

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO Y AGUADILLA
PANEL X

NOEL OLAN BAEZ Y
OTROS

Apelados

v.

M.A.O. & ASSOCIATES
INVESTMENTS INC.

Apelantes

v.

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Terceros Demandados

Apelados

KLAN201701271

Apelación

Procedente del Tribunal
de Primera Instancia
Sala Superior de Ponce

Civil Núm.:

J AC2015-0489

Sobre:

Expediente de Dominio

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir, y el Juez Adames Soto.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 22 de febrero de 2018.

I. Dictamen del que se recurre

Compareció ante nosotros MAO & Associates Investments, Inc. para pedirnos revocar una Sentencia Parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (foro primario, o foro apelado), mediante la cual se desestimó la demanda contra tercero que instó como parte del proceso seguido en su contra.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (a) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, en las Reglas 13-22 de nuestro Reglamento (4 LPRA Ap. XXII-B) y en la Regla 52.2 (a) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V).

III. Trasfondo procesal y fáctico

En octubre de 2015, Noel Olán Báez, su esposa Nélide Pacheco Castro, y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los demandantes), instaron una acción sobre expediente de dominio. En dicha acción se hicieron dos requerimientos: 1) Que MAO cese el uso de un predio de terreno que presuntamente les pertenece, y que es aledaño a un inmueble que dicha parte compró a Banco Popular de Puerto Rico (el Banco); y 2) Que se ordene al Registro de la Propiedad inscribir, a nombre de los demandantes, el predio de terreno en cuestión.

Los demandantes alegaron que Banco Popular ejecutó una propiedad de 5.10 cuerdas que les pertenecía y, posteriormente, vendió el inmueble a MAO. No cuestionaron la legalidad de tal negocio jurídico, sino que se limitaron a aseverar que, aledaño a dicha propiedad existe un predio de terreno de 548.2528 metros cuadrados, o 0.1394 cuerdas, que presuntamente les pertenece, y que MAO se encuentra ocupando sin derecho a ello. Según aseguraron, aunque MAO alega que compró ese terreno mediante compra a Banco Popular, no ha presentado evidencia de ello. Sobre el particular, se alegó afirmativamente que el Banco sólo vendió la propiedad que ejecutó, mientras que el predio de terreno en cuestión no se encontraba afecto a la hipoteca ejecutada, pese a ambas propiedades compartir el mismo número de catastro¹.

Originalmente, la acción se instó en contra de MAO y Banco Popular. Luego, los demandantes desistieron sin perjuicio respecto al Banco, por entender que no era una parte esencial en el pleito. El foro primario acogió la solicitud a tales efectos.

Más adelante, MAO presentó una demanda en contra tercero, mediante la cual intentó traer al Banco nuevamente al pleito². En su reclamación alegó, en esencia, lo siguiente: 1) Que en ningún momento

¹ Respecto a este asunto, explicaron los demandantes que, dado que originalmente ambos terrenos -el hipotecado y el aquí en controversia- se encontraban registrados a nombre de una misma persona, el Centro de Recaudación Sobre Ingresos Municipales (CRIM) les asignó a las dos propiedades el mismo número de catastro, situación que no se ha corregido aun después de ejecutarse una de ellas.

² Véase Demanda contra terceros, págs. 8 – 10 del Apéndice del recurso.

hizo negocio alguno con los demandantes, y que todas sus transacciones fueron con Banco Popular³; 2) Que compró a Banco Popular un inmueble; y que, “bajo la creencia que la totalidad del terreno era de su propiedad... ha incurrido en gastos para el mantenimiento de la propiedad, el pago de seguros, CRIM, entre otros”⁴; y, 3) Que “[l]a conducta negligente, torticera y de mala fe del Tercero Demandado de vender propiedad perteneciente a los demandantes ha causado graves daños económicos en la medida que el Demandado no puede disponer de la totalidad de la propiedad que adquirió”⁵. Se apoyó en lo alegado para solicitar que se rescinda el contrato otorgado con el Banco y que, además, este le compense por las interrupciones sufridas en el desarrollo de las tierras presuntamente adquiridas, además de por los gastos incurridos, así como por los alegados daños y perjuicios sufridos.

El Banco contestó la demanda contra terceros. Alegó que la escritura otorgada con MAO “habla por sí misma”, y que de ésta surge, entre otros, lo siguiente: 1) Que MAO “realizó un minucioso examen de la propiedad antes de adquirirla”, que la aceptaba como se encontraba, y que el vendedor la había adquirido involuntariamente mediante ejecución de hipoteca; 2) Que MAO relevó al Banco de “cualquier reparación y/o vicio oculto”; y, 3) Que el Banco “no hizo representación alguna a MAO sobre la cabida y los linderos del inmueble”⁶. Enfatizó el Banco que la demanda era clara en cuanto a que el inmueble objeto de la controversia no era el que vendió a MAO, sino una propiedad aledaña. Además, levantó como defensa afirmativa el término prescriptivo de cuatro años para levantar una causa de acción de nulidad de contrato por vicios en el consentimiento, aseverando no ser responsable de ninguno de los daños imputados.

Más adelante, el Banco presentó una “Solicitud de sentencia por las alegaciones por prescripción”. Destacó que, en la acción que originó el caso de autos, los demandantes únicamente reclamaron que MAO cesara

³ Íd., pág. 9, alegación #11.

⁴ Íd., alegación #9.

⁵ Íd., pág. 10, alegación #12.

⁶ Véase pág. 2 de la contestación a la demanda contra terceros, pág. 12 del Apéndice del recurso.

el uso de la propiedad aledaña a aquella que adquirió del Banco; y que, en esencia, la alegación hecha por MAO giraba en torno a que compró bajo la creencia de que adquiriría la totalidad del inmueble, lo que lo llevó a incurrir en gastos variados. Según sostuvo, lo alegado por MAO aludía a un vicio en el consentimiento, acción que prescribe a los cuatro años. Dado que el contrato de compraventa se consumó el 15 de noviembre 2006, y la acción contra el tercero se radicó recién el 9 de diciembre de 2016, se solicitó la desestimación de la acción, bajo el fundamento de prescripción.

MAO se opuso a la solicitud de desestimación del tercero demandado. Afirmó que no aplicaba término prescriptivo alguno pues lo configurado era un “contrato en daño de tercero”; y, por presuntamente estar de por medio un acto ilícito por parte del Banco, el contrato era nulo *ab initio*. Sobre el particular, aseguró que el Banco le mostró y le vendió la propiedad sin aclararle que una porción de terreno pertenecía a los demandantes; y que ello cualificaba como vender un terreno a sabiendas de que no le pertenecía. Enfatizó que, ante una solicitud para que se dicte sentencia por las alegaciones, éstas deben evaluarse de la manera más favorable al promovido, dando por ciertos los hechos bien alegados en la demanda.

El codemandado MAO acompañó su escrito en oposición de fotos y documentos, incluido un “*Land Appraisal Report*”. De dicho documento surge que la propiedad vendida por el Banco es de 5.10 cuerdas⁷.

El 7 de julio de 2017, el foro primario dictó una Sentencia Parcial mediante la cual acogió la postura del Banco, y desestimó la acción en su contra bajo el fundamento de prescripción⁸. Según concluyó, “conforme a las propias alegaciones de MAO”, la reclamación en contra del Banco “no es más que una solicitud para que se rescinda la transacción de

⁷ Véase pág. 30 del Apéndice del escrito apelativo.

⁸ Resumió los hechos de la siguiente manera: “La realidad fáctica que surge de los hechos bien alegados en la Demanda Contra Terceros, la cual admitimos como cierta al evaluar la procedencia de la Solicitud de Sentencia por las Alegaciones el BPPR, consiste en que (i) el 15 de noviembre de 2006 MAO compró al BPPR el inmueble ejecutado, (ii) el 6 de octubre de 2015 los demandantes demandaron a MAO en relación a un predio de terreno que MAO ocupa y que los demandantes alegan le compraron al BBPR, y (iii) el 3 de febrero de 2017 MAO presentó una Demanda Contra Terceros contra el BPPR solicitando la rescisión de la compraventa del 15 de noviembre de 2006 por alegado vicio en el consentimiento. El BPPR aduce que la reclamación de rescisión por alegado vicio en el consentimiento está prescrita”.

compraventa de 15 de noviembre de 2006 por un alegado vicio en el consentimiento por error o dolo”⁹. En virtud de ello, enfatizó el foro primario que “MAO tenía cuatro (4) años para ejercerla a partir de la fecha en que se consumó la transacción. No lo hizo. Por tanto, su causa de acción prescribió por el mero lapso del tiempo fijado en ley”¹⁰.

Inconforme, MAO pidió reconsideración. Destacó que, si el Banco daba por admitidas las alegaciones, debía entenderse por admitida la alegación #12, en la que se afirmó, en esencia, que éste incurrió en una conducta torticera e ilícita al vender algo que no le pertenecía.

Tras denegarse la solicitud de reconsideración, MAO acudió ante nosotros. Imputó al foro primario la comisión de cuatro errores. En sí: 1) Adjudicar la solicitud de sentencia por las alegaciones, cuando de las mismas alegaciones surgen controversias sustanciales de hechos y derecho; 2) No examinar la totalidad de las alegaciones y las materias contenidas en éstas, considerando sólo algunos hechos de la demanda y excluyendo el hecho medular alegado; esto es, que el Banco vendió un terreno del que no era dueño; 3) Excluir evidencia presentada en la oposición a la solicitud de sentencia por las alegaciones, la cual comprueba que el Banco vendió un terreno que no le pertenecía; y 4) Fundamentar su determinación en el período prescriptivo de cuatro años, el cual no aplica a los contratos inexistentes.

El apelante aseveró que, por haber adquirido de buena fe de quien se presentó como dueño del inmueble en controversia, el Banco era una parte indispensable en el pleito. Enfatizó que, por presuntamente existir alegaciones y versiones de hechos encontradas, las mismas no podían adjudicarse con meros escritos.

El apelado pidió la desestimación alegando que el recurso no se había perfeccionado adecuadamente. No obstante, el apelante suministró

⁹ Véase pág. 5 de la Sentencia Parcial, pág. 46 del Apéndice del recurso.

¹⁰ Íd.

los documentos que se alegó hacían falta en el Apéndice de la apelación, por lo que denegamos desestimar bajo ese fundamento.

Oportunamente, el Banco sometió su escrito en oposición. Sostuvo que el foro primario aplicó correctamente el derecho y que, tras dar por ciertos los hechos bien formulados por el demandante, era improcedente hablar de controversia alguna. Insistió en que los planteamientos formulados por MAO en su demanda contra tercero aludían a un vicio en el consentimiento; y, dado que el contrato de compraventa se perfeccionó el 15 de noviembre de 2006, el derecho a tal reclamación había prescrito.

IV. Derecho aplicable

A. Sentencia por las alegaciones

Nuestro sistema de derecho es de carácter rogado y adversativo. *S.L.G. v. Srio. De Justicia*, 152 DPR 2, 8 (2000). Por tal motivo, corresponde a las partes que solicitan la intervención judicial reclamar los remedios que entienden pertinentes, en aras de propiciar la protección de sus derechos e intereses. *Colón Rivera v. Wyeth Pharm.*, 184 DPR 184, 193 (2012). En este sentido, las Reglas de Procedimiento Civil establecen las normas para que, tanto la parte demandante como la demandada, soliciten efectivamente ante los tribunales los remedios que estimen correspondientes.

Uno de los remedios provistos para un demandado en una acción civil está establecido en la Regla 10.3 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V), la cual permite solicitar la desestimación a base de las propias alegaciones en el pleito instado en su contra. Dicha solicitud es muy semejante a la solicitud de sentencia sumaria que se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, e incluso se puede considerar como tal si en ella se incluyen materias externas a las alegaciones de las partes. Cuevas Segarra, *op. cit.* Específicamente, la referida Regla 10.3, *supra* dispone lo siguiente:

Después que se hayan presentado todas las alegaciones, cualquier parte podrá solicitar al tribunal que dicte sentencia parcial o total por las alegaciones, sujeto a las disposiciones de la Regla 42.3. Si en una moción en la que se solicite sentencia por las alegaciones se exponen materias no contenidas en dichas

alegaciones y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá considerarse como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta hasta su resolución final a todos los trámites ulteriores dispuestos en la Regla 36, y todas las partes tendrán una oportunidad razonable de presentar todo asunto pertinente a dicha moción conforme a lo provisto en la citada regla. (Énfasis suplido).

Nuestro Tribunal Supremo ha aclarado que “procede dictar sentencia por las alegaciones cuando de las mismas surge que no existe controversia sustancial de hechos, haciendo innecesario la celebración de un juicio en su fondo para recibir o dilucidar la prueba”. *Montañez v. Hospital Metropolitano*, 157 DPR 96, 102 (2002). Véase también *Partido Acción Civil v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 150 DPR 359 (2000). En virtud de ello, “[t]odos los hechos bien alegados en la demanda y las inferencias que puedan hacerse de las mismas se estiman admitidos por la parte demandada cuando ésta solicita que se dicte sentencia por las alegaciones”. Íd., pág. 103 (Citas omitidas)¹¹.

Surge de lo anterior que, una solicitud bajo la Regla 10.3, *supra*, procede cuando, luego de presentarse todas las alegaciones, no existe controversia de hechos y el promovente tiene la razón como cuestión de derecho. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Publicaciones JTS, 2000, T. I, págs. 279-280. Es decir que, para que proceda una sentencia bajo la regla 10.3, *supra*, dicha determinación debe ser basada únicamente en las alegaciones, y siempre que se desprenda de las mismas que no existe controversia de hechos y solo resta la aplicación del derecho. Íd.

El acto del juicio se hace necesario cuando entre las alegaciones de las partes existen hechos pertinentes en controversia. Existe controversia entre las alegaciones cuando los hechos aseverados por una parte no son aceptados por la parte contraria. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico; Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Pub. Lexis Nexis, 2010, pág. 273. Íd.

Dado que una solicitud bajo la Regla 10.3, *supra*, se fundamenta únicamente en las alegaciones, compete aclarar que, en nuestro

¹¹ Tales hechos sólo se admiten para propósitos de la moción y no son finales ni conclusivas.

ordenamiento, las alegaciones permitidas son la demanda, la reconvencción, la demanda contra coparte, la demanda contra tercero y sus respectivas contestaciones. Regla 5.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap.V R 5.1.). También es menester señalar que el estándar aplicable a la adjudicación de una moción de bajo la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *supra*, es el mismo que se utiliza ante una moción de desestimación fundamentada en que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio bajo la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V R 10.2). *Montañez v. Hosp. Metropolitano, supra*, pág. 104. Ello, pues “[c]ualquier distinción entre una y otra moción es meramente semántica”, y dado que “ambas se dirigen a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales del caso”, compete al tribunal aplicar el mismo estándar al considerarlas. *Íd.*, pág. 104.

En virtud de lo anterior, ante una solicitud al amparo de la Regla 10.3, *supra*, el tribunal deberá examinar las alegaciones de la demanda liberalmente y de la manera más favorable al demandante. Únicamente se desestimaré la acción si el promovente no tiene derecho a remedio alguno bajo cualesquiera hechos que pueda probar en juicio. Además, se darán por admitidos únicamente “los hechos bien alegados en la demanda”. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96, 103 (2002). Es decir, que no se tendrán por ciertas las alegaciones que sean conclusiones o interpretaciones de derecho, ni aquellas que reciten los elementos de una causa de acción. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

Surge de lo anterior que, al evaluar una solicitud de sentencia por las alegaciones, el tribunal debe conceder el beneficio de cuanta inferencia sea posible hacer de los hechos bien alegados en la demanda. Véanse *Harguindey Ferrer v. U.I.A.*, 148 DPR 13 (1999); *Alberty Marrero v. Rodríguez Emma y otros*, 149 DPR 655 (1999); *Unisys v. Ramallo Brothers, supra*. Asimismo, cuando es el demandado quien solicita este remedio, los hechos y alegaciones de la demanda se considerarán como ciertos; pero

aquellos de la contestación a la demanda se estimarán ciertos sólo en lo que no estén en conflicto con la demanda. J.A. Cuevas Segarra, op. cit, pág. 280.

B. La acción de nulidad de los contratos

Una vez perfeccionado un contrato, sus disposiciones tienen fuerza de ley entre las partes, y tienen que ser cumplidas. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010). Sin embargo, para que dicho contrato sea válido, es menester que cumpla con los requisitos esenciales de consentimiento, objeto y causa.

En cuanto al requisito de *consentimiento*, nuestro ordenamiento jurídico reconoce ciertas instancias en que el mismo puede estar viciado. Así, según dispone al Artículo 1217 del Código Civil (32 LPRA sec. 3404), cuando el consentimiento se presta mediando error, violencia, intimidación o dolo, se reputa nulo. Esta nulidad, sin embargo, no es del tipo tal que invalide el vínculo contractual de manera automática. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216 (2007).

Existe nulidad absoluta de un contrato cuando el mismo cuenta con alguna imperfección que le impide producir sus propios efectos. Es decir, que un contrato es radicalmente nulo cuando carece de alguno de los elementos esenciales para su validez, o cuando es contrario a la ley, la moral o al orden público. 31 LPRA sec. 3391; 31 LPRA sec. 3372. No obstante, existen también los contratos que adolecen de algún vicio en su perfección y no se consideran *nulos ab-initio*, sino anulables. Esto quiere decir que, mientras no se impugnen, surten todos los efectos de un contrato válido. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil; Derecho de Contratos*, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, T. IV, Vol. II, 1990, págs. 127-128.

El dolo es uno de los fundamentos bajo los cuales un contrato pudiera ser anulable. Se entiende que existe dolo cuando se induce a una parte a otorgar un contrato mediante “maquinaciones insidiosas”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, *supra*. Esto es, toda conducta artificiosa o ilícita, cuyo fin

es engañar a uno de los involucrados, ello tras afectar la prestación voluntaria e informada de su consentimiento en la formación del contrato. J.R. Vélez Torres, *op. cit.*, a la págs. 58, 61. Así, el dolo,

implica todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a reunirse el estado de ánimo de aquel que no sólo ha querido el acto, sino que, además, ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas provenientes de él. *Íd.*

También constituye dolo “el callar sobre una circunstancia importante relacionada con el objeto del contrato”. (Énfasis suplido). *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008). Es decir, que el dolo no necesariamente implica una artimaña, sino que el silencio sobre determinados hechos relevantes para viabilizar la contratación, también se cataloga como tal. *Bosques Soto v. Echevarría Vargas*, 162 DPR 830 (2004).

Por otra parte, el dolo no se presume; tiene que demostrarse ya sea de forma indirecta o mediante evidencia circunstancial. Además, no todo tipo de dolo produce la nulidad de un contrato. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*. Para que se produzca la nulidad del contrato, el dolo debe ser grave y no meramente incidental. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, *supra*, págs. 229-230¹². Además, no debe haber sido empleado por ambas partes contratantes. 31 LPRA sec. 3409.

C. La prescripción extintiva

Como sugiere su calificativo, mediante la prescripción extintiva se extinguen los derechos y las acciones de cualquier clase. Art. 1830 del Código Civil (31 LPRA sec. 5241). Esta figura es de índole sustantiva y se rige por los principios provenientes del Código Civil, en cuanto a los términos disponibles para que todo individuo pueda ejercer los derechos que ostenta al presentar reclamaciones contra otras personas. *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 DPR 793 (2010); Art. 1830 del Código

¹² El dolo es grave o causante cuando el acreedor no hubiese celebrado el contrato de conocer de su existencia. *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 64 (2011). Es decir, cuando el engaño recae en los elementos esenciales del contrato; esto es, sobre las motivaciones principales que llevaron a la parte afectada a vincularse. *Colón v. Promo Motors, Inc.*, 144 DPR 659 (1997).

Civil, *supra*. El requisito medular para que la prescripción extintiva surta su efecto es, pues, el decursar del término previsto en la ley. *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 373 (2012); Art. 1861 del Código Civil (31 LPRA sec. 5291); *COSSEC et al. v. González López et al., supra*.

Se ha definido la prescripción extintiva como “un modo de extinción de los derechos por la inacción del titular de los mismos durante el tiempo determinado por la ley”. *S.L.G. Serrano-Báez v. Foot Locker*, 182 DPR 824 (2011). Su propósito es “evitar la incertidumbre de las relaciones jurídicas y castigar la inacción en el ejercicio de los derechos, ya que el transcurso del período de tiempo establecido por ley, sin que el titular del derecho lo reclame, da lugar a una presunción legal de abandono”. (Énfasis suplido). *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 DPR 138, 147 (2008).¹³

Con la prescripción extintiva se busca castigar la inercia, y estimular el ejercicio rápido de las acciones. *COSSEC et al. v. González López et al., supra*, pág. 806. En virtud de ello, son tres los requisitos para que se configure la prescripción: 1) que exista un derecho que se pueda ejercitar; 2) que el titular del derecho no lo reclame o no lo ejerza; y 3) que transcurra el término establecido en ley para la extinción del derecho en cuestión. *Meléndez Guzmán v. Berríos López*, 172 DPR 1010, 1018 (2008).

En materia contractual, el Artículo 1253 del Código Civil (31 LPRA 3512) establece un término prescriptivo de cuatro años para instar una acción de nulidad bajo el fundamento de “error, o dolo, o falsedad de la causa”. (Énfasis suplido). Es decir que, si una parte contratante entiende que su consentimiento estuvo viciado, puede solicitar la anulabilidad del contrato, siempre que ejerza su derecho “dentro de un período de cuatro años, contados a partir de la consumación del contrato”. (Énfasis suplido). *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 62-63 (2011).

V. Aplicación del Derecho a los hechos

El apelante sostiene que, de darse por admitidas las alegaciones hechas en la demanda contra tercero, no procedía dictar sentencia parcial

¹³ Citando a *González v. Wal-Mart, Inc.*, 147 DPR 215, 216 (1998).

por las alegaciones. Es su postura que, en este caso, está en controversia si el contrato otorgado por el Banco era o no nulo *ab initio*, por lo que presuntamente resulta necesario celebrar vista en donde se aporte prueba sobre el particular y, en consecuencia, no se podía desestimar de plano la acción contra el tercero demandado. No le asiste la razón. Veamos.

De partida, la Regla 10.3, *supra*, es clara en cuanto a que, en ciertas circunstancias, una moción para que se dicte sentencia por las alegaciones pudiera ser acogida como una solicitud de sentencia sumaria. Ello, de por sí, faculta para tomar en consideración prueba que obra en el expediente. En este caso, surge del expediente ante nuestra consideración que el propio MAO sometió evidencia junto a su moción que establece que la propiedad negociada con el Banco consistió en un terreno de 5.10 cuerdas, medida que coincide con la que los demandantes reconocen que corresponde al terreno legalmente ejecutado, y luego vendido al aquí apelante.

Por otro lado, aun si no considerásemos prueba alguna por entender que no procedía acoger la solicitud como una moción de sentencia sumaria, yéndonos estrictamente a las alegaciones que obran en el expediente de autos, procedía la desestimación también. Nos explicamos.

Ya desde la propia demanda, se alegó afirmativamente que el Banco vendió a MAO únicamente la propiedad que ejecutó, y no el terreno aledaño cuya titularidad se reclamó. En ningún momento los demandantes cuestionaron la legalidad de dicha transacción. Tanto así que, si bien originalmente incluyeron al Banco como codemandado, luego pidieron la desestimación contra esta parte por entender que no era una parte indispensable.

Lo sostenido por los demandantes es cónsono, tanto con lo alegado por el Banco en sus distintas comparecencias por escrito, como con los planteamientos hechos por el propio MAO en su demanda contra tercero. Ello, pues las afirmaciones de MAO giran en torno a que estaba “bajo la

creencia que la totalidad del terreno era de su propiedad”¹⁴, y que “el consentimiento en el objeto del contrato de compraventa está viciado en derecho”¹⁵. Si bien es cierto que aseveraciones de esta índole hacen alusión a un vicio en el consentimiento que pudiera dar lugar a la anulabilidad, ese es precisamente el tipo de reclamo que prescribe a los cuatro años. Es decir que, en efecto, fue correcto en derecho que el foro primario desestimara la demanda contra tercero por haber vencido el término prescriptivo para hacer uso del derecho a reclamar ese remedio. Véanse *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, supra; Art. 1861 del Código Civil, supra; *COSSEC et al. v. González López et al.*, supra.

No obstante lo anterior, MAO pretende ampararse en una única alegación para decir que, el darla por admitida conlleva necesariamente concluir que nos encontramos ante una acción de nulidad absoluta, la cual no prescribe. No le asiste la razón.

Al evaluar una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.3, supra, hay que dar por admitidas las alegaciones bien hechas en la demanda. Véase *Unisys v. Ramallo Brothers*, supra. La alegación a la que MAO hace alusión es demasiado general y amplia, por lo que no puede interpretarse como “bien hecha”. Ésta dice expresamente lo siguiente: “La conducta negligente, torticera y de mala fe del Tercero Demandado de vender propiedad perteneciente a los demandantes ha causado graves daños económicos en la medida que el Demandado no puede disponer de la totalidad de la propiedad que adquirió”.

En su oposición a que se dicte sentencia por las alegaciones, así como en su solicitud de reconsideración y en su escrito de apelación, MAO afirma que la referida alegación debe ser admitida, e interpretarse como que el Banco aceptó haber vendido algo que no le pertenecía, por lo que nos encontraríamos ante un contrato *nulo ab initio*, cuya reclamación de nulidad no prescribe. No obstante, dicha interpretación implicaría llevar la

¹⁴ Véase alegación #9 de la demanda contra tercero, pág. 9 del Apéndice del escrito apelativo.

¹⁵ Véase alegación #15 de la demanda contra tercero, pág. 10 del Apéndice del escrito apelativo.

liberalidad a favor de las alegaciones hechas por una parte demandante a un nivel incompatible con los principios generales del derecho y en contra de la documentación que tuvo ante sí el foro primario.

El alcance que MAO pretende otorgar a la aludida alegación #12 de su demanda contra tercero se contradice, no digamos con la postura del Banco, sino con lo alegado por esta misma parte; esto es, que adquirió “bajo la creencia” (alegación #9), y que había un vicio en el consentimiento (alegación #15). Más allá de eso, una lectura literal de la alegación en cuestión, a lo que hace alusión es a dolo o fraude en la contratación. Es norma conocida que el dolo no se presume, además que no todo tipo de dolo produce la nulidad de un contrato. Véanse *García Reyes v. Cruz Auto Corp., supra*; y *Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra*.

Por lo antes indicado, una alegación general imputando fraude no puede tener el alcance que pretende darle el apelante. Además, no podemos perder de perspectiva que el dolo o fraude en la contratación es un vicio en el consentimiento que, igual que el error, da lugar a la anulabilidad, y no a una nulidad absoluta. Es decir que, de igual manera, nos encontramos a una reclamación que prescribe a los cuatro años. Por tal motivo, fue correcto en derecho desestimar bajo el fundamento de la prescripción.

VI. Disposición del caso

Por los fundamentos antes expuestos, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

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

El Juez Adames Soto disiente con opinión escrita.

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
 TRIBUNAL DE APELACIONES
 REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO Y AGUADILLA
 PANEL X

<p>NOEL OLAN BAEZ Y OTROS</p> <p>APELADOS</p> <p>v.</p> <p>M.A.O. & ASSOCIATES INVESTMENT INC.</p> <p>APELANTES</p> <p>v.</p> <p>BANCO POPULAR DE PUERTO RICO</p> <p>TERCEROS DEMANDADOS APELADOS</p>	<p>KLAN201701271</p>	<p><i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce</p> <p>Civil Núm.: J AC2015-0489</p> <p>Sobre: Expediente de Dominio</p>
---	----------------------	--

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Adames Soto.

VOTO DISIDENTE DEL JUEZ ADAMES SOTO

En San Juan, Puerto Rico, a ____ de febrero de 2018.

En la exposición de derecho que articula la opinión mayoritaria se cita la jurisprudencia que gobierna el trato que como juzgadores debemos mostrar al aquilatar una solicitud de sentencia por las alegaciones. Así, se señala que, *al evaluar una solicitud por sentencia por las alegaciones, el tribunal debe conceder el beneficio de cuanta inferencia sea posible hacer de los hechos bien alegados en la demanda*, para lo cual cita, entre otros, a *Harguindey Ferrer v. U.I.A.*, 148 DPR 13 (1999). (Énfasis provisto). De igual forma, las respetadas juezas que componen el panel al cual estoy adscrito citan con aprobación al tratadista Cuevas Segarra, al afirmar

que, cuando es el demandado quien solicita este remedio, **los hechos y alegaciones de la demanda se considerarán como ciertos;** pero aquellos de la contestación de la demanda se estimarán ciertos sólo en lo que no estén en conflicto con la demanda. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Publicaciones J.T.S., 2000, p. 280. (Énfasis provisto). Concuero con el criterio de las compañeras juezas, al identificar como importantes dichas expresiones, para abordar la controversia ante nuestra consideración.

A pesar de lo anterior, no coincido en la aplicación que de tales preceptos efectúa la opinión mayoritaria, pues juzgo termina subvirtiéndolos. Me explico.

Sobre la alegación doce de la demanda contra tercero la opinión mayoritaria expresa que, *la MAO pretende ampararse en una única alegación para decir que, el darla por admitida conlleva necesariamente concluir que nos encontramos ante una acción de nulidad absoluta, la cual no prescribe¹⁶*. Sobre la misma alegación, añade, a renglón seguido, *es demasiado general y amplia, por lo que no puede interpretarse como bien hecha*. El asunto nos refiere necesariamente a la consideración de la alegación aludida, que indica lo siguiente;

La conducta negligente, torticera y de mala fe del Tercero Demandado de vender propiedad perteneciente a los demandantes ha causado graves daños económicos en la medida que el Demandado no puede disponer de la totalidad de la propiedad que adquirió.

Soy de la opinión que aplicar los preceptos citados a esta alegación, necesariamente nos conduce a dar como un hecho cierto, (aunque sólo para fines de la sentencia

¹⁶ Opinión mayoritaria, pág. 13.

por las alegaciones), que la parte apelada vendió una propiedad de los apelantes a un tercero, mediando mala fe y negligencia, cuya conducta le causó daños. Diferente a la opinión mayoritaria, no aprecio que tal alegación resulte *demasiado general y amplia*, por lo cual se le deba considerar mal hecha. Al contrario, juzgo que al examinarla liberalmente y de la manera más favorable al demandante, (como nos convoca el Tribunal Supremo¹⁷), se llega a la conclusión de que se trata de una alegación bien hecha, sobre una controversia que amerita ser dilucidada mediante prueba.

A tenor, no concibo que la parte apelante esté desprovista de remedio alguno, frente a una alegación tomada como cierta, en la que se afirme que la parte apelada vendió un bien inmueble a un tercero, que pertenecía al apelante, mediando conducta negligente y mala fe. Juzgo que la causa de acción del apelante no se agota con una determinación sobre la existencia o no de dolo al momento de realizarse el negocio jurídico y la extinción del término prescriptivo para solicitar un remedio. Máxime cuando, como nos mostró *Banco Popular de Puerto Rico v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008), el principio de la confianza y buena fe que debe prevalecer entre las partes contratantes durante todo el trayecto de dicha relación, y hay que examinarlo con particular rigor ante planteamientos de ausencia de causa en la transacción.

A tenor, revocaría la determinación apelada.

Nery E. Adames Soto

¹⁷ *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625 (2006).

Juez de Apelaciones