

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN - CAROLINA
PANEL VII

BERNICE SANTANA
GARCÍA, Y OTROS

Recurridos

v.

ADA IRMA RODRÍGUEZ
LUGO, Y OTROS

Peticionarios

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Carolina

KLCE201700695

Núm. Caso:
F CD2016-0341

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

I. Relación de Hechos

Las co-recurridas Ada Irma Rodríguez Lugo y Myrta Rodríguez Lugo, en adelante las co-recurridas Rodríguez Lugo, contrataron los servicios del peticionario, el señor Edward Báez Rivera como intermediario para la venta de una propiedad inmueble sita en el municipio de Carolina en Puerto Rico. De los autos, no surge que las partes hubiesen reducido este acuerdo a escrito. Tampoco el número de licencia del peticionario como corredor de bienes raíces autorizado en nuestra jurisdicción.

El 1 de enero de 2012, las co-recurridas Rodríguez Lugo suscribieron un contrato de opción de compraventa de la propiedad con las señoras Bernice Santana García y Jackeline Santana García, en adelante los co-recurridos Santana García. El precio pactado para la compraventa de la propiedad fue de \$186,000.00. El contrato disponía en su cláusula cuarta:

Cuarto: La parte vendedora se obliga a transferir el título libre de gravamen o deuda alguna sobre la propiedad objeto de esta compraventa.-----

Asimismo, la cláusula octava añadía:

Octavo: Las contribuciones de la propiedad serán por responsabilidad de la parte vendedora por el período que fue dueña de la propiedad hasta la fecha de la firma de las escrituras y de esta fecha en adelante serán por cargo de la parte compradora.-----

Finalmente, la cláusula décima del contrato dispone lo siguiente:

Décimo: Este contrato obliga a ambas partes, al comprador y al vendedor, así como sus herederos, sucesores y causahabientes, desde el momento del otorgamiento del presente contrato.-----

[Énfasis Nuestro]

El 31 de enero de 2012, el notario Mario Voungh Di Frisco Pérez otorgó una escritura de compraventa de la propiedad entre la parte vendedora, las co-recurridas Rodríguez Lugo y la parte compradora, las co-recurridas Santana García.

La cláusula tres del folio tercero de la Escritura dispone:

---TRES: Que cualquiera contribuciones que pudiera adeudar el inmueble, si alguna, serán por cuenta y cargo de la parte **VENDEDORA** hasta la fecha del otorgamiento de la presente escritura, y de esta fecha en adelante serán de responsabilidad de la parte **COMPRADORA**.---

 ---La parte **COMPRADORA** reconoce haber examinado copia de un Estado de Cuenta emitido por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) y reconoce, además, dicha parte **COMPRADORA** haber sido informada sobre el contenido, alcance y limitaciones de las Certificaciones que emite el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) y los riegos de que dicha Agencia expida recibos de cobros adicionales sobre el inmueble.-----

-----Se advierte a los comparecientes que conforme las disposiciones de la Ley número siete (7) del

nueve (9) de marzo de dos mil nueve (2009), conocida como "Ley Especial Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico "se estableció una contribución adicional sobre la propiedad inmueble que será por una suma igual al cien por ciento (100%) de la contribución determinada por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM). Dicha contribución no será de aplicación a aquellas propiedades inmuebles cuyos dueños las residan y cuyo valor no exceda de Ciento Cincuenta Mil Dólares (\$150,000). Además, se advierte a los comparecientes que dicha contribución creará un gravamen sobre el inmueble igual que el del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales y será pagadera en los meses de septiembre y marzo de cada año, es una contribución de carácter temporera y se aplicará a los años dos mil nueve (2009) al dos mil diez (2010), dos mil diez (2010) al dos mil once (2011); dos mil once (2011) al dos mil doce (2012) y dos mil doce (2012) al dos mil trece (2013). Al igual que en la contribución ordinaria impuesta por el CRIM, los vendedores serán responsables de las contribuciones correspondientes a la propiedad hasta el día de otorgamiento de la escritura de compraventa y los compradores serán responsables a partir de ese momento.-----

En las advertencias del Notario se incluyó en la número f) de la página 6 de la Escritura sobre, "el traspaso de titularidad en el Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (CRIM);"

De igual forma, en la página 9 de la Escritura se estableció que:

Se advierte a LA PARTE COMPRADORA sobre la obligación que tiene de transferir a su nombre las contribuciones sobre la propiedad en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) mediante la radicación de la solicitud de cambio de dueño correspondiente; además, también se le advierte que de ser su intención utilizar el inmueble objeto de esta compraventa como su residencia principal, bajo su propia e indelegable responsabilidad y sin ulteriores responsabilidades sobre el particular por parte del notario autorizante de esta escritura pública, deberá radicar ante las oficinas del CRIM la solicitud de los beneficios de la exoneración contributiva del pago de contribución sobre la propiedad inmueble, a tenor con el Artículo Dos punto

cero uno (2.01) de la Ley Número Ochenta y tres (83) de treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada, conocida como "**Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991**".

Del folio identificado como "Desglose de Transacción Urb. Country Club", surge que al peticionario se le hizo un pago ascendente a \$6,510.00, sufragados en partes iguales por las co-recurridas Rodríguez Lugo.

De los autos, se desprende además que el 30 de enero de 2012, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, (CRIM), emitió una certificación de valor sobre la propiedad de referencia a nombre de Virginia López Lugo en la que se establecía la inexistencia de deuda.

El 6 de julio de 2012, la parte co-recurrida Santana García solicitó un cambio de dueño sobre la propiedad en el CRIM. Ese día, surgió una deuda sobre la propiedad ascendente a \$922.62. Según una Certificación de Valores Contributivos emitida por el CRIM el 7 de septiembre de 2012, la dueña de la propiedad murió en el año 1991 y de los años contributivos del 1992-93 a 2012-13 la propiedad fue alquilada y se procedió al cobro, lo que aparentemente provocó que se revocara la exoneración de los impuestos de la propiedad de manera retroactiva.

El 4 de septiembre de 2015, las co-recurridas Santana García remitieron una comunicación a las co-recurridas Rodríguez Lugo exigiendo el pago de lo adeudado al CRIM. En su comunicación, la letrada expuso, "No hay duda de que la deuda que reclama el CRIM correspondiente a los años comprendidos desde el 1994 hasta el 31 de enero de 2012 compete a ustedes, Sras.

Rodríguez Lugo, el satisfacer la misma." Copia de la comunicación fue remitida al peticionario.

El 28 de marzo de 2016, la parte co-recurrida Santana García presentó una demanda sobre cobro de dinero en contra de las co-recurridas Rodríguez Lugo, sus esposos y las respectivas sociedades de gananciales y en contra del peticionario. En la demanda se alegó en contra del peticionario, lo siguiente:

22- El codemandado, Edward Báez Rivera, como Corredor de Bienes Raíces, siendo el agente entre las partes, debió saber cómo parte de su preparación y en el ejercicio de sus funciones como corredor, que la certificación expedida por el CRIM no reflejaba la realidad en torno a las contribuciones que pudiera o no adeudar la propiedad objeto del negocio jurídico que se iba a celebrar entre las partes.

23- El codemandado, Edward Báez Rivera, como Corredor de Bienes Raíces, en el sano ejercicio de sus funciones no realice gestión alguna para aclarar la situación tributaria de la propiedad, así como tampoco, nada se le retuvo a las demandadas por concepto de contribuciones de cualquier naturaleza que pudiera adeudar la propiedad o que pudieran ser expedidas al cobro con posterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa. Véase Desglose de Gastos de la Transacción. Exhibit XII, págs. 71-72.

24- La falta de diligencia del codemandado, Edward Báez Rivera, como Corredor de Bienes Raíces, así como la falta de diligencia de las codemandadas Ada I. Rodríguez Lugo y Myrta Rodríguez Lugo, al no haber realizado el cambio de dueño en el CRIM cuando falleció su madre, ha provocado la situación en que se encuentra la propiedad, o sea, sobre la cual pesan las contribuciones que se adeudan en el CRIM.

25- Todos los demandados le son responsables solidariamente a la parte demandante por el dinero adeudado al CRIM, ascendente a \$26,655.40, cuya partida incrementa por razón de intereses, recargos y penalidades.

La demanda añade:

El codemandado, Edward Báez Rivera, actuando como Corredor de Bienes Raíces, habiendo realizado gestiones afirmativas para procurar que el negocio jurídico se diera entre las

partes y recibir su pago por los servicios prestados, es responsable a la parte demandante, pues debido a su falta de diligencia contribuyó en colocar a la parte demandante ante este reclamo de CRIM en torno a las contribuciones que pesan sobre la propiedad.

La parte peticionaria contestó la demanda y presentó una moción de sentencia sumaria en la que alegó que por tratarse de una controversia sobre los servicios de un corredor de bienes raíces bajo la Ley Núm. 10-1994, mejor conocida como, *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces* el foro con jurisdicción para entender sobre la controversia era el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Oportunamente, la parte co-recurrida Santana García se opuso a la moción para disponer del caso sumariamente. Sostuvo que el tribunal gozaba de jurisdicción para adjudicar la demanda y que existía controversia sobre la "responsabilidad" del peticionario "ante la parte demandante". Añadió que, "El contrato no fue preparado por la parte demandante y el codemandado debió explicarles el alcance de la transacción, los documentos requeridos y la responsabilidad de ley aplicable como parte de sus funciones en su carácter de intermediario y/o como Corredor de Bienes Raíces."

Posteriormente, la co-recurrida Ada Irma Rodríguez Lugo y su esposo Ángel M. Figueroa Agosto contestaron la demanda y presentaron una demanda contra co-parte en contra de la co-recurrida Myrta Rodríguez Lugo y el peticionario. En su demanda contra coparte, alegaron en torno al peticionario:

35. El Sr. Edward Báez aquí co demandado responde solidariamente y en conjunto con la Sra. Myrta Rodríguez, ya que no preparo [sic] el caso adecuadamente dentro de su

conocimiento como profesional de bienes raíces, y en el ejercicio de sus funciones.

36. La falta de diligencia de los co demandados Edward Báez y Myrta Rodríguez son los causantes directos de la situación de la demandante en relación a la propiedad objeto de la compraventa y a las contribuciones.

37. La Sra. Ada I Rodríguez Lugo fue víctima de su hermana, quien le hizo creer que atendía la administración de la propiedad, y del Sr. Edward Báez, quién negligentemente la llevo [sic] a un cierre que el mismo no preparo [sic] adecuadamente.

El 10 de noviembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia emitió una Resolución denegando la moción de sentencia sumaria. Concluyó que existían cuestiones de credibilidad que debían ser atendidas en un juicio plenario, particularmente el foro primario aludió a los hechos incontrovertidos 2 y 4 de la moción de sentencia sumaria, como los que estaban en controversia. A saber, que, "2. El compareciente actuó como intermediario en la transacción de bienes raíces entre las partes" y que "4. La parte demandante optó por vincularse en el contrato de compraventa con las salvaguardas explicadas en las cláusulas mencionadas en las alegaciones novena y décima de la Demanda, la primera presente en el Contrato de Opción de Compra firmado entre las partes y la segunda presente en la escritura de Compraventa".

El foro primario denegó una moción de reconsideración promovida por la parte peticionaria, quien oportunamente presentó un recurso de certiorari ante este foro apelativo. Las partes han fijado sus posiciones a través de sus alegatos, hemos evaluados los autos del caso y deliberado los méritos del recurso, por lo que estamos en posición de adjudicarlo.

II. Derecho Aplicable

A. Mecanismo de Sentencia Sumaria

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que:

Una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma.

Este mecanismo procesal es un remedio de carácter discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 555 (2011); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 212-214 (2010); Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 184 (2005). A pesar de que en el pasado se calificó como un recurso "extraordinario", el Tribunal Supremo ha establecido que su uso no excluye tipos de casos y puede ser utilizada en cualquier contexto sustantivo. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015 TSPR 70, 193 DPR __ (2015). Independientemente de la complejidad del pleito, si de una moción de sentencia sumaria no surge controversia de hechos, puede dictarse

sentencia sumaria. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*.

En la medida que no exista una disputa real en el caso, el juzgador de hechos puede disponer del mismo de forma justa, rápida y económica, sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*; Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 DPR 652, 665 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, con lo que se fomentan los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

Este mecanismo procesal únicamente se utilizará en aquellos casos en los que no existan **controversias reales y sustanciales** en cuanto los **hechos materiales y pertinentes** y lo único que reste por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009; Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*; PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994).

El Tribunal Supremo ha definido un hecho material como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*; Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte

sentencia a su favor. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, *supra*, pág. 184; Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333.

La Regla 36.3 exige que si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho procede, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil de 2009; Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, 2015 TSPR 159, 194 DPR ___ (2015). Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013).

Cuando de las alegaciones y la prueba, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333; Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000). La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba admisible que apoye su contención. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra* a la pág. 432. Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal

no estará obligado a considerar su solicitud. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*. 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 y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil adoptadas en el año 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, no tendrían valor práctico alguno. Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc., *supra*.

Por otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario.

El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales reales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213-214. La duda debe ser de naturaleza tal que permita "concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". Id.

Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. No obstante, el hecho de no oponerse, no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima

sobre un hecho material. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 215.

La Regla 36.3 (b) establece los requisitos de forma que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se sostengan los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y (4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b); Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra* a la pág. 432.

El incumplimiento de los requisitos de forma por la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria, podría provocar que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente si procede en derecho. *Id.* Inclusive el incumplimiento con los requisitos de

forma establecidos en la Regla, podría provocar que el tribunal no tome en consideración el intento de la parte opositora de impugnar los hechos. *Id.*

El cumplimiento con los requisitos de forma facilitan el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc., 189 DPR 414 (2013).

A la luz de lo anterior, la parte demandante en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la demandada puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; o (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 217.

Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone la regla en cuestión. El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una

referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, *supra*.

El esquema para el trámite de una moción de sentencia sumaria claramente agiliza la labor de los jueces y juezas de la primera instancia judicial y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación.

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 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, el Tribunal Supremo 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. En Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo 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. Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 221 (2010).

En Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, citó al tratadista José A. Cuevas Segarra al exponer la importancia de la Regla, pues evitaba "relitigar los hechos que no están en controversia", y 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].

Además, en Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, nuestra última instancia en derecho puertorriqueño estableció un nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. El Tribunal Supremo enumeró los nuevos principios de revisión:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de 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 *novus* 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 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. Íd.

El nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo no exime al foro primario del cumplimiento con la Regla 36.4. En aquellos casos en que el foro primario no cumpla con lo que exige la Regla 36.4, esta segunda instancia judicial devolverá el caso para que el tribunal apelado cumpla con los requisitos procesales.

III. Aplicación del Derecho a los Hechos

En el presente caso, las co-recurridas Santana García presentaron una demanda en cobro de dinero en contra de las co-recurridas Rodríguez Lugo y la parte

peticionaria por una deuda surgida en el CRIM con posterioridad a la celebración de una escritura de compraventa de un inmueble. Posteriormente, la parte co-recurrida Ana Irma Rodríguez Lugo y su esposo presentaron una demanda contra coparte sobre cobro de dinero y sobre daños y perjuicios en contra de la co-recurrida Myrta Rodríguez Lugo y el petionario.

Nótese que por tratarse de la revisión de una determinación sobre la procedencia de una moción de sentencia sumaria, esta segunda instancia judicial está en igual posición de adjudicarla que el foro primario. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra.

La parte peticionaria nos solicita que ejerzamos nuestra discreción revisora para revocar una resolución del Tribunal de Primera que denegó una moción promovida por ésta para desestimar la demanda presentada por las co-recurridas Santana García. La parte peticionaria solicita que conforme a las alegaciones y a la prueba que surja de los autos, se desestime parcialmente la demanda para que el caso sea ventilado ante el DACo y/o se le exima de responsabilidad en relación a la demanda de las Santana García.

En torno, al primer planteamiento, la propia parte peticionaria reconoce en su recurso, que los tribunales gozamos de jurisdicción para atender la demanda de epígrafe.

En relación a la demanda de las co-recurridas Santana García en contra de la parte peticionaria, las co-recurridas se limitan a plantear una **demanda en cobro de dinero** en su contra. La *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, supra*, no concede jurisdicción al DACo para entender sobre demandas exclusivamente en

cobro de dinero en contra de un corredor de bienes raíces. Véase, 20 LPRA §§ 3046, 3054, 3057 y 3058. En vista de lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia es el foro con jurisdicción para adjudicar la controversia. Aún cuando la *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, supra*, proscribe la práctica de "no suministrar a las partes, al momento de consumarse una transacción de bienes raíces, toda la información necesaria para la misma y todos los documentos que exigen las leyes y los reglamentos aplicables"¹, lo anterior no autoriza una acción directa en cobro de dinero ante el DACo. En cualquier caso, una parte afectada podrá presentar una querrela ante la agencia administrativa y corresponderá al DACo adjudicarla de conformidad a los medios y limitado a los remedios que le otorga la legislación especializada.

Por otro lado, en torno a la demanda contra coparte presentada por la co-recurrida Ana Irma Rodríguez Lugo y su esposo en contra del peticionario, la misma es una en **cobro de dinero** y solicita una indemnización por "**angustias**". En cuanto a la reclamación sobre cobro de dinero por su función como corredor de bienes raíces, tal como explicamos anteriormente, el foro primario tiene jurisdicción exclusiva para adjudicarla. En cuanto a la solicitud de concesión de "angustias", aún cuando no existe una sola alegación en la demanda en donde se reclame haber sufrido "daños y perjuicios" o "angustias", tomando la demanda como una de ese tipo, el DACo carece de jurisdicción tanto en su ley orgánica, como en la *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes*

¹ 20 LPRA § 3054 (8)

Raices, supra, para conceder una indemnización por daños y perjuicios. A la luz de lo anterior, los tribunales gozamos de jurisdicción para adjudicar tanto la demanda original, como la demanda contra coparte.

Despejado lo anterior, estamos en posición de adjudicar la procedencia de la demanda promovida por las co-recurrentes Santana García en contra de la parte peticionaria, objeto de la moción de sentencia sumaria.

En primer lugar, en relación a la demanda presentada por las co-recurridas Santana García en contra de la parte peticionaria, la misma es una exclusiva de "cobro de dinero" por "falta de diligencia" en el ejercicio de su función como corredor de bienes raíces.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que cuando se presenta una demanda en cobro de dinero la parte demandante debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, está vencida y es exigible. Una deuda es líquida, vencida y exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha. Ramos y otros v. Colón y otros, 153 DPR 534, 546 (2001).

Asimismo, para que una deuda sea considerada como una líquida, vencida y pueda ser exigible en derecho es necesario que la cuantía debida sea cierta y determinada. Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. *Id.* De igual forma, se entiende que la deuda es "exigible" cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento. Guadalupe v. Rodríguez, 70 DPR 958, 966 (1950).

De entrada, resulta necesario señalar que en este caso, **no existe ningún contrato escrito u oral o alguna otra obligación personal entre la parte peticionaria y las co-recurridas demandantes Santana García que justifique una acción en cobro de dinero.** Entre las partes no hubo un contrato de servicios, como tampoco una obligación personal, más allá de aquellas generales que le impone la ley al peticionario para el ejercicio de la profesión de corredor de bienes raíces, que estableciera una obligación que generara responsabilidad entre las partes. De hecho, según la prueba que surge de los autos, las co-recurridas Rodríguez Lugo fueron las que sufragaron de forma exclusiva los servicios provistos por el peticionario². No existe un ápice de evidencia que establezca una obligación personal entre el peticionario y las demandantes Santana García.

Además de la inexistencia de una obligación entre el peticionario y las compradoras Santana García, de todos los documentos que surgen del expediente se desprende que la obligación para el pago de las deudas y contribuciones del CRIM recaía exclusivamente entre las vendedoras y las compradoras. Desde que las partes suscribieron el contrato de opción de compraventa el 1 de enero de 2012, así lo acordaron. El referido contrato disponía en su cláusula cuarta:

Cuarto: La parte vendedora se obliga a transferir el título libre de gravamen o deuda alguna sobre la propiedad objeto de esta compraventa.-----

Asimismo, la cláusula octava añadía:

² Del folio identificado como "Desglose de Transacción Urb. Country Club", surge que al peticionario se le hizo un pago ascendente a \$6,510.00, sufragados en partes iguales por las co-recurridas Rodríguez Lugo.

Octavo: Las contribuciones de la propiedad serán por responsabilidad de la parte vendedora por el período que fue dueña de la propiedad hasta la fecha de la firma de las escrituras y de esta fecha en adelante **serán por cargo de la parte compradora.**-----

Finalmente, la cláusula décima del contrato dispone lo siguiente:

Décimo: Este contrato obliga a ambas partes, al comprador y al vendedor, así como sus herederos, sucesores y causahabientes, desde el momento del otorgamiento del presente contrato.-----

[Énfasis Nuestro]

Del lenguaje reseñado se desprende de manera indubitada que la vendedora se obligaba a transferir la propiedad libre de deudas, que las contribuciones eran obligación de las partes suscribientes y que el contrato sólo obligaba a las vendedoras y a las compradoras. Nada obligaba al peticionario.

De igual forma, la escritura de compraventa reiteraba que las "contribuciones que pudiera adeudar el inmueble, si alguna, serán por cuenta y cargo de la parte **VENDEDORA** hasta la fecha del otorgamiento de la presente escritura, y de esta fecha en adelante serán de responsabilidad de la parte **COMPRADORA**". Al suscribir la escritura la parte compradora reconoció, según su contenido, "haber examinado copia de un Estado de Cuenta emitido por el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) y reconoce, además, dicha parte **COMPRADORA** haber sido informada sobre el contenido, alcance y limitaciones de las Certificaciones que emite el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales

(CRIM) y los riesgos de que dicha Agencia expida recibos de cobros adicionales sobre el inmueble.”³

Los negocios jurídicos suscritos por la parte compradora y vendedora evidencian que ambas partes conocían “el contenido, alcance y limitaciones de las Certificaciones que emite el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) y los riesgos de que dicha Agencia expida recibos de cobros adicionales sobre el inmueble” y a tales fines se impusieron responsabilidades y obligaciones entre ellas, que excluían a la parte peticionaria. De hecho, en la reclamación extrajudicial realizada por las compradoras Santana García el 4 de septiembre de 2015, que copiaron al peticionario, concluyeron que, “no hay duda de que la deuda que reclama el CRIM correspondiente a los años comprendidos desde el 1994 hasta el 31 de enero de 2012 compete a ustedes, Sras. Rodríguez Lugo, el satisfacer la misma.”

En el ámbito del Derecho de las Obligaciones y Contratos, el Art. 1044 de nuestro Código Civil dispone que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que quedan sometidas a los acuerdos que voluntariamente otorguen. 31 LPRA sec. 2994. Es así que se produce una obligación de dar, hacer o no hacer una cosa. Art. 1206, 31 LPRA sec. 3371.

Los hechos descritos, así como las obligaciones jurídicas que se redujeron a documentos escritos evidencian que las partes fueron informadas del alcance de las certificaciones del CRIM y plasmaron su responsabilidad para el pago de las mismas. No surge de

³ Véase, cláusula tres de la escritura de compraventa.

los hechos, ni de los documentos leídos, avalados y suscritos por los vendedores y compradores que el peticionario se comprometió o que surgiera alguna obligación jurídica en sufragar la deuda.

La acción de cobro de dinero generada por el incumplimiento de una obligación pecuniaria debe dirigirse contra el deudor o cualquier parte que haya asumido la deuda o quién ostente la responsabilidad de pago. Para ello, basta la prueba concerniente a la existencia de la deuda que justifique tal reclamo y a la responsabilidad u obligación de pago por la parte demandada. A su vez, le corresponde a esta parte demostrar que no es deudor, que no asumió la deuda o que no carga con la responsabilidad de su cumplimiento. Artículos 1110, 1800 y 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ secs. 3151, 5126 y 5241.

Los documentos que surgen de los autos evidencian que no existe un contrato u obligación pecuniaria entre las demandantes y el peticionario, lo que impide la concretización de la causa, incluyendo extracontractual. Art. 1077, Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3052; Ramírez vs. Club Cala de Palmas, 123 DPR 33, 347-348 (1989). Tampoco se ha evidenciado la existencia de una deuda líquida, vencida y exigible que deba ser satisfecha. Ramos y otros v. Colón y otros, *supra*.

En vista de los hechos incontrovertidos y de la prueba que surge de los autos, procede expedir el auto de certiorari y ordenar revocación de la resolución y la desestimación parcial de la demanda de las co-recurridas Santana García en contra de la parte peticionaria, el señor Edward Báez Rivera. Se concluye además que el Tribunal de Primera Instancia, y no el DACo, es el foro

con jurisdicción para adjudicar la demanda contra co-parte presentada por la co-recurrida Ada Irma Rodríguez Lugo y su esposo en contra del peticionario.

En este caso, la moción de sentencia sumaria parcial del peticionario se presentó exclusivamente en torno a la demanda presentada por las co-recurridas Santana García el 4 de agosto de 2016 y no fue hasta el 8 y 30 de agosto de 2016, que las partes co-recurridas Ada Irma Rodríguez Lugo y Ángel M. Figueroa Agosto, presentaron su demanda contra co-parte en contra de la parte peticionaria. En ese sentido, la moción de sentencia sumaria impugna exclusivamente la procedencia de la demanda de las hermanas Santana García contra el peticionario y no la demanda contra co-parte presentada por los señores Rodríguez Figueroa en contra del peticionario. La resolución del foro primario se limitó a resolver ese extremo de la causa, por lo que nuestra jurisdicción no puede extenderse más allá de lo adjudicado por el foro primario.

IV. Dictamen

A la luz de los fundamentos expuestos, se expide el auto de certiorari y se revoca la resolución recurrida, consecuentemente se desestima la demanda presentada por las co-recurridas Santana García en contra de la parte peticionaria, Edward Báez Rivera.

Se concluye además que el Tribunal de Primera Instancia, y no el DACo, es el foro con jurisdicción para adjudicar la procedencia de la demanda contra co-parte presentada por la co-recurrida Ada Irma Rodríguez Lugo y su esposo en contra de la parte peticionaria.

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