hipoteca a favor de BPPR no había sido cancelada al momento de vender el apartamento. Expusieron que desconocían de la existencia del gravamen a favor del BPPR al momento de adquirir la propiedad al igual que al momento de obtener el financiamiento con R&G el 4 de febrero de 2004. Además, expusieron que tanto R&G como el peticionario incumplieron con sus obligaciones relacionadas a la cancelación del pagaré de \$100,000.00 a favor del BPPR en controversia. En específico, alegaron que R&G retuvo de los fondos del refinanciamiento otorgado los balances de cancelación de las hipotecas que gravaban el apartamento objeto del presente pleito con el fin de cancelar las mismas. Además, expusieron que el peticionario, como notario, dio fe de que le mostró a las partes otorgantes los cheques retenidos por R&G para la cancelación de las hipotecas, los que serían remitidos a los acreedores hipotecarios para la cancelación de las hipotecas que gravaban el apartamento en cuestión. Según los esposos Declet-Paz, el señor Martínez no cumplió con su obligación de asegurarse de que el cheque que fue retenido por R&G para el pago del balance de la hipoteca a favor del BPPR fuera remitido a dicha entidad para la cancelación del mismo. No obstante, sostuvieron que tanto R&G como el peticionario incumplieron con lo antes expuesto al no cancelar la hipoteca a favor del BPPR. Concluyeron que las actuaciones del peticionario fueron negligentes y

consecuentemente fueron demandados por BPPR para la ejecución de la hipoteca antes mencionada.

Así las cosas, el 15 de octubre de 2007 la parte peticionaria presentó una solicitud de sentencia sumaria en la cual solicitó la desestimación de la demanda contra tercero incoada en su contra.⁸ Principalmente, la parte peticionaria argumentó que no había controversia en cuanto a que los esposos Declet-Paz tenían conocimiento de la hipoteca a favor de BPPR desde el momento en que adquirieron la propiedad. Así las cosas, expresó que independientemente de si actuó o no de forma negligente, la acción incoada por BPPR no guardaba relación con las actuaciones del señor Martínez como notario y que, ante la ausencia de nexo causal entre los daños alegados y dichas actuaciones, no se le podía responsabilizar por los daños alegados por los esposos Declet-Paz. La parte peticionaria sostuvo que todos los documentos que acompañó con su moción de sentencia sumaria establecían que los esposos Declet-Paz tuvieron conocimiento de los gravámenes desde el momento en que adquirieron la propiedad mediante un contrato de opción de compra. Según explicó, el 24 de junio de 1998 los esposos Velez-Torres y los esposos Declet-Paz otorgaron el contrato de opción de compra, en el cual solamente se hizo constar como gravamen una hipoteca a favor de R&G por la cantidad de \$648,682.38 (hipoteca constituida por el señor Veloz).⁹ Además, sostuvo que en el referido contrato se acordó que el

⁸ Véase Apéndice, págs. 65-139. Entre los anejos que acompañaron la moción de sentencia sumaria se encuentran: 1) el contrato de opción de compra otorgado entre los esposos Veloz-Torres y los esposos Declet-Paz; 2) contestaciones a interrogatorio sometido por el peticionario a los esposos Declet-Paz; 3) dos estudios de título sobre el apartamento en cuestión con fecha del 21 de septiembre de 2001 y el 9 de enero de 2004 respectivamente; y 4) la escritura pública número 125 otorgada ante el peticionario mediante la cual los esposos Declet-Paz constituyeron una "Primera Hipoteca" a favor de R&G.

Cabe señalar que el 14 de septiembre de 2007, R&G presentó una moción de sentencia sumaria contra los esposos Declet-Paz.

⁹ Del expediente surge que la hipoteca constituida por el señor Veloz a favor de R&G mediante la escritura número 568 fue por la cantidad de \$648,000.00. No obstante, en la escritura de opción de compra se hizo constar que el apartamento estaba gravado por una hipoteca a favor de R&G por la cantidad de \$648,682.38.

“vendedor” (los esposos Veloz-Torres) sería responsable de cualquier gravamen adicional que no se hiciera constar en la referida escritura. Además, indicó que el 25 de enero de 2002 los matrimonios Veloz-Torres y Declet-Paz otorgaron la escritura de compraventa asumiendo hipoteca y para dicha fecha la hipoteca a favor de BPPR ya estaba inscrita en el Registro de la Propiedad. También argumentó que en la propia escritura de “Primera Hipoteca” otorgada ante el peticionario se hizo constar la hipoteca de \$100,000.00 a favor de BPPR que gravaba el apartamento. Por tanto, la parte peticionaria sostuvo que los esposos Declet-Paz tenían conocimiento de la hipoteca a favor de BPPR y que la misma gravaba el apartamento objeto de la controversia desde antes de que acudieran a sus servicios de notario para constituir la “Primera Hipoteca” favor de R&G. Adujo que los esposos Veloz-Torres eran responsables ante los daños alegados por los esposos Declet-Paz, toda vez que incumplieron con hacer constar la hipoteca a favor de BPPR que gravaba el apartamento objeto del pleito.¹⁰

El 10 de octubre de 2008, los esposos Declet-Paz presentaron su oposición a la moción de sentencia sumaria presentada por la parte peticionaria.¹¹ Sostuvieron que el foro recurrido debía denegar la petición desestimatoria de la parte peticionaria, debido a que existían controversias de hecho que requerían el desfile de prueba. Además, expusieron que las

¹⁰ Cabe señalar que el peticionario expuso que los dos estudios de título que acompañó con su moción de sentencia sumaria fueron pagados por el señor Declet y que ambos estudios de título fueron realizados con anterioridad a la compraventa del referido apartamento. Dichos estudios de título reflejaban la hipoteca de \$100,000.00 constituida a favor de BPPR.

¹¹ Entre los documentos que se acompañaron con la oposición a la solicitud de sentencia sumaria, se incluyó una copia de una deposición tomada al señor Declet, con fecha del 9 de noviembre de 2006, véase Apéndice, págs. 159-162; también se incluyó copia de una deposición tomada al señor Martínez el 13 de diciembre de 2013, véase Apéndice, págs. 163-185.

Cabe señalar que R&G también presentó una solicitud de sentencia sumaria contra la demanda de tercero presentada por los esposos Declet-Paz. Por medio de la demanda de tercero los esposos Declet-Paz mediante trajeron al pleito a R&G.

reclamaciones de la parte peticionaria tampoco procedían como cuestión de derecho, toda vez que el señor Martínez no podía evadir la responsabilidad de todo notario de verificar los gravámenes que afectan una propiedad objeto de las escrituras que otorgue. Específicamente expuso que la parte peticionaria alegó en su solicitud de sentencia sumaria que el señor Declet tenía conocimiento del gravamen en cuestión desde la adquisición del apartamento gravado. Sin embargo, el señor Declet expuso en la deposición que se le tomó, que no tenía conocimiento de dicho gravamen a favor del BPPR al momento de la adquisición del apartamento. Además, indicó que en ninguna de las escrituras otorgadas para la adquisición de dicho apartamento se hizo referencia a la hipoteca a favor del BPPR por la cantidad de \$100,000.00 y de saberlo, no hubiera adquirido tal propiedad. Ahora bien, con relación a los estudios de título a los que el señor Martínez hizo referencia, el señor Declet expuso que en tales documentos se reflejaba un gravamen posterior a la hipoteca de \$100,000.00 a favor del BPPR. Dicho gravamen consistía en una hipoteca constituida por el señor Veloz a favor de R&G por la cantidad de \$648,000.00 en el año 1998. Según el señor Declet, en virtud de las representaciones hechas por el señor Veloz, entendió que dicho gravamen fue constituido por el señor Veloz para refinanciar sus deudas sobre el apartamento, incluyendo el gravamen a favor del BPPR por la cantidad de \$100,000.00. Por tanto, entendió que el gravamen a favor del BPPR en cuestión había sido cancelado y que la propiedad adquirida solamente estaba gravada por la hipoteca constituida a favor de R&G en el 1998.

También expuso en su escrito que anteriormente el señor Veloz lo indujo a error al esconderle el hecho de que el gravamen a favor del BPPR por \$100,000.00 no había sido cancelado y

permanecía vigente. Por tanto, el señor Declet alegó que al momento en que acudió a los servicios de notaría del peticionario descansó en las “negligentes advertencias, representaciones e instigaciones” del señor Martínez cuando se otorgó la escritura número 125 y consecuentemente fue demandado por el BPPR por cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

En respuesta al escrito antes aludido, el señor Martínez presentó una réplica a oposición de sentencia sumaria donde expuso dos argumentos principales por los cuales solicitó nuevamente la desestimación de la demanda contra tercero presentada en su contra. Primeramente, adujo que fueron los esposos Veloz-Arroyo quienes incumplieron con los términos pactados en el contrato de opción y el contrato de compraventa para con los esposos Declet-Paz.¹² Así las cosas, el peticionario indicó que los esposos Veloz-Arroyo eran responsables ante los esposos Declet-Paz al no haber cancelado el gravamen a favor de BPPR por la cantidad de \$100,000.00. En segundo lugar, el señor Martínez expuso que la causa de acción de los esposos Declet-Paz carecía del elemento de causalidad, toda vez que los daños alegados en su contra fueron ocasionados por el incumplimiento de los esposos Veloz-Arroyo. Por tanto, argumentó que el incumplimiento de los esposos Veloz-Arroyo consistió en: 1) no divulgar la existencia del gravamen en cuestión y 2) en no cancelar el mismo. Concluyó que lo anterior fue lo que ocasionó los daños alegados por los esposos Declet-Paz.

Eventualmente, el 20 de febrero de 2014 el foro primario emitió una resolución disponiendo de las mociones antes expuestas.¹³ En síntesis, el foro primario determinó que existían

¹² Cabe señalar que también se otorgó un contrato titulado “Enmiendas a contrato de arrendamiento y a contrato de opción de compra”, el 24 de junio de 1998. Sin embargo, según surge del expediente, dicho contrato no tuvo relevancia con relación a la presente controversia.

¹³ Véase Apéndice, págs. 202-211.

controversias de hecho las cuales impedían que se dispusiera del presente caso por la vía sumaria. En específico, el Tribunal de Primera Instancia expuso que según se desprende de la declaración jurada tomada al señor Declet, los esposos Declet-Paz no tenían conocimiento del gravamen en cuestión al momento de adquirir la propiedad objeto de la controversia.¹⁴ Por tanto, los esposos Declet-Paz entendieron que lo que asumían era una primera hipoteca a favor de R&G por la cantidad de \$648,682.38. Sin embargo, al alegar la parte peticionaria que los esposos Declet-Paz sí tenían conocimiento de las cargas y gravámenes que asumieron, ello de por sí conllevaba una determinación de credibilidad que debía ser adjudicada en una vista plenaria.

Así pues, el foro recurrido concluyó que todos los documentos presentados ante su consideración levantaron varias dudas con relación al presente caso. Explicó que se tenía que determinar si en efecto los esposos Declet-Paz hicieron estudios de títulos sobre la propiedad en cuestión, tanto para el contrato de opción a compraventa de 24 de junio de 1998 como el contrato de compraventa asumiendo hipoteca de 25 de enero de 2002. También determinó que existía duda sobre el hecho de que los esposos Veloz-Arroyo para el 1 de junio de 1998¹⁵ constituyeron una “primera hipoteca” sobre la propiedad a favor de R&G cuando la realidad registral era que dicha hipoteca entraba en un rango de segunda ya que aún permanecía la propiedad gravada por el pagaré a favor del BPPR por la cantidad de \$100,000.00. En específico, el respetado foro expuso que era incorrecto el hecho de que en la escritura antes mencionada se otorgó una primera hipoteca sobre la propiedad a favor de R&G y, posteriormente, mediante la escritura número 125 de 4 de febrero de 2004 R&G

¹⁴ Esto es, el pagaré hipotecario por la cantidad de \$100,000.00 a favor del BPPR. Escritura número 180 de 29 de septiembre de 1993.

¹⁵ Escritura número 568 de 1 de junio de 1998.

brindó financiamiento a los esposos Declet-Paz clasificada también con el mismo rango registral. En fin, el Tribunal de Primera Instancia razonó que se debía determinar mediante una vista plenaria quienes descansaron sobre qué representaciones y adjudicar las responsabilidades que hubiesen sido o no incumplidas por las partes. En la resolución recurrida, se procedió a determinar los siguientes hechos en controversias que requerían ser dilucidados:

1. Si los esposos Veloz-Arroyo indujeron a error y engaño a los esposos Declet-Paz con relación a la existencia del pagaré hipotecario a favor de BPPR.
2. Cuál era en efecto el conocimiento que tenían los esposos Declet-Paz sobre el pagaré hipotecario de \$100,000.00 a favor de BPPR en las transacciones ocurridas con los esposos Veloz-Arroyo.
3. Cuáles providencias tomó o dejó de tomar el señor Martínez con relación al pagaré de \$100,000.00 a favor de BPPR.
4. Cuál era el conocimiento que tenía R&G sobre el pagaré de \$100,000.00 a favor de BPPR con relación a la escritura número 568 de 1 de junio de 1998 y la escritura número 125 de 4 de febrero de 2004, y qué diligencias se tomaron para la cancelación o subordinación de ese pagaré según indican ambas escrituras y que advertencias o representaciones se le hicieron a los esposos Declet-Paz.

Así las cosas, el foro primario denegó la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte peticionaria y ordenó la continuación de los procedimientos para que se pudieran dirimir las controversias suscitadas en el presente caso.

Inconforme, la parte peticionaria presentó una oportuna solicitud de reconsideración donde reprodujo los argumentos expuestos en su solicitud de sentencia sumaria. Esto es, alegó nuevamente la falta del elemento de causalidad en la demanda contra tercero incoada en su contra ya que sostuvo el incumplimiento de los esposos Veloz-Arroyo lo que ocasionó los daños alegados por los esposos Declet-Paz. Por su parte, los esposos Declet-Paz presentaron una oposición a la solicitud de sentencia sumaria de la parte peticionaria. Posteriormente, también presentaron una moción suplementaria a la oposición a

solicitud de sentencia sumaria. Mediante ambos escritos, los esposos Declet-Paz solicitaron al foro primario la paralización de los procedimientos debido a la existencia de controversias de hechos medulares del presente caso. En específico, reiteraron que no tuvieron conocimiento de la existencia del pagaré hipotecario a favor de BPPR por la cantidad de \$100,000.00 al momento de adquirir la propiedad. Por tanto, al momento de otorgar la escritura número 125 del 4 de febrero de 2004 ante el señor Martínez, el gravamen en cuestión estaba vigente y dicho notario no tomó medidas razonables para hacer constar a los esposos Declet-Paz la existencia del mismo.

A su vez, el 29 de abril de 2014 el peticionario presentó una réplica a oposición a solicitud de reconsideración donde expuso que no existía controversia sobre el hecho de que los esposos Veloz-Arroyo incumplieron con los términos pactados con los esposos Declet-Paz al momento de la compraventa del apartamento asumiendo hipoteca. Así las cosas, concluyó nuevamente que dicho incumplimiento fue la causa próxima de los daños alegados en la demanda contra tercero.

Finalmente, el 23 de octubre de 2014 el Tribunal de Primera Instancia emitió una orden mediante la cual denegó la reconsideración solicitada por la parte peticionaria.

Aun inconforme, la parte peticionaria presentó un recurso de *certiorari* en el cual le imputó al foro primario haber errado al determinar que no procedía la moción de sentencia sumaria presentada por haber hechos medulares en controversia a pesar de haber documentos evidenciando lo contrario. Además, planteó que erró el foro primario al no desestimar la demanda contra tercero presentada por los esposos Declet-Paz contra la parte peticionaria, dado a que no existe una relación causal entre los daños alegados por los esposos Declet-Paz y las actuaciones del señor Martínez al

otorgar la escritura número 125 de “Primera Hipoteca” al 4 de febrero de 2004.

II.

A. *El auto de certiorari*

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al v. BBVAPR, supra*; *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. El concepto discreción necesariamente implica la facultad de elegir entre diversas opciones. *IG Builders Corp. et al v. BBVAPR, supra*.

En *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580 (2011), nuestro Tribunal Supremo tuvo la oportunidad de interpretar la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, (32 LPRA Ap. V). En dicho caso, se expresó que la Regla 52.1, *supra*, fue objeto de cambios fundamentales dirigidos a “evitar la revisión judicial de aquellas órdenes o resoluciones que dilataban innecesariamente el proceso, pues, pueden esperar a ser revisadas una vez culminado el mismo, uniendo su revisión al recurso de apelación”. *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop, supra*, 593-94; R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexis-Nexis, 2010, sec. 5515a, pág. 475.

El Tribunal Supremo añadió que este cambio fue motivado principalmente por el gran cúmulo de recursos presentados para revisar órdenes y resoluciones, que provocaban una dilación innecesaria del proceso. Así pues, las enmiendas a la regla tuvieron el fin de agilizar los procedimientos y evitar la paralización de los casos por tiempo considerable de manera innecesaria. *Job*

Connection Center v. Supermercados Econo, 185 DPR 585 (2012); *Informe de la Comisión de lo Jurídico Civil del Senado de Puerto Rico sobre P. de la C. 2991*, 11 de noviembre de 2010, pág. 2.

La referida Regla 52.1, *supra*, dispone:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

En virtud de lo anterior, presentado un recurso de *certiorari*, este Tribunal debe considerar en primer lugar, si el asunto objeto de revisión está comprendido entre los asuntos revisables, al tenor de la antes citada Regla 52.1.

Superada esta etapa, y de concluir que el asunto es revisable al crisol de dicha regla, es preciso realizar una segunda evaluación, a la luz de los criterios esbozados por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 596, *supra*. Así pues, para poder ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional en la consideración de los asuntos planteados mediante dicho recurso, el precepto antes mencionado dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

B. Regla 36 de Procedimiento Civil – Sentencia Sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerle a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”.¹⁶ Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En lo pertinente, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil dispone que

[u]na parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, 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. (32 LPRA Ap. V). (Énfasis nuestro).

Según ha explicado el Tribunal Supremo, este mecanismo propicia la esencia y la razón expresada en la citada Regla 1 de Procedimiento Civil, *supra*, cuando surja de forma clara que “el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la

¹⁶ 32 L.P.R.A. Ap. V.

verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Así pues, este mecanismo procesal “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles”. *Íd.*, pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010). Además, utilizado de manera adecuada, este mecanismo contribuye a descongestionar los calendarios judiciales. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

La parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213. Un hecho material, según definido jurisprudencialmente, es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación conforme al derecho sustantivo aplicable. *Íd.*¹⁷; *Mejías v. Carrasquillo, supra*, pág. 300. La propia Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, se refiere a estos como “hechos esenciales y pertinentes”. Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. Regla 36.3 (a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG*

¹⁷ Citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T.I, pág. 609.

Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, 189 DPR414 (2013), pág. 432 (2013).

Por su parte, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, *supra*, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero además su solicitud deberá contener:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*. (Énfasis suplido).

De no hacerlo, correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos v. Univisión Pérez*, *supra*, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). En *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986), el Tribunal Supremo estableció como regla general que la parte que se oponga a la sentencia sumaria deberá “presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente.” *Íd.*, pág. 721. Es por ello que la parte que se oponga no puede descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*.

Recientemente en *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, *supra*, el Tribunal Supremo reafirmó que procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica.” *Íd.*, pág. 430. Por ello, la

contestación a la moción de sentencia sumaria deberá, igualmente, “ceñirse a ciertas exigencias... recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *Íd.*, pág. 432. Cónsono con lo anterior, “[t]oda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.” Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*. Como parte de este nuevo esquema, el tribunal no tendrá que considerar los hechos que no estén debidamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tiene la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no haya hecho referencia en una relación de hechos. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, supra*, pág. 433. Por tanto, “si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación.” *Íd.* El citado caso dispone que nuestro ordenamiento procesal le exige a la parte que se opone a una solicitud de sentencia sumaria examinar cada hecho consignado en la solicitud, y para todos aquellos que considere que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta y fundamentada en evidencia

admisible. Esta exigencia, señaló el Tribunal Supremo, no es un mero formalismo ni un requisito mecánico, sino al contrario, “tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible”.

Íd., pág. 434.

Por último, debemos recalcar que no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 219.¹⁸ No obstante, este mecanismo siempre ha estado disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. *Íd.*¹⁹; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR. 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*; *Abrams Rivera v. E.L.A. y otros*, 178 DPR 914 (2010). El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es, por tanto, “el sabio discernimiento, ya que mal utilizada puede prestarse para privar a un litigante de su ‘día en corte’, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013).²⁰ Esto es de suma importancia, pues la mera existencia de “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria...cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).²¹ (Énfasis suplido). Además, debe tomarse en cuenta que la concesión del referido remedio yace en que proceda la disposición del caso por la vía sumaria de conformidad al derecho aplicable.

¹⁸ Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 D.P.R. 294 (1994).

¹⁹ Citando a *García López v. Méndez García*, 88 D.P.R. 363, 380 (1963). Véase además, *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 D.P.R. 914 (2010).

²⁰ Citas omitidas.

²¹ Citas omitidas.

Ortiz v. Holsum, 190 DPR 511 (2014). Por tanto, el tribunal debe asegurarse si la sentencia sumaria es la manera correcta en derecho para disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, pág. 334.

III.

Es de notar que la parte peticionaria expuso en su recurso que el foro primario erró al denegar su solicitud de sentencia sumaria, toda vez que no existe un nexo causal entre los hechos alegados y el daño. Según sostiene, las actuaciones del señor Martínez en el presente caso no ocasionaron los daños alegados por los esposos Declet-Paz, sino fueron las actuaciones de los esposos Veloz-Arroyo la causa de tales daños.

En el caso ante nuestra consideración, se recurre de la denegatoria a una moción de carácter dispositivo ya que de haber sido declarada con lugar, la solicitud de sentencia sumaria hubiera dispuesto del caso. Al tratarse de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, este Tribunal tiene discreción para considerar el recurso de *certiorari* presentado en virtud de las disposiciones de la Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*. No obstante, cabe recordar que el recurso de *certiorari* es uno discrecional y, por tanto, al momento de este Tribunal determinar si expide el mismo o no, también tiene que regirse por las disposiciones de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Solamente si el recurso de *certiorari* cumple con alguno de los criterios prescritos en ambas disposiciones legales antes mencionadas, entonces procede la expedición del mismo.

Las argumentaciones traídas por la parte peticionaria con relación al conocimiento que pudieron haber tenido los esposos Declet-Paz sobre el gravamen en cuestión al momento de adquirir el apartamento afectado (entre las demás controversias que identificó el foro recurrido en su resolución), plantean un dilema de

credibilidad que le corresponde dirimir al foro primario y no a este Tribunal. Resaltamos que nuestra función revisora en estos casos está limitada de dos maneras. Solo podemos determinar si existen controversias genuinas de hechos medulares que impiden su concesión y si el derecho se aplicó correctamente.²² Así pues, a pesar de que la resolución recurrida es revisable por vía de *certiorari* en virtud de las disposiciones de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, concluimos que no procede nuestra intervención, al evaluar el recurso presentado a la luz de los requisitos de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

IV.

Se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

²² Véase *Vera v. Bravo*, 161 D.P.R. 308 (2004); J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da, San Juan, Pub. JTS, 2011, T.III, pág. 1042.