

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO

SAÚL MOLINA RAMOS
Y OTROS
Demandantes - Apelantes
V.
BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO Y OTROS
Demandados - Apelados

KLAN201700854

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Fajardo
Caso Núm.:
NSCI201500361
Sobre:
DAÑOS
CONTRACTUALES

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de agosto de 2017.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Saúl Molina Ramos y otros (en adelante, la parte apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicitan la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, el 10 de mayo de 2017, notificada el 19 de mayo de 2017. Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la codemandada, Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, la parte apelada o BPPR).

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

I

Conforme surge del expediente ante nos, el 26 de mayo de 2015, la parte demandante Saúl Molina Ramos y otros, presentaron *Demanda* en contra del Banco Popular de Puerto Rico, el señor Jorge Rivera Rodríguez y otros, sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. En la referida *Demanda* se alegó que el codemandado,

señor Rivera Rodríguez, era el titular de la finca principal de la cual fue segregada una parcela de terreno, perteneciente ahora a la parte demandante apelante. La parte demandante apelante alegó, además, que el señor Rivera Rodríguez se ha negado sin razón alguna a otorgar la escritura de segregación de donde surge el lote de terreno de estos, aun cuando había obtenido el permiso de ARPE para hacerlo. Asimismo, la parte demandante apelante arguyó que la parcela que debe ser segregada mediante escritura pública por el codemandado, señor Rivera Rodríguez, fue vendida a estos mediante escritura pública por el señor Víctor Donate Rivera.

Por otra parte, en cuanto al BPPR, la parte demandante apelante adujo en su *Demanda* lo siguiente:

6- [. . .] los demandantes fueron a refinanciar su propiedad[,] pero se encontraron que su propiedad no está inscrita en el Registro de la Propiedad ni menos agrupada como el Banco le hizo creer a los Demandantes induciéndolos a comprar la propiedad que hoy conforme a derecho no existe.

7- Que el Banco preparó un informe de título, plot plan, tasación de la propiedad agrupada con la intención de presentarle a los Demandantes toda esta información incorrecta para que los Demandantes compraran la propiedad.

El 11 de agosto de 2015, el codemandado, señor Rivera Rodríguez, presentó *Contestación a Demanda Enmendada*. Dicha parte presentó también *Reconvención*, en la cual expresó que:

[. . .]
2. La parte demandante trata de enriquecerse injustamente de la parte demandada, cuando en efecto es la parte codemandada quien está padeciendo angustias mentales y sufrimientos morales por la interposición de la presente demanda [. . .].

Por su parte, el 4 de septiembre de 2015, el BPPR presentó *Contestación a la Demanda, Defensas Afirmativas y Demanda Contra Coparte*. La *Demanda Contra Coparte* fue presentada en contra del codemandado, señor Rivera Rodríguez. En la *Contestación a la Demanda*, el BPPR, sostuvo que, el 31 de julio de 2000, la parte demandante apelante y el señor Víctor Donate Rivera,

otorgaron la Escritura Núm. 42, sobre Agrupación y Compraventa, sin que el BPPR participara en dicho negocio jurídico. El BPPR arguyó también que únicamente había otorgado el financiamiento a los demandantes apelantes para que adquiriesen la propiedad en controversia. En otras palabras, el BPPR indicó que estos habían fungido solo en calidad de acreedor hipotecario.

Por último, el BPPR reclamó que, ante la situación registral de la finca hipotecaria, al día de hoy como acreedor hipotecario, no tiene inscrito en el Registro de la Propiedad su derecho de hipoteca sobre la propiedad de los demandantes apelantes, en perjuicio de sus intereses y derechos en relación al préstamo hipotecario concedido a la parte demandante apelante, el cual aún no ha sido satisfecho en su totalidad.

De otra parte, en cuanto a la Demanda contra coparte, BPPR adujo, en esencia, que conforme a las alegaciones de la *Demanda*, le correspondía al codemandado, señor Rivera Rodríguez, responderle exclusivamente a la parte demandante apelante por los alegados daños que se reclaman en la *Demanda*.

BPPR indicó además, que el codemandado, señor Rivera Rodríguez, era el dueño en pleno dominio de la Finca Núm. 2,828 inscrita en el Registro de la Propiedad de Fajardo, de la cual una parcela fue segregada y vendida al Sr. Víctor Donate Rivera, quien posteriormente, agrupó la referida parcela con la Finca Núm. 2,882, y vendió la parcela agrupada a la parte demandante apelante de epígrafe. Por tanto, según el BPPR, recaía en el codemandado, señor Rivera Rodríguez, y no sobre ninguna otra persona la responsabilidad legal de otorgar y suscribir toda clase de documentos públicos y/o privados que fueran necesarios y requeridos para completar la segregación de la parcela en controversia, para fines de que la finca de la parte demandante apelante quedara debidamente inscrita.

El 19 de octubre de 2015, el codemandado, señor Rivera Rodríguez, presentó *Contestación a Demanda Contra Coparte*, en la cual incluyó una *Reconvención* en contra del BPPR. El 23 de noviembre de 2015, BPPR presentó *Moción de Desestimación de Reconvención del Codemandado Rivera Rodríguez y Solicitud de Orden Bajo la Regla 6.2(A) de Procedimiento Civil*.

El 15 de marzo de 2016, mediante escrito titulado *Moción en Cumplimiento de Orden*, el codemandado, señor Rivera Rodríguez voluntariamente solicitó el desistimiento de su *Reconvención* en contra del BPPR. Además, solicitó la desestimación de la Demanda contra coparte presentada por BPPR en su contra. BPPR se allanó al desistimiento de la reconvención en su contra, en la medida que fuese con perjuicio. No obstante, BPPR se opuso a la desestimación de su Demanda de coparte en contra del codemandado Rivera Rodríguez.

Así las cosas, el 24 de octubre de 2016, el BPPR presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En dicha solicitud adujo que procedía que se dictara sentencia sumaria, toda vez que no había participado de manera alguna en el negocio jurídico de la agrupación y compraventa de la propiedad en controversia, el cual según BPPR, estrictamente tomó lugar entre la parte demandante apelante y el señor Víctor Donate Rivera. Adujo, además, BPPR, que única y exclusivamente otorgó el financiamiento a Saúl Molina Ramos y Liz N. Guadalupe, para que adquiriesen la propiedad en cuestión, en calidad de acreedor hipotecario.

El 9 de noviembre de 2016, la parte demandante apelante presentó escrito titulado *Moción de Réplica a Mociones de Sentencias Sumarias Radicadas por las Partes Demandadas*. De una lectura del referido escrito surge que el mismo no cumplió con las disposiciones reglamentarias para oponerse a la *Solicitud de Sentencia Sumaria*.

Examinadas las mociones de las partes, el foro primario dictó *Sentencia Parcial* el 10 de mayo de 2017, notificada el 19 de mayo de 2017, en la cual declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte codemandada recurrida.¹ El foro primario emitió las siguientes **Determinaciones de Hechos**:

1. El 20 de noviembre de 1993, el señor Rivera Rodríguez le vendió al Sr. Víctor Donate Rivera, mediante Escritura Número 111 de Compraventa ante el notario Francisco Rosario Pérez el siguiente inmueble:

“RUSTICA: Parcela radicada en el Barrio Quebrada Seca del término municipal de Ceiba, Puerto Rico, con una cabida superficial de ciento cuarenta y seis punto doscientos cuarenta metros cuadrados (146.240 m.c), en lindes: por el Norte, con Don Víctor Donato Rivera; por el Sur, con Don Jorge Rivera; por el Este, con Don Jorge Rivera y por el Oeste, con Don Animadá Donato”.

2. Según surge de la escritura antes citada la propiedad no consta inscrita en el Registro de la Propiedad y el vendedor, el señor Rivera Rodríguez la adquirió mediante herencia de sus padres.
3. La Escritura 111 se presentó el 21 de julio de 2000 al Registro de la Propiedad para su calificación.
4. El 12 de abril de 1994, ARPE dictó resolución titulada: Aprobando Plano de Inscripción para Lotificación en el *Barrio Quebrada Seca Ceiba Puerto Rico Luego de Haber Cumplido con lo Requerido*.
5. Se estableció en la resolución del caso 93-53-C-144-HPL-S lo siguiente:

“el director de la Oficina Subregional de la Administración de Reglamentos y permisos en Humacao, Puerto Rico, APRUEBA el Plano de Inscripción sometido en este caso y AUTORIZA la variación en cabida, solicitada tomando en consideración el Tópico 4 Sección 17.00 del Reglamento de Zonificación Especial y la segregación de un (1) lote rotulado “1” con una cabida de 146.240 metros cuadrados.

Se establece que es condición SINE QUA NON lo siguiente

Que para la inscripción del plano aprobado en este caso, el lote rotulado “1” deberá ser

¹ Mediante la referida *Sentencia Parcial*, el foro apelado también determinó que no procedía la desestimación de la Demanda de coparte que presentó el BPPR en contra del señor Rivera Rodríguez. No obstante, cabe señalar que dicha determinación no fue objeto de la presente apelación.

agrupado a los terrenos de su colindancia NORTE propiedad del Sr. Víctor Donato Rivera.

Esta agrupación la requerirá el Registrador de la Propiedad correspondiente como complementaria a esta resolución, sin la cual esta [sic] asunto CARECERA de toda efectividad en cuanto al Registro de la Propiedad se refiere.”.

6. El 31 de julio de 2000 Víctor Donato Rivera, Saúl Molina Ramos y su esposa Liz Noris Guadalupe López otorgaron la Escritura Número 42 de Agrupación y Compraventa ante el notario José María Castro Álvarez.
7. El Sr. Víctor Donato Rivera compareció como primera parte y dueño de las siguientes propiedades:

“Parcela A: RUSTICA: Parcela radicada en el Barrio Quebrada Seca del término municipal de Ceiba, Puerto Rico, con una cabida superficial de doscientos metros (200m.c.), en lindes por el Norte, con un camino vecinal antes, hoy Carretera Sol, por el Sur; termina en cuchillo y colinda con Petra Rodríguez; y por el Oeste, con Aminadad Donato García antes, hoy Teodoro Donato. Enclava una casa[.]

Consta inscrita al folio doscientos cuarenta vuelto (240 vto) del tomo cincuenta y nueve (59) de Ceiba, finca dos mil ochocientos ochenta y dos (2,882)...

Parcela B: RUSTICA: Parcela radicada en el Barrio Quebrada Seca del término municipal de Ceiba, Puerto Rico, con una cabida superficial de ciento cuarenta y seis punto doscientos cuarenta metros cuadrados (146.240) m.c), en lindes: por el Norte, con Don Víctor Donato Rivera; por el Sur, con Don Jorge Rivera; por el Este, con Don Jorge Rivera y por el Oeste, con Don Animadad Donato”[.]

8. Surge de la escritura que la parcela B es una segregación de la finca 2,828.
9. A través de la Escritura 42, el Sr. Víctor Donato Rivera agrupó las fincas A y B para que formaran una finca independiente para venderlas a los aquí demandantes.
10. En el inciso 6 de la Escritura 42 se estableció:

“[l]os comparecientes, sus sucesores, causahabientes por cualquier título, vienen obligados a otorgar y suscribir toda clase de

documentos públicos y/o privados que sean necesarios y requeridos para suplir cualquier omisión o detalle que deba aclararse, corregirse, enmendarse, o adicionarse para que los actos que comprenden este instrumento público sean inscritos correctamente en el Registro de la Propiedad, incluyendo cualquier Acta Aclaratoria.”

11. El BPPR no otorgó la escritura de agrupación y compraventa antes relacionada.
12. El 31 de julio de 2005, los aquí demandantes suscribieron Pagaré Hipotecario por la suma de \$69,939.00 a favor de Popular Mortgage, Inc., o a su orden, autenticado mediante el affidavit número 4,232 ante el notario José María Castro Álvarez.
13. El 31 de julio de 2000, los demandantes y Popular Mortgage, Inc., ahora BPPR, otorgaron Escritura Número 43 de Primera Hipoteca antes [sic] el notario José María Castro Álvarez.
14. El estudio de título previo a la otorgación de la Escritura Número 43 lo realizó Justo García Iñiguez, contratista independiente.
15. Del estudio de título del 26 de julio de 2000 surge que el Sr. Jorge Rivera Rodríguez es el propietario registral de la finca, 2,828, sin segregación ni agrupación. Es decir, es el dueño registral de la finca en su totalidad.
16. El “*plot plan*” previo a la otorgación de la Escritura 43 lo realizó el contratista independiente. Ing. Otón Vivas Gotay.
17. La tasación efectuada, antes de la otorgación de la Escritura 43, se realizó por el Ing. José L. Henríquez.
18. El 14 de mayo de 2008 se notificó al notario Francisco Rosario Pérez falta en la Escritura Número 111 del año 1993. En particular se señaló:

“Favor de presentar Escritura de Segregación, Plano y resolución de la finca del documento de epígrafe ya que la misma según la búsqueda en el registro no consta inscrita.”

19. La falta caducó.

En vista de las anteriores Determinaciones de Hechos, el foro apelado concluyó, entre otras cosas, lo siguiente:

“[...] Según se expone en la demanda, la misma trata sobre daños contractuales, indicándose que el BPPR obró de manera defectuosa y faltó a “diligencias contractuales al inducir a los demandantes a la compra

de un solar...” (página 1 de la demanda). Se indicó que el banco actuó como promotor e indujo a los demandantes a adquirir la propiedad. Se alegó que el banco proveyó información incorrecta.

De los hechos propuestos como incontrovertidos y fundamentados con documentación, a los que la parte demandante no se opuso, podemos colegir que el BPPR y la parte demandante suscribieron un pagaré hipotecario y una escritura de hipoteca. El BPPR fungió como el ente financiero. La parte demandante, a pesar de que propone en sus alegaciones al BPPR como promotor de la compra venta[,] lo cierto es que no logró establecer como se dio la promoción de la misma. Más aún el negocio de compraventa se llevó a cabo entr[e] la parte demandante y el Sr. Víctor Donato Rivera, persona que no es parte en el presente proceso. En la relación jurídica de la compraventa, el BPPR es un tercero. Tampoco la parte demandante logra establecer como se indujo a error a los demandantes en la compraventa. Surge del estudio de título realizado antes de la compraventa que el inmueble que la segregación efectuada en el 1994 mediante la Escritura Número 111 no se encontraba registrada. Entonces surge como interrogante cómo puede el BPPR ser deudor de daños contractuales si ni siquiera formó parte de la compraventa o de la segregación, si los contratos solo afectan a los contratantes.

En este caso no existe duda en cuanto a los hechos incontrovertidos y la participación del BPPR como ente financiero. No existe razón para establecer que el BPPR rebasó sus funciones como ente financiero de manera tal que tenga que responder a la parte demandante por la no inscripción del bien inmueble que adquirió en el 2000.

Inconforme con dicha determinación, la parte demandante apelante acude ante este foro apelativo y le imputa la comisión de los siguientes errores al foro de primera instancia:

- **Primer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia Región Judicial de Fajardo al dictar sentencia declarando ha lugar la moción en solicitud de Sentencia Sumaria y dictar sentencia sin que la misma atendiera el asunto de elementos de hechos substanciales y medulares a considerar que impiden conceder la sentencia sumaria.
- **Segundo error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia Región de Fajardo a base de lo dispuesto en la sentencia, no cumple con los criterios jurisprudenciales para conceder una sentencia sumaria.

II

A

En nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Ello, pues al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. R. Hernández Colón, *Derecho procesal civil*, 5ta ed., LexisNexis de Puerto Rico, 2010, pág. 276. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales. *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). *Velázquez Ortiz v. Gobierno Municipal de Humacao*, 2017 TSPR 39, 197 DPR __ (2017).

Por su parte, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil² dispone que para dictarse sentencia sumaria, es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 D.P.R. 127 (2006); *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, supra. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128-129 (2012).

² 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

La parte que solicita que se dicte sentencia sumaria tiene que establecer su derecho con claridad y demostrar que los hechos materiales se encuentran incontrovertidos. De otro lado, la parte que se opone tiene que contestar de forma específica y detallada para poner al juzgador en posición de concluir que persisten dudas acerca de los hechos esenciales de la causa de acción. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-215. *Velázquez Ortiz v. Gobierno Municipal de Humacao*, supra.

Al tomar una determinación el tribunal debe analizar la prueba documental que acompaña la solicitud de sentencia sumaria, así como los documentos incluidos en la moción en oposición y aquellos que se encuentran en el expediente. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Por eso, nuestra última instancia judicial ha dicho que no es aconsejable utilizar el mecanismo de sentencia sumaria cuando existe controversia respecto a elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad sea esencial y esté en disputa. No obstante, aún en tales casos el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha validado su uso cuando de la prueba documental surge claramente que no hay controversia sobre los hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219. *Id.*

Por tratarse de un remedio discrecional, el uso del mecanismo de sentencia sumaria tiene que ser medido y procederá sólo cuando el tribunal quede claramente convencido de que tiene ante sí documentos no controvertidos. Debe surgir de estos documentos que no existen controversias sobre hechos materiales y esenciales y que, por lo tanto, lo que resta es aplicar el derecho, ya que una vista en los méritos resultaría innecesaria. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004).

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil³, 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, 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, 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, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

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.

En atención a la citada regla, nuestra Máxima Curia ha enfatizado que, al presentarse una 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.

Cónsono con lo anterior, en *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 221, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, expresó que:

[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

³ 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

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 otra parte, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, pág. 334. Dicha norma fue reiterada por nuestro Tribunal Supremo en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 114 (2015).

Sobre este particular, nuestra última instancia judicial indicó en *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, *supra*, pág. 129, citando al profesor Cuevas Segarra, lo siguiente:

[a]unque un tribunal Apelativo debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o afidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. J. Cuevas Segarra, Tratado de derecho procesal civil, 2da ed., San Juan, Pubs. J.T.S., 2011, T. III, pág. 1042.⁴

Por último, cabe señalar, que el foro apelativo “[n]o puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia”. *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, pág. 335.

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

⁴ Véase, además, *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*.

Por estar relacionados entre sí los señalamientos de error antes mencionados, los discutiremos de forma conjunta. En esencia, sostiene la parte demandante apelante que erró el foro de primera instancia al dictar *Sentencia Parcial* declarando Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte codemandada apelada. No le asiste la razón. Veamos.

De entrada, cabe mencionar que la parte demandante apelante no se opuso a la moción de sentencia sumaria, conforme exige la Regla 36 de Procedimiento Civil y su jurisprudencia interpretativa. Surge además, de los hechos incontrovertidos propuestos por el BPPR en la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, los cuales fueron sustentados por evidencia documental, que mediante la Escritura Núm. 42 otorgada el 31 de julio de 2000, la parte demandante apelante y el señor Víctor Donate Rivera, otorgaron una escritura sobre Agrupación y Compraventa. Es de notar, que el BPPR no fue parte en el referido negocio jurídico, sino que dicho negocio jurídico se llevó a cabo **exclusivamente** entre la parte demandante apelante y el señor Víctor Donate Rivera, quien no es parte en este pleito.

Es por todos conocido que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley **entre las partes contratantes** y deben cumplirse al tenor de los mismos. (Énfasis nuestro). Artículo 1044 Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Por otro lado, resulta necesario destacar, que la parte demandante apelante no explicó cómo fue que el BPPR lo indujo a la compraventa de la propiedad aquí en controversia, conforme alegó en la *Demanda*. Máxime, cuando del Estudio de Título realizado el 26 de julio de 2000, por el señor Justo García Iñiguez, surge que el señor Jorge Rivera Rodríguez era el propietario registral de la Finca

núm. 2,828⁵. Dicho Estudio de Título fue realizado antes de que la parte demandante apelante y el señor Víctor Donate, otorgaran la escritura sobre Agrupación y Compraventa. Como mencionáramos, la referida escritura fue otorgada el 31 de julio de 2000.

Finalmente, surge también de los hechos incontrovertidos presentados por BPPR que, entre estos y la parte demandante apelante, se pactó un contrato de préstamo hipotecario, a los fines de que dicha parte pudiera financiar la adquisición de la propiedad en controversia. Por tanto, como bien concluyó el foro apelado, el BPPR fungió solo como ente financiero.

En conclusión, en el caso de autos no existe controversia de hechos materiales, en cuanto a que el BPPR no fue parte en el negocio jurídico que llevaron a cabo la parte demandante apelante y el señor Víctor Donate Rivera mediante la Escritura Núm. 42 sobre Agrupación y Compraventa, otorgada el 31 de julio de 2000, ni tampoco indujo a la parte demandante apelante a comprar la propiedad en controversia.

En consecuencia, nos resulta forzoso concluir que no erró el foro de primera instancia al declarar Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte codemandada apelada.

IV

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

Notifíquese.

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

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

⁵ Véase, pág. 63 del apéndice del recurso de apelación.

