Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL VIII

JEFFREY HERNÁNDEZ SUÁREZ Y OTROS Apelantes v. DANTE A. RODRÍGUEZ SOSA Y OTROS Apelados	KLAN201300799	*APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce Civil número: J AC2010-0506 Sobre: Sentencia Declaratoria

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

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2016.

El 27 de noviembre de 2013, notificada el 9 de diciembre de 2013, este Tribunal de Apelaciones dictó *Sentencia* mediante la cual se dejó sin efecto ambas sentencias emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI) y se desestima con perjuicio el caso en su totalidad.

No conforme con nuestro dictamen, el matrimonio Jeffrey Hernández Suárez y Elizabeth García Pérez y la sociedad de bienes gananciales compuesta por ambos (el matrimonio Hernández García o la parte apelante) acudieron oportunamente al Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante recurso de *certiorari*. El 23 de octubre de 2015, nuestro más Alto Foro emitió una Sentencia mediante la cual se revocaron las *Sentencias* apeladas. Consecuentemente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico decreta que la Sentencia del TPI de 27 de febrero de 2013 es válida. Así como que la apelación conjunta

presentada por el matrimonio Hernández García y el Banco Popular para la revisión de esta, de fecha 17 de mayo de 2013 cumplió con las Reglas aplicables. En vista de ello, el Alto Foro devuelve el caso ante la consideración del tribunal apelativo intermedio para que la atienda en sus méritos. El Alto Foro dispone que quedan pendientes ante el TPI las reclamaciones de la reconvención que dependan del recurso de apelación que se remite al Tribunal de Apelaciones en virtud de su sentencia. En cuanto al segundo recurso de apelación (KLAN201301465) presentado el 11 de septiembre de 2013, se ordena su desestimación por no haberse perfeccionado conforme a derecho.

Tal y como expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I.

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

El caso de autos inició el 24 de septiembre de 2010 cuando los Apelantes instaron una Demanda de Sentencia Declaratoria e Injunction. Según lo invocado por las partes, los hechos del caso giran en torno a la titularidad de un inmueble (LA FINCA), estructuras y edificaciones sitas en este.

Siendo el Sr. Dante A. Rodríguez Sosa dueño de LA FINCA, y junto con su esposa Isabel Rivera Pérez (matrimonio Rodríguez-Rivera o apelados) dueños de varias estructuras allí sitas, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) instó en contra de Playa Isabel Inc., de éste, como su Presidente y por sí, del matrimonio de Dante A. Rodríguez y Joan González Colón (Rodríguez-González) una demanda en cobro de dinero y

ejecución de hipoteca (Civil núm. J CD2000-0405). Como parte de la Sentencia dictada en dicho caso, se aprobó un Acuerdo de Transacción. Según lo contenido en el referido acuerdo y en aras de satisfacer varios préstamos adeudados, el 24 de julio de 2003, el matrimonio Rodríguez-González, otorga ante Notario Público la Escritura 216 de Dación en Pago con la cual ceden en pago LA FINCA al BPPR.

Mediante la Escritura de Compraventa número 120 de 7 de junio de 2005 el BPPR vendió LA FINCA por precio alzado al matrimonio Hernández- García. Una vez éstos comenzaron a ejercer sus facultades como titulares, los apelados les reclamaron extrajudicialmente, pues adujeron que las estructuras sitas en LA FINCA no formaron parte de la transacción con el BPPR. En la misma, los apelantes instaron una Demanda de Sentencia Declaratoria e Injunction en la que incluyeron al BPPR. Por su parte, el matrimonio Hernández-García alega que los apelados estaban interfiriendo dolosamente con su derecho propietario al reclamar la titularidad de una porción de terreno que no les pertenece y de los inmuebles sitos en ella. Invocaron que la dación en pago incluyó la totalidad de LA FINCA por lo que, la adquirieron junto con todos los inmuebles sitos en ella, ya sea por formar parte del inmueble, por la figura de la accesión o por estar incluidos en el contrato. En consecuencia, solicitan un entredicho provisional prohibiéndole a los apelados entrar a LA FINCA hasta que se dilucidase la controversia en torno a la titularidad de la porción de terreno de la que (matrimonio Rodríguez-Rivera) alegaba ser dueño. En adición, solicitan que se declarase su derecho propietario sobre LA FINCA.

En su Contestación a Demanda, el matrimonio Rodríguez-

González sostiene entre sus defensas afirmativas, que nunca cedieron las estructuras y edificaciones que ubican en el terreno o en el Solar D. Enfatiza que les pertenece el terreno que colinda con LA FINCA. Reitera que a pesar de que se lo notificaron a los apelantes, éstos continuaron explotándolas comercialmente. A su vez, insta una Reconvención en la que adujo ser dueño de varias estructuras y edificaciones sitas en LA FINCA y en el Solar D. Arguye que los apelantes ignoraron las colindancias de LA FINCA, de la Finca Goodman del 1976 (Finca Goodman), y del Solar D, las cuales fueron estipuladas en el caso J AC2006-0504. Lo anterior, con el fin de apropiarse de la permisología emitida a favor de los apelados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) para una segregación en LA FINCA la que se valora en $65,000; suma que solicitan como daño especial. Reclama además, $300,000 en daños por la pérdida del uso y los frutos derivados de la explotación económica de las estructuras y edificaciones. Solicita una sentencia declaratoria de su titularidad, de sus frutos y rentas así como instaron una acción de reivindicación con el fin de recuperar el disfrute de las estructuras y edificaciones en LA FINCA y en el Solar D. Adicionalmente alega que, los apelantes se sirvieron de un pozo de agua que no les pertenecía por lo que reclaman el pago de cualquier factura por consumo, multa o penalidad que de ello surgiese, así como $200,000 por angustias mentales.

En su Contestación a la Demanda el BPPR, aduce que fue traído como adquirente y ulterior vendedor de LA FINCA. Entre sus defensas afirmativas alega que actuó de buena fe. También, el matrimonio Rodríguez-González presenta su Contestación a la Demanda. En la misma, alega que el entredicho solicitado es improcedente pues sus derechos propietarios sobre los solares

C y D están siendo afectados por los apelantes. Insta, a su vez, una Reconvención en la que solicita $200,000 por uso indebido de una piscina, que alega yace en parte en su terreno y de un pozo de agua.

El matrimonio Hernández-García presenta su Réplica a Reconvención en la que admite que recibió comunicaciones de los apelados. Afirma que el resultado del pleito de deslinde no constituye cosa juzgada y que, al ser el dueño de LA FINCA, podía utilizar y explotar todo lo que en ella enclava.

Finalmente, el foro de instancia declara No Ha Lugar la Solicitud De Sentencia Sumaria presentada por matrimonio Hernández-García, Ha Lugar a la solicitada por el matrimonio Rodríguez–Rivera. Consideramos necesario transcribir las determinaciones del TPI en la sentencia apelada.

El foro de instancia establece que se declarará a la sociedad legal de gananciales Rodríguez-Rivera único titular de todas las estructuras y edificaciones enclavan en LA FINCA. Se declarará a la sociedad legal de gananciales Rodríguez-Rivera único titular de la estructura que enclava en el Solar D de la finca en 1976. Se declarara a la sociedad legal de gananciales Rodríguez-Rivera único titular de la permisología de la ARPE utilizada para el desarrollo de LA FINCA y en tal virtud se condena a los demandantes Jeffrey Hernández Suárez y su esposa Elizabeth García Cruz a pagar a favor de la sociedad legal de gananciales Rodríguez-Rivera los costos de segregación asumidos por el codemandado Dante A. Rodríguez Sosa en la ARPE para un proyecto denominado "Playa Isabel Trailer Camp and Restaurant" bajo el caso número 98-67-A-006PPI costos adjudicados en la suma de $76,430.00.

En adición, el TPI declara ha lugar la Solicitud De Sentencia Sumaria del codemandado Dante A. Rodríguez Rivera y en consecuencia se le reconoce derechos de propiedad sobre el Solar D de la Finca Goodman y a su vez se reconoce que los linderos del mencionado solar con relación a LA FINCA son aquellos que surgen del plano de deslinde estipulado en el caso JAC 2006-0054. En consecuencia, resolvemos que el solar 42 del desarrollo de LA FINCA inscrito a favor de Jeffrey Hernández Suárez y Elizabeth García Cruz en el Registro de la Propiedad en la realidad física ubica dentro del Solar D de la finca Goodman por lo que estamos ante una doble inmatriculación y en derecho procede decretar la nulidad de la inscripción registral del Solar 42 del Proyecto desarrollado en LA FINCA y se ordena al Hon. Registrador de la Propiedad Sección de Guayama la cancelación correspondiente de su inscripción de la Finca 8,191 folio 45 del tomo 189 de Santa Isabel.

Inconforme con el dictamen del TPI, acude ante este Tribunal la parte apelante y plantea que el TPI cometió los siguientes errores:

> **ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN SOLICITANDO SE DICTE SENTENCIA DE FORMA SUMARIA A FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE.**
>
> **ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR LA OPOSICIÓN A SENTENCIA SUMARIA Y LA SOLICITUD DE SENTENCIA PARCIAL A FAVOR DE LOS RECONVINIENTES, A PESAR DE QUE ESTA PARTE SE HABÍA OPUESTO A LA MISMA POR NO CUMPLIR EL ESCRITO POR LA REGLA 36.3 Y DICHA MOCIÓN NUNCA FUE RESUELTA.**
>
> **ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL EMITIR SENTENCIA PARCIAL SIN CUMPLIR CON LAS REGLAS 36.4 Y 42.2 DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL.**

II.

Sentencia Sumaria

En nuestro ordenamiento el mecanismo de Sentencia Sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015 TSPR 70, 193 DPR ___ (2015), res. 21 de mayo de 2015.

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

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

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, provee para que una parte contra la cual se ha formulado una reclamación pueda "presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de

hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación".

Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Además, la controversia sobre el hecho material tiene que ser real. Esto es, que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 DPR 200, 213 (2010).

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

Resulta meritorio destacar que con la más reciente normativa, nuestro Máximo Foro se distancia significativamente

de la doctrina anterior que establecía que el mecanismo de sentencia sumaria debía usarse solamente en casos claros. Sobre este particular, nuestro Tribunal Supremo, en Rosario v. Nationwide Mutual, 158 DPR 775, 780 (2003) había señalado lo siguiente: "En cuanto a la evaluación de la prueba pertinente, '[c]ualquier duda sobre la existencia de una controversia sobre los hechos materiales, debe resolverse contra la parte promovente'."

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

En armonía con la doctrina antes esbozada, en Malevé v. Oriental, 167 DPR 593, 605 (2006) el Máximo Foro fue enfático cuando expresó que: "En nuestro ordenamiento jurídico existe una clara política pública judicial de que los casos se ventilen en los méritos por nuestro interés de que todo litigante tenga su día en corte. (*Citas omitidas*) Por ello, el mecanismo de la sentencia sumaria sólo se debe utilizar cuando quien promueve ha establecido su derecho con claridad y ha quedado demostrado que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la prueba."

Como bien se puede justipreciar, del reciente desarrollo doctrinario pertinente al mecanismo de la sentencia sumaria, transluce que a partir de SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo,

supra, la norma se ha tornado más rigurosa para quien pretende oponerse a que su caso se resuelva por la vía sumaria. Así pues, ante una moción de sentencia sumaria bien fundamentada, el que se opone a ella tiene el deber ineludible de controvertir los hechos fehacientemente, ya que de lo contrario, corre el riesgo de verse privado de "su día en corte".

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

> Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, **<u>será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos</u>**, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, <u>se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad</u>.
>
> A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno. Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, 36.4. (Énfasis Nuestro).

En atención a la citada regla, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que ante una moción de sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos incontrovertibles y los que sí lo están. Tales determinaciones de hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de

prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados. Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora. En Ramos Pérez v. Univisión, supra, pág. 221, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, expresó:

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

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

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

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

> **Primero**, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un [sic] juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.
>
> **Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*.
>
> **Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos**. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.
>
> **Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico sostuvo que el estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su adjudicación "tiene el efecto de establecer los

hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están". *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra. La determinación de los hechos controvertidos y los que no lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden "en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada". *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra. De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Cónsono con lo anterior, es preciso estudiar y analizar los preceptos jurídicos que atañen a la controversia de autos.

B.

Dación en Pago

La figura de la dación en pago posee los siguientes requisitos: (1) una obligación preexistente que se quiere extinguir; (2) un acuerdo de voluntades entre el acreedor y deudor en el sentido de considerar extinguida la antigua obligación a cambio de la nueva prestación; y(3) una prestación realizada con intención de efectuar un pago total y definitivo. G.E.C. & L v. So. T. & O. Dist., 132 DPR 808, 1993; Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez, 125 DPR 340, 1990.

C.

Acuerdo Transaccional

Las obligaciones "nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia". Art. 1042 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2992. En el ámbito de las obligaciones y los contratos en Puerto Rico rige el principio de

libertad de contratación. Según éste, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que estimen necesarias, siempre y cuando las mismas no contravengan la ley, la moral ni el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713, 724 (2001); Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 289 (2001); Unisys Puerto Rico, Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc., 128 D.P.R. 842, 850 (1991). Conforme lo dispuesto en el artículo 1206 de nuestro Código Civil, los contratos existen "desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio". 31 L.P.R.A. sec. 3371.

El contrato de transacción, regulado en nuestro Código Civil en los artículos 1709–1718, 31 L.P.R.A. §§ 4821–4830, se define como el contrato "por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado." Art. 1709 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4821; Blás v. Hospital Guadalupe, 167 D.P.R. 439 (2006); Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S. E., 137 D.P.R. 860 (1995). En el contrato de transacción se requiere que exista: (1) una relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de los contratantes de disponer del litigio (eliminar las controversias); y (3) las recíprocas concesiones de las partes. Mun. San Juan v. Prof. Research, 171 D.P.R. 219 (2007); Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S. E., supra, pág. 870.

Nuestro ordenamiento jurídico ha reconocido la existencia de dos clases de contratos de transacción: el extrajudicial y el judicial, Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc., supra; Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S. E., supra. Cuando un acuerdo de

transacción ha sido legalmente consentido por las partes, sea éste judicial o extrajudicial, "el Juez viene obligado a tener en cuenta la decisión de las partes y a no contradecirla, aunque la crea injusta." Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc., 121 D.P.R. 503, 516–517 (1988). Ello no quiere decir que el Tribunal esté impedido de interpretar su extensión. Sucn. Román v. Shelga Corp., 111 D.P.R. 782, 787 (1981).

III.

En el recurso de apelación ante nuestra consideración nos corresponde realizar una revisión de novo de la Solicitud de Sentencia Sumaria así como de la Oposición a la misma presentada ante el foro primario.

Entendemos que los errores señalados están íntimamente relacionados entre sí por lo que los discutiremos de manera conjunta En su recurso, la parte apelante plantea como errores que incidió el TPI al declarar no ha lugar la Moción Que Solicita Se Dicte Sentencia De Forma Sumaria a favor de la parte demandante, al declarar ha lugar la Oposición A Sentencia Sumaria y la solicitud de sentencia parcial a favor de los reconvinientes a pesar de que la parte apelante se había opuesto a la misma por no cumplir el escrito con la Regla 36. 3 y dicha moción nunca fue resuelta. Así como señala que el TPI emite sentencia parcial sin cumplir con las Reglas 36.4 y 42.2 de Procedimiento Civil, No le asiste la razón. Veamos.

En el caso de autos, la parte apelante solicitó que se dicte la sentencia sumaria conforme la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. A lo que la parte apelada se opuso, a su vez, reconvinieron y solicitaron que se dictara sentencia parcial a su favor. En razón de ese hecho, el TPI entonces tenía el deber de,

conforme las Reglas de Procedimiento Civil y la jurisprudencia aplicable, determinar si existía o no una controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente. De la sentencia objeto de nuestra revisión, se desprende que así lo hizo.

No obstante, al estar este Tribunal en la misma posición que el TPI al momento de adjudicar solicitudes de sentencia sumaria, es nuestra obligación indagar y examinar si en realidad existen controversias de hechos materiales. Dicho proceso de revisión nos lleva a estudiar y analizar la totalidad del expediente ante nos, incluyendo todos los documentos anejados a la Moción de Sentencia Sumaria, su Oposición, así como los anejados a la Réplica a Oposición. Lo anterior nos obliga a determinar conforme al TPI, que los siguientes son hechos esenciales y pertinentes que resultan ser incontrovertidos:

1. El codemandante Dante A. Rodríguez Sosa fue dueño de la propiedad inmueble con la descripción registral que se establece más adelante por virtud de la Escritura Pública número 9 sobre Segregación, Compraventa e Hipoteca otorgada ante el notario público Francisco R. Martínez el 17 de marzo de 1979 (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit I, Páginas 1-6)[1] y de ahora en adelante a tal inmueble se le referirá como LA FINCA:

> "RÚSTICA: Parcela "A", de terreno radicada en el Barrio Jauca del Municipio de Santa Isabel, Puerto Rico, con una cabida superficial de Cinco Punto Cero Cero cuerdas (5.00 cds.), equivalentes a Diecinueve Mil Seiscientos Cincuenta y Uno Punto Noventa y Cinco Metro Cuadrados (19,651.95 m/c.), colindando por el Norte, en una distancia de Ochenta y Cuatro Punto Cincuenta Metros (84.50 m) rumbo SURESTE, Sesenta y Un grados quince metros (61* 15') con terrenos dedicados a uso público

[1] "Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera" se refiere a la "Moción en Oposición y en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial" presentada el 26 de noviembre de 2012 por los codemandados Dante A. Rodríguez Sosa su esposa Isabel Rivera Pérez y la sociedad legal de gananciales compuesta entre ambos.

> para el ensanche de la Carretera número Uno, por el SUR en una distancia de Setenta y Seis punto Cincuenta Metros (76.50 m) rumbo SUROESTE, Ochenta grados Cero minutos (80* 0'), con la zona marítima del mar Caribe; por el ESTE, en una distancia de Doscientos punto Sesenta y Seis metros (234.66 m), rumbo SUROESTE, Un grado Cuarenta y Cinco minutos (1* 45'), con terrenos de Cándido Ruiz, Juan F. Rodríguez y Ana Gloria Torres Patino y por el OESTE, en una distancia de Doscientos Ochenta y Cinco punto Cincuenta metros (585.50 m), rumbo NOROESTE, Un grado cuarenta y cinco minutos (1* 45') con terrenos de la Finca principal de la cual se segrega."

2. Los Rodríguez-Rivera posteriormente adquirieron varias estructuras que ubican en la propiedad descrita como LA FINCA. La primera de ellas por virtud de la Escritura Pública número 33 sobre compraventa ante el notario público Francisco R. Martínez el 26 de octubre de 1994 (Solicitud Sumaria Rodríguez Rivera, Exhibit II, Páginas 7-10) y sobre la siguiente propiedad con valor de $26,000.00: "CASA de madera que mide veintiún pies de frente por treinta y un pies y seis pulgadas de fondo, hecha de concreto, madera y zinc, que consta de dos cuarto dormitorios, sala, comedor, cocina, baño y terraza.". La segunda por virtud de la Escritura Pública número 20 sobre compraventa ante el notario público Francisco R. Martínez el 6 de junio de 1995 (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit III, Páginas 11-14) y sobre la siguiente propiedad con valor de $25,000.00: "Casa de paredes de cemento y bloques, techo de madera y cartón, la cual mide veinticuatro (24) pies de ancho, por cuarenta y un (41) pies de largo, dedicada a vivienda." La tercera por virtud de la Escritura Pública número 14 sobre compraventa ante el notario público Francisco R. Martínez el 10 de agosto de 1996 (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit IV, Páginas 15-21) y sobre la siguiente propiedad con valor de $20,000.00: "Edificación construida en concreto armado y bloques de cemento, con techo de madera y cartón corrugado, consta de

dos cuartos dormitorios, sala-comedor-cocina, servicio sanitario balcón y terraza".

3. En el año 2000 el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) demandó en cobro de dinero (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit V, Páginas 22-31) a los Rodríguez-Rivera y a otras partes incluidas en calidad de garantizadores de ciertas obligaciones en el pleito judicial J CD2000-0405. Sin embargo, posteriormente las partes en dicho pleito informaron mediante moción haber llegado a un Acuerdo Transaccional (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit VIII, Páginas 43-54) y el mismo fue avalado mediante Sentencia. Como parte de los acuerdos los Rodríguez-Rivera, por su parte, renunciaron a continuar sus causas de acción en daños y perjuicios y pérdida económica y el BPPR accedió en todo momento a que la sociedad legal de gananciales Rodríguez-Rivera pudiese vender LA FINCA junto con un proyecto de Trailers Camps y Restaurant que tenía aprobado en ARPE y las demás estructuras y edificaciones de su propiedad y el BPPR solo habría de cobrar la suma de $900,000, pudiendo los Rodríguez-Rivera retener la diferencia de la venta así realizada. De los acuerdos alcanzados no cumplirse el demandante Rodríguez Sosa solo tenía la obligación de entregar en dación en pago LA FINCA y con ello el BPPR daba por satisfecha la sentencia de tal caso. No surgía de dicho acuerdo la obligación del matrimonio Rodríguez-Rivera de entregar las estructuras y edificaciones y permisos de ARPE al BPPR.

4. El BPPR conocía de que LA FINCA y sus mejoras estructurales y su proyecto aprobado tenían un valor de $2,000,000.00. Esto es, una suma mayor de la cantidad reclamada como deuda.

5. Ante esto, y de conformidad al acuerdo de pago alcanzado en el caso antes indicado, el codemandado Dante A. Rodríguez Sosa cedió en dación en pago LA FINCA a favor del codemandado BPPR mediante escritura pública de 24 de julio de 2003. A tal acto compareció la codemandada Isabel Rivera Pérez a los únicos efectos de reconocer el carácter privativo de LA FINCA a nombre de su esposo el codemandado Rodríguez Sosa. Surge de la misma el que el matrimonio Rodríguez-Rivera no se desprendió de acuerdo alguno de naturaleza ganancial. Como cuestión de realidad la escritura de dación en pago fue aclarada por el notario autorizante, a instancias de la inspectora de protocolos, mediante el Acta de Subsanación número 262 de 17 de junio de 2011 (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XIII, Páginas 114-115) para despejar dudas sobre la comparecencia del Sr. Dante A. Rodríguez Sosa y consignar que fue éste, exclusivamente, quien se comprometió a otorgar la dación en pagos, siendo el único titular del inmueble objeto de la escritura. Es importante destacar que la escritura de dación en pago estuvo amparada en un estudio de título gestionado por el BPPR fechado un día antes de la otorgación de la misma.

6. Una vez adquirida LA FINCA por el codemandado BPPR éste dispuso de esta mediante su venta a los demandantes Jeffrey Hernández Suárez y su esposa Elizabeth García Cruz. De dicha escritura surge en la cláusula siete la asunción de los compradores de la responsabilidad y los costos de cualquier gestión que resultase necesaria para corregir la cabida de la propiedad en caso de que una mensura de la misma reflejare cualquier disminución o aumento en la cabida señalada en la descripción en la escritura. Además de la deposición tomada al notario que otorgó la misma, el Lcdo. Báez Rivera (Solicitud

Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XVI, Páginas 128-135) surge que la finca tenía estructuras, no contempladas, vendidas y/o cedidas por el BPPR a la parte demandante. *Afirmó este que el BPPR no contempló la venta de cualquier tipo de permisología sobre LA FINCA y que el notario no tuvo conocimiento de la misma (Id. Pág. 132).* También informó que no tuvo acceso al Acuerdo Transaccional mencionado en la dación en pago y no se discutió con él por parte del BPPR lo que se habría de vender o no vender en su escritura (Id. Pág. 134-135).

7. Por su parte, el demandante Jeffrey Hernández Suárez en su deposición (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XVII, Páginas 136-142) indicó que durante el trámite de compraventa tuvo comunicación únicamente con el Sr. Carlos Berríos del BPPR pero nunca se sentó con él a discutir los términos del contrato ya que toda comunicación era por correo electrónico, teléfono y por correo. Entendió, sin consultar abogado, que en una descripción registral se le garantizaba todo lo que aparecía en la descripción (Id. Pág. 138). Nunca fue a visitar LA FINCA con nadie del BPPR (Id. Pág. 137, 140). Visitaba LA FINCA solo cada vez que venía a Puerto Rico (Id. Pág. 140). Conoció al notario de la escritura el día del cierre (Id. Pág. 140). Nunca tuvo comunicación por teléfono con el notario (Id. Pág. 141). No requirió hacerle preguntas al notario en el cierre y el notario no le comunicó nada adicional a lo que dice la escritura (Id. Pág. 142).

8. Por su parte el funcionario del BPPR quien representó a dicha institución en la transacción de venta de LA FINCA a los demandantes declaró en su deposición (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XVIII, Páginas. 143-146) que recuerda haber visto edificaciones en una tasación, pero que no formaban

parte del documento legal mediante el cual el BPPR adquirió la finca (Id. Pág. 144). Indicó, de forma específica que LA FINCA nunca se vendió con las edificaciones que estaban allí (Id. Pág. 145). [Énfasis suplido]

9. De los documentos evaluados por este Tribunal se desprende que al co-demandado Rodríguez Sosa quedar enterado de tal transacción entre el BPPR y los demandantes se comunicó con estos mediante tres comunicaciones remitidas vía correo. Estas estuvieron fechadas 22 de septiembre de 2005, 14 de octubre de 2005 y 10 de noviembre de 2005. El motivo de las mismas fue, entre otros asuntos: plantearles la necesidad a los demandantes de realizar un deslinde entre varias fincas: unas pertenecientes al codemandado Dante A. Rodríguez Rivera y otra Finca colindante del codemandado Dante A. Rodríguez Sosa conocida como la Finca Goodman 1976; advertirles sobre los derechos administrativos que se no le habían cedido mediante la dación en pago al BPPR sobre la permisología y sobre las estructuras. No se desprende de los autos el que la parte demandante haya atendido las antes indicadas comunicaciones.

10. Como consecuencia de la transacción de venta indicada con anterioridad, la parte demandante entró en posesión de LA FINCA y desde entonces comenzó la utilización de esta y de las estructuras existentes en la misma. Asimismo, en el 2006 los Rodríguez-Rivera en calidad de dueños de otra finca contigua a LA FINCA llevaron contra los demandantes un pleito de deslinde bajo el caso JAC 2006-0054 el cual que culminó con una sentencia por estipulación quedando de esa forma establecidos los linderos reales de LA FINCA.

11. Sin embargo y de la prueba aportada se desprende el que los demandantes ignorando los acuerdos de deslinde

alcanzados fueron a ARPE y utilizaron toda la permisología aprobada a favor de los Rodríguez-Rivera en dicha agencia sobre una segregación en LA FINCA p ara un proyecto demonizado "Playa Isabel Trailer Camp and Restaurant" bajo el caso número 98-67-A-006PPI (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XXIII, Páginas 175-178) y su correspondiente plano concordante (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XIV, Página 179) todo ello sin haber obtenido aprobación o autorización de los Rodríguez-Rivera sobre el uso de todos los estudios y demás documentos complementarios requeridos por la ARPE para el trámite de segregación y los cuales habían sido pagados y no cedidos al BPPR por el co-demandado Rodríguez Sosa.

12. Como resultado de lo anterior, el demandante pudo segregar y vender los lotes y así saldar la deuda de su pagaré por la cantidad de $487,500.00 según consta de la escritura de cancelación hipotecaria en garantía de pagaré que otorgó el 17 de octubre de 2007 (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XXXXI, Páginas 247-249).

También el demandante Jeffrey Hernández Suárez vendió el 9 de marzo de 2008 por $100,000.00 el solar 43 del proyecto, solar sobre el cual reconoció había una estructura existente (Solicitud Sumaria Rodríguez-Rivera, Exhibit XXXXIII, Páginas 274-273) que resulta ser una de las estructuras adquiridas por el matrimonio Rodríguez Rivera en LA FINCA.

Es forzoso concluir como el foro de instancia, que en la escritura de dación en pago ante el notario público Héctor Luis Torres Dávila surge con claridad que en tal acto el matrimonio Rodríguez-Rivera no se desprendió de derecho alguno de naturaleza ganancial. La escritura de dación en pago estuvo amparada en un estudio de título gestionado por el BPPR con

fecha de un día antes de la misma cual confirmaba el carácter privativo de LA FINCA. Coincidimos con el TPI de que si el BPPR hubiera querido adquirir del matrimonio Rodríguez-Rivera la estructura, edificación y permisología pudieron muy bien haber ampliado la comparecencia de Isabel Rivera Pérez para que ésta, a su vez, consintiera a desprenderse de todo cuanto interés tuviera ella en la sociedad legal de Gananciales compuesta con su esposo Dante Rodríguez Sosa. Es sabido que el BPPR estaba recibiendo una propiedad que estaba hipotecada por ellos y fue desarrollada con dinero prestado por ellos, por lo que concurrimos que no pueden alegar desconocimiento de la estructura o edificaciones. Sabido es que si hubiesen ejecutado la hipoteca como demandaron para hacerlo, por ley hubiesen obtenido la estructura, edificaciones y otros anexos. Sin embargo, su demanda no terminó con una sentencia de ejecución de hipotecas sino con un acuerdo transaccional llegado de forma voluntaria donde se le permitió realizar una ganancia a los Rodríguez-Rivera sobre el exceso de la deuda negociada con el BPPR. Además el propio acuerdo estableció que el BPPR le concede reconoce el derecho de los Rodríguez- Rivera de ofrecer en venta y vender la propiedad objeto de las hipotecas, siempre que esto reserven y paguen del precio de compraventa el precio ($900,000) a favor del BPPR dentro del plazo concedido.

Convenimos en que no hay ninguna forma de poder construir un consentimiento válido de parte del matrimonio Rodríguez-Rivera para desprenderse de los derechos sobre sus edificaciones, estructura y permiso de la ARPE. Por el contrario, de un análisis de toda la prueba documental sometida al TPI se desprende de que los Rodríguez-Rivera no cedieron la titularidad de las estructuras, edificación y documentos de permisología de

ARPE, ni el BPPR se las requirió. Ello así, en vista de los términos y condiciones negociados en el acuerdo transaccional sobre el cual, el TPI concluye que fue validado al momento de otorgarse la dación en pago.

Finalmente, determinamos como el TPI a los efectos de reconocer de que en esta etapa el matrimonio Rodríguez-Rivera sólo ha solicitado sumariamente ser declarado con título legítimo de las estructuras y edificaciones que enclavan en LA FINCA y la carencia de título sobre estos inmuebles de la parte apelante y eso es lo que el TPI les concedió sumariamente, a favor del matrimonio Rodríguez-Rivera.

Luego de analizar los planteamientos traídos ante nuestra consideración por las partes y de un minucioso examen del expediente del recurso de apelación así como de los autos originales del caso Civil Núm. J AC 2010-0506 ante nos, concluimos que no existe controversia sobre algún hecho material que haga improcedente, como cuestión de derecho, dictar sentencia sumaria. Por lo tanto, cumpliendo con lo resuelto en Meléndez González vs. M. Cuebas, Inc. y Bohío Internacional Corporation, *supra* y habiendo revisado de nuevo el derecho aplicable, concluimos que el TPI lo aplicó cabalmente y que en efecto correctamente adjudicó la Moción de Sentencia Sumaria presentada por el apelante así como la Oposición y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial presentada por la parte apelada. No tenemos fundamento para concluir que el TPI haya actuado contrario a derecho.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de la Sentencia, CONFIRMAMOS en todos

sus extremos la Sentencia Sumaria emitida el 27 de febrero de 2013.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones