

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
(Orden Administrativa TA 2017-015)

NANCY FIGUEROA  
ROSARIO

APELANTE

v.

CÉSAR VÁZQUEZ  
MORALES, por sí y en  
representación de la  
Sociedad Legal de  
Gananciales compuesta  
con su esposa, NATALIA  
J. SANTOS ARROYO;  
PROPERTY ASSETS,  
INC.

APELADOS

KLAN201601445

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Caso Núm.:  
K CD2014-0892  
(505)

Sobre:  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Torres Ramírez<sup>1</sup>

Torres Ramírez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de julio de 2017.

**I.**

La señora Nancy Figueroa Rosario (en adelante señora Figueroa Rosario) presentó ante este foro un escrito que intituló “Apelación” el 11 de octubre de 2016. En este, nos solicitó que revoquemos la “Sentencia Sumaria” emitida el 6 de mayo de 2016 (notificada el 9 de mayo de 2016) por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (“TPI”). Mediante dicho dictamen el TPI declaró Ha Lugar la solicitud de Sentencia Sumaria presentada por los co-demandados, Property Assets, Inc. (en adelante Property Assets), el Sr. César Vázquez Morales (en adelante

---

<sup>1</sup> El Juez Torres Ramírez fue asignado a este caso por virtud de la Orden Administrativa TA 2017-015.

señor Vázquez Morales), la Sra. Natalia J. Santos Arroyo y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos y desestimó con perjuicio la demanda presentada por la Apelante.

## II.

El 13 de junio de 2005 la señora Figueroa Rosario y el señor Vazquez Morales suscribieron un acuerdo de compraventa a manuscrito. En el referido acuerdo la señora Figueroa Rosario se comprometió a venderle una propiedad inmueble al señor Vázquez Morales para que este pudiera crear un proyecto de viviendas. El acuerdo fue por la cantidad de ochocientos cincuenta y nueve mil dólares (\$859,000.00). Los mismos serían pagados por medio de un cheque por la cantidad de seiscientos nueve mil dólares (\$609,000.00) más una unidad de vivienda que se desarrollaría con el valor de doscientos mil cincuenta dólares (\$250,000.00). Conjuntamente, la parte compradora se comprometió a pagar la suma de setenta dólares (\$70.00) por cada metro cuadrado adicional en exceso de cabida, siempre que el exceso fuese de más de 50 metros cuadrados. Además, la parte compradora se comprometió a desarrollar el proyecto de vivienda en un término no mayor de dos (2) años y de no hacerlo así pagaría el balance de \$250,000.00. En el documento a manuscrito se manifestó, entre otras cosas, que todos los acuerdos serían ratificados en una escritura pública de compraventa a precio aplazado. Asimismo, acordaron reunirse el día 29 de junio de 2005 para suscribir el contrato de compraventa.

El 29 de junio de 2005 la señora Figueroa Rosario y la corporación Property Assets otorgaron ante notario la Escritura Número Doce (12) de Compraventa a Precio Aplazado (en adelante Escritura Número 12). Mediante la referida Escritura Número 12, la señora Figueroa Rosario le vendió a Property Assets la propiedad inmueble por la cantidad de ochocientos cincuenta y nueve mil dólares (\$859,000.00). En el acto de compraventa se entregó un

cheque a la señora Figueroa Rosario por la cantidad de seiscientos siete mil novecientos nueve dólares con noventa y ún centavos (\$607,909.91). Quedó al pendiente el desarrollo de una unidad de vivienda por la suma de doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000.00).

Luego de varios años, el 28 de octubre de 2013 la señora Figueroa Rosario le requirió a Property Assets el balance pendiente del contrato. Esto ya que había advenido en conocimiento que el proyecto de vivienda no se había realizado. El 8 de noviembre de 2013, mediante carta suscrita por su presidente el señor Vázquez Morales, Property Assets indicó que la deuda no podía ser pagada.

Inconforme, el 24 de abril de 2014 la señora Figueroa Rosario presentó ante el TPI una demanda sobre cobro de dinero contra Property Assets, el señor Vázquez Morales, la Sra. Natalia J. Santos Arroyo y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos. Alegó que la parte demandada le adeuda la cantidad de doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000.00) por concepto de pago aplazado por la compraventa de un inmueble. Además, reclamó la suma de \$30,088.39 por un incremento en la medida del terreno. El 4 de septiembre de 2014, la parte demandada contestó la demanda negando la responsabilidad personal del co-demandado el señor Vázquez Morales, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales.

Posteriormente, y luego de varios incidentes procesales, el 3 de agosto de 2015 Property Assets sometió "Moción de Sentencia Sumaria", en la que solicitó se desestimaran las causas de acción instadas por la Parte Apelante e incluyó veinte (20) hechos incontrovertidos. Se anejó además la Escritura Número 12, la *Contestación a Requerimiento de Admisiones* que juramentó la demandante Figueroa Rosado en el descubrimiento de prueba y un Certificado de Cumplimiento expedido por el Departamento de Estado de Puerto Rico con fecha del 28 de julio de 2015.

El 27 de agosto de 2015 la señora Figueroa Rosario presentó su oposición a solicitud de Sentencia Sumaria la cual intituló “Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria”, en la que aceptó como correctos los 20 hechos incontrovertidos presentados por Property Assets. Con su “Oposición” incluyó copia del “Acuerdo” a manuscrito del 13 de junio de 2005, una carta con fecha del 8 de noviembre de 2013 suscrita por el señor Vázquez Morales y un certificado de No Cumplimiento de Property Assets del Departamento de Estado de Puerto Rico con fecha del 30 de abril de 2013. Véase los Anejos 2, 11 y 25 del Apéndice de la Apelación. El 16 de septiembre de 2015, Property Assets presentó una réplica a la oposición de Sentencia Sumaria la cual intituló “*Dúplica a Réplica a Solicitud de Sentencia Sumaria*”. El 7 de abril de 2016, el TPI celebró una vista argumentativa en la cual ambas partes tuvieron oportunidad de exponer sus argumentos y fundamentos de derecho en apoyo a sus respectivas mociones.<sup>2</sup>

Evaluada las posiciones de ambas partes, el TPI emitió Sentencia Sumaria el 6 de mayo de 2016, notificada el 9 del mismo mes y año, en la que declaró Ha Lugar la solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Property Assets y desestimó la demanda de cobro de dinero instada por la señora Figueroa Rosario. En la referida sentencia, el TPI enumeró trece (13) hechos no controvertidos.

Las determinaciones de hechos que el foro *a quo* consideró no **controvertidas** son las siguientes:

1. El 29 de junio de 2005, la Sra. Nancy Figueroa Rosario y la corporación Property Assets, Inc., representada por Johan Vázquez Morales, otorgaron y suscribieron ante la abogada notario Myrlena Ortiz Marcano, la Escritura Número Doce (12) de Compraventa a Precio Aplazado.

---

<sup>2</sup> Véase la Sentencia Sumaria, que es el Anejo 2 del Apéndice de la Apelación, pág. 4.

2. La Sra. Figueroa Rosario, quien se encontraba acompañada de su hermano, leyó la referida Escritura Número Doce (12) y la firmó de manera libre y voluntaria.
3. Esta compraventa era sobre un bien inmueble ubicado en el Barrio Cupey de Río Piedras, propiedad de la Sra. Nancy Figueroa Rosario, el cual le estaba vendiendo a Property Assets, Inc., por el precio de \$859,000.00.
4. En la compraventa la "Vendedora" Nancy Figueroa Rosario recibió el pago de parte del "Comprador" Property Assets, Inc., por medio de un cheque de la corporación, por la suma de \$607,909.91.
5. La Sra. Nancy Figueroa Rosado cambió y cobró el cheque de \$607,909.91.
6. La Escritura Número Doce (12) dispuso que "el balance del precio de compraventa, es decir, la cantidad de **doscientos cincuenta mil dólares** (\$250,000.00), a ser pagadera a la Vendedora de manera aplazada, en un solo pago, una vez haya sido completado el proyecto de construcción que se propone desarrollar en la Propiedad el Comprador (en adelante, "el Proyecto").
7. En la página 5 de la Escritura Número Doce (12), bajo "Términos de Pago", inciso (v) se dispone que en caso de no realizarse el desarrollo del Proyecto, "las partes acuerdan reunirse para re-negociar de manera razonable y satisfactoria para las partes el nuevo término de pago del precio aplazado de compraventa".
8. En la página 8 de la Escritura Número Doce (12), bajo "Acuerdo Total", se dispone lo siguiente: "Ambas partes reconocen que la presente escritura recoge la totalidad de los términos y condiciones de esta transacción, y que por lo tanto cualquier otras promesas o acuerdos, verbales o escritos, que puedan haberse hecho por las partes en relación a la Propiedad quedan por la presente anuladas y sin efecto legal alguno. Cualquier renuncia, extensión o modificación relacionada con esta escritura solamente será efectiva en la medida y sujeto a los términos y condiciones que se hagan constar en un escrito firmado por las partes en esta escritura".
9. La Sra. Nancy Figueroa Rosado nunca le notificó a Property Assets, Inc., ningún tipo de reserva u objeción, ni verbalmente ni por escrito, en relación a la Escritura Número Doce (12).
10. Las partes no han firmado documento alguno para enmendar la Escritura Número Doce (12) de Compraventa a Precio Aplazado.
11. La Sra. Nancy Figueroa Rosario ha admitido en su Contestación a Requerimiento de Admisiones que

no está solicitando como remedio judicial la nulidad de la Escritura Número Doce (12).

12. Property Assets, Inc., es una corporación activa y *bona fine*, organizada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que se encuentra en cumplimiento con los requisitos para operar estatuidos en la Ley de Corporaciones de Puerto Rico y que ha cumplido con las formalidades corporativas.
13. Las partes no se han sentado a renegociar los términos para el pago aplazado.

Insatisfecha, el 24 de mayo de 2016 la señora Figueroa Rosario presentó ante el TPI una *Solicitud de Reconsideración de Sentencia Sumaria*. No obstante, el 9 de septiembre de 2016, notificada el 15 del mismo mes y año, el TPI declaró *No Ha Lugar la Moción de Reconsideración*. Ante ello, el 11 de octubre de 2016 la señora Figueroa Rosario compareció ante nos. Arguyó que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al concluir en derecho que la demandante está obligada a cumplir con la cláusula de la escritura de compraventa y tiene por lo tanto que sentarse con los representantes de Property Assets, Inc. para renegociar los nuevos términos de pago.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al declarar con lugar la solicitud de sentencia sumaria de la parte demandada en la que desestima la demanda presentada por no tener responsabilidad César Vázquez Morales y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta con su esposa.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al determinar que Property Assets, Inc. se encuentra en el cumplimiento “Good Standing” en el Departamento de Estado de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, al declarar con lugar la Sentencia Sumaria cuando existen hechos en controversia.

Luego de varios incidentes procesales, el 28 de febrero de 2017 este Tribunal emitió una Resolución en donde concedimos a la Parte Apelada hasta el 27 de marzo de 2017 para someter su Alegato en Oposición. El 23 de marzo de 2017, y en cumplimiento con nuestra orden, compareció la Parte Apelada mediante escrito que intituló “Alegato de la Parte Apelada”. Con el beneficio de la

comparecencia de ambas partes, el estudio del derecho sustantivo atinente, la casuística y la jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

### III.

#### A.

Los contratos son negocios bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento. *Amador v. Cong. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000). Un “contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. Artículo 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Para ello, es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

En nuestro ordenamiento rige el principio de la libertad de contratación. *Oriental Financiam v. Nieves*, 172 DPR 462, 470 (2007). Este principio recoge la autonomía contractual de la que gozan las partes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. De tal manera, que los contratos serán obligatorios, indistintamente de la forma en que se hayan celebrado, ya sea por escrito o verbal, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez. Artículo 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451; *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243, 250 (1997).

El principio de *pacta sunt servanda*, recogido en el Artículo 1044 del Código Civil, establece que: “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRA sec. 2994;

*Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014). Esto implica que, una vez otorgado el consentimiento entre las partes, estas se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas aquellas consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. De ahí, que “*los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y estos no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno*”. *Oriental Financial v. Nieves, supra*, pág. 471.

Ahora bien, como muy bien señaló el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E., et als.*, 192 DPR 7, 15 (2014): “[c]uando hablamos de la obligatoriedad de los contratos no solo nos limitamos a los términos expresamente pactados en el propio contrato, sino que abarca “todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375. Para que un contrato se considere perfeccionado y por tanto obligue a las partes a su cumplimiento, deben concurrir tres elementos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) objeto, y (3) causa. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391.”

## **B.**

Las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 fueron concebidas para asegurar “...una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. Regla 1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V (2009), R.1. El Tribunal Supremo ha reiterado en varias ocasiones que la *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. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). Véase además, *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E., et als.*, supra, pág. 7 et seq.

En atención a ello, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil provee para que la parte contra la que se haya presentado 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...” 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil literalmente establece:

Una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá, a partir de la fecha en que fue emplazada 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 le tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, dispone los requisitos con los que debe cumplir una moción de sentencia sumaria y su oposición. El promovente de que se dicte sentencia sumaria debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; y (3) que procede como cuestión de derecho.

Cualquier duda acerca de la existencia de una controversia sobre los hechos medulares del caso deberá resolverse contra la parte que la solicita. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2010, sec. 2615, pág. 277.

La parte promovida deberá presentar contradecларaciones juradas y documentos que controvertan los hechos presentados por el promovente. *Luan Invest Corp v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000), *Tello Rivera v. Eastern Airlines*, 119 DPR 83, 87 (1987). La parte que se opone no podrá descansar en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones y cruzarse de brazos, sino que estará obligada a contestar de forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo se dictará sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil del 2009, *supra*; véase además *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007); *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*, y *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*.

La contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, 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. Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra*.

Las controversias en cuanto a hechos materiales tienen que ser reales; “cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de Sentencia Sumaria”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100,110 (2015). Si se plantea una duda en cuanto a un hecho material, la misma “debe ser de tal naturaleza que

permita ‘concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes’”. Íd. Además, véase *Ramos Pérez v. Univision*, supra, págs. 213-214.

Nuestro Máximo Foro ha expresado que el ordenamiento procesal exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible. *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, supra. Cuando la parte opositora incumpla con las directrices de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, supra, el tribunal podrá no tomar en consideración la presunta impugnación de los hechos materiales que ofrece el promovente de la sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 111.

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá dictar sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita sin la necesidad de celebrar un juicio, pues solo restaría aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. Íd.; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Abrams Rivera v. E.L.A.*, supra, pág. 932; *Quest Diagnostics v. Mun. de San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Empero, el tribunal únicamente dictará Sentencia Sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 15-16.

El Tribunal Supremo ha expresado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o envuelven aspectos

subjetivos, como lo es la intención, propósitos mentales o negligencia. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Véase además *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994). A pesar de ello, en los casos donde existen elementos subjetivos o de intención, nada impide que se utilice el mecanismo de sentencia sumaria “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales”. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. Por ende, el mecanismo de sentencia sumaria no queda excluido de algún tipo de pleito en particular. Íd. Véase *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, supra, pág. 301 y *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 112 (2015).

### C.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119, nuestro Tribunal Supremo estableció el estándar para la revisión en el Tribunal de Apelaciones de una denegatoria o concesión de moción de sentencia sumaria. De acuerdo a dicho estándar, el Foro Apelativo Intermedio:

- 1) Se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria, por lo que la revisión es de novo. No obstante, está limitado a la prueba que se presentó en el TPI. El Tribunal de Apelaciones no puede adjudicar hechos que estén en controversia. Deberá examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria ante el TPI, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.
- 2) Tiene que verificar que las partes hayan cumplido con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 tanto en la Moción de Sentencia Sumaria como en la Oposición.
- 3) Debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, 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 se puede hacer 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.

- 4) De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el TA procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

El Tribunal de Apelaciones deberá cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, al ejercer su función revisora. De este modo, se mantiene la política pública en la cual fue inspirada la Regla 36.4 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 119.

#### IV.

A tenor con las disposiciones jurídicas antes mencionadas y la casuística aludida revisaremos la corrección de la *sentencia sumaria* recurrida. Como hemos mencionado, la moción de sentencia sumaria es un mecanismo que persigue la solución justa, rápida y económica de los pleitos. Del expediente de este caso, se desprende que la Parte Apelada presentó ante el TPI una solicitud de sentencia sumaria. Dicha solicitud incluyó veinte (20) hechos incontrovertidos. Además, fue acompañada con anejos como la Escritura Número 12, la *Contestación a Requerimiento de Admisiones* que juramentó la señora Figueroa Rosado en el descubrimiento de prueba y un Certificado de Cumplimiento expedido por el Departamento de Estado de Puerto Rico con fecha del 28 de julio de 2015.

Por su parte, la Parte Apelante presentó oposición a la solicitud de sentencia sumaria. No obstante, de la misma **no surgen** contradecaraciones juradas ni documentos que controviertan los hechos presentados por la Parte Apelada. De hecho, la señora Figueroa Rosario **aceptó** como correctos los 20 hechos presentados

por Property Assets como incontrovertidos. Recordemos que cualquier duda **no derrota** un hecho incontrovertido y, repetimos, meras alegaciones no constituyen prueba. Véase, entre otros, *Pereira Suárez v. Junta de Directores*, 182 DPR 485 (2011); *Asoc. Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 527, 531 (1981).

A nuestro juicio, de los documentos presentados por la Parte Apelada en su solicitud de sentencia sumaria, se desprende claramente que los hechos materiales enumerados en la sentencia sumaria emitida por el TPI no están en controversia. Cada uno de los hechos materiales está avalado por las mociones presentadas por las partes, los documentos y el contrato de compraventa.

Considerando que los hechos consignados en la sentencia no están en controversia, nos corresponde, a tenor con lo resuelto en el caso *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, determinar si actuó correctamente el TPI al aplicar las normas del derecho.

Surge de los hechos no controvertidos que el 29 de junio de 2005 la señora Figueroa Rosario y la corporación Property Assets firmaron una escritura pública sobre compraventa a precio aplazado. En el acto de la compraventa la señora Figueroa Rosario se encontraba acompañada de su hermano. En la oficina donde se firmó la Escritura Número 12, supo que la parte compradora era la corporación Property Assets y suscribió la escritura de manera libre y voluntaria. Además, surge de la Escritura Número 12, bajo "Términos de Pago", inciso (v) que, en caso de no realizarse el desarrollo del Proyecto, "las partes acuerdan reunirse para re-negociar de manera razonable y satisfactoria para las partes el nuevo término de pago del precio aplazado de compraventa. No surge del expediente evidencia alguna que logre rebatir la validez de la cláusula de renegociación o medicación que incluye la Escritura Número 12. De igual forma, surge de los hechos no controvertidos que en el contrato de compraventa, bajo "Acuerdo Total", se dispone

que: "Ambas partes reconocen que la presente escritura recoge la totalidad de los términos y condiciones de esta transacción, y que por lo tanto cualquier otras promesas o acuerdos, verbales o escritos, que puedan haberse hecho por las partes en relación a la Propiedad **quedan por la presente anuladas y sin efecto legal alguno...**". El lenguaje que contiene la Escritura Número 12 no da lugar a dudas que dejaba sin efecto el "Acuerdo" suscrito por la señora Figueroa Rosario y el señor Vázquez Morales. Es evidente que el contrato de compraventa se otorgó exclusivamente entre la señora Figueroa Rosario y Property Assets. No incluía ninguna otra persona natural o jurídica.

Finalmente, reiteramos que la Parte Apelante no cumplió con la carga que le impone el ordenamiento jurídico para demostrar que no procedía la moción de sentencia sumaria. El TPI dictó la sentencia sumaria, correctamente, porque **no existían** controversias reales sobre hechos materiales.

#### V.

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la Sentencia apelada. Actuó correctamente el TPI al dictar la Sentencia Sumaria desestimando la demanda.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones