

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

JOHN ROBERT  
MOJICA, Y OTROS

Apelados

v.

DAVID VALENTIN  
BAYON, MARIA DE LOS  
ANGELES VARGAS  
TORRES, Y LA  
SOCIEDAD DE  
GANANCIALES ENTRE  
ELLOS CONSTITUIDA

Apelantes

KLAN201701326

*Apelación*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia  
Sala Superior de  
Aguadilla

Civil Núm.:  
A DP2013-0088

Sobre:  
Incumplimiento  
contractual y daños

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 19 de julio de 2018

I. Dictamen del que se recurre

Comparecieron ante nosotros el Sr. John Robert Mojica, la Sra. Rosemary Díaz Montalvo, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los señores Mojica – Díaz o **matrimonio A**); y el Sr. Jeffrey Abreu Prosper, la Sra. Lissette Alers Méndez, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los señores Abreu – Alers o **matrimonio B**). Nos piden revocar una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (foro primario, o foro apelado), mediante la cual se desestimó sumariamente la demanda por incumplimiento contractual que instaron en contra del Sr. David Valentín Bayón, la Sra. María de los Angeles Vargas Torres, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los señores Valentín – Vargas o **matrimonio C.**)

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

A. *Antecedentes – Caso A CD2005-0082*

Para entender las controversias traídas a nuestra atención, así como los argumentos esgrimidos por las partes, es necesario hacer alusión a un caso previo -el cual es ya final, firme e inapelable-, pues el mismo puede considerarse en cierta medida el que dio origen al pleito de autos. A continuación, un breve resumen de dicho caso.

En el 2005, los señores Mojica – Díaz, (matrimonio A), Abreu – Alers, (matrimonio B), y Valentín – Vargas, (matrimonio C), instaron una demanda por daños y perjuicios en contra de Miguel Ángel Oquendo Maldonado, la señora Aida Nancy Graulau Hernández, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los señores Oquendo – Gralau), caso A CD2005-0082. Eventualmente, las partes llegaron a unos acuerdos, los cuales recogieron en un “Acuerdo de transacción y solicitud para que se dicte Sentencia por estipulación”<sup>1</sup> (el Acuerdo).

Como parte del Acuerdo, las partes convinieron que, “con el propósito de poner fin al pleito”, los demandados (Oquendo-Graulau) cederían, mediante dación en pago, dos solares, cada uno valorado en \$57,500.00 a los demandantes (matrimonios A, B y C). Lo anterior era **con el fin de cubrir la suma de \$115,000.00**, correspondiente al **monto estipulado por las partes de los gastos incurridos por los tres matrimonios demandantes** por concepto de arreglos en infraestructura, que fue la causa en virtud de la cual instaron la reclamación en contra de los señores Oquendo – Gralau. Sobre el particular, se estipuló que la compensación se distribuiría en proporciones distintas para cada comandante, a base de lo

---

<sup>1</sup> Este documento no consta en el expediente sometido ante nosotros como parte del presente recurso de Apelación. No obstante, el mismo forma parte de los autos originales del caso, los cuales pedimos en calidad de préstamo al foro primario.

que cada cual gastó. Así, el matrimonio A recibiría 31.6%; el matrimonio B recibiría un 28.5%; y el matrimonio C, el restante 39.9%.

En febrero de 2006, el foro primario acogió el referido Acuerdo, y dictó la Sentencia correspondiente. Ordenó al Registrador de la Propiedad que, una vez cumplidos los trámites requeridos, procediera a la segregación de los dos solares; originalmente denominados “14”, y “15”, más adelante llamados “3” y “4”, los cuales se inscribirían a nombre de los matrimonios A, B y C, en las proporciones expresamente acordadas.

Lo dispuesto en la Sentencia aludida, fue cumplido en cuanto al Solar #3. Tras adjudicárseles la titularidad, los matrimonios A y B, vendieron sus respectivas participaciones en dicho solar al matrimonio C, según surge expresamente de la “Escritura de Compraventa de participación en inmueble”, fechada a 13 de junio de 2012<sup>2</sup>. Por aspectos que se traen a colación en el inciso siguiente, sobre el tracto procesal del pleito de epígrafe, compete aclarar que esta escritura recoge únicamente el negocio jurídico realizado entre los entonces demandantes, respecto al Solar #3.

El Solar #4 no se segregó del lote de terreno en el que ubicaba; y, en consecuencia, nunca se traspasó su titularidad. Es decir, que quedó pendiente un pago de \$57,500.00, por concepto de compensación, según lo acordado por las partes y aprobado por el Tribunal en el caso A CD2005-0082. Ante esta situación, todos los matrimonios demandantes solicitaron al foro primario que ordenara la ejecución de la parte incumplida. El juzgador acogió lo solicitado, y ordenó la venta en pública subasta del predio no segregado.

El matrimonio C (Valentín–Vargas) licitó durante la subasta, y se adjudicó la buena pro por la cantidad de \$57,500.00. Mediante escritura pública, adquirió la titularidad del predio que resultó ser el remanente de la finca principal con cabida de 12,902.2776 mc.

Los otros codemandantes, matrimonios A y B, expresaron su inconformidad con el hecho de que el matrimonio C hubiese licitado y

---

<sup>2</sup> Véanse págs. 31 – 39 del anejo del escrito en oposición.

adquirido el solar en cuestión, al punto de que solicitaron que no se les permitiera retirar del Tribunal el dinero consignado de la venta en pública subasta. Sus alegaciones fueron infructuosas, y el foro primario autorizó el retiro del dinero, a base de los porcentajes previamente estipulados por las partes y recogidos en la Sentencia basada en el acuerdo que habían llegado las partes.

Insatisfechos con el resultado final del caso A CD2005-0082, los matrimonios A y B instaron una demanda por incumplimiento contractual en contra del matrimonio C. Este es el caso de epígrafe, cuyo tracto procesal reseñaremos a continuación.

*B. Trasfondo del caso actual<sup>3</sup>*

En julio de 2013, los matrimonios A y B, radicaron una demanda en la que hicieron alusión a los pormenores del caso A CD2005-0082. Adujeron que el matrimonio C (Valentín – Vargas) “ignorando los acuerdos entre los partes, ilegal, maliciosa, de manera intencional y con la más vehemente oposición de los codemandantes, matrimonio A (Mojica – Díaz), en el acto de la subasta licitaron y obtuvieron la buena pro del bien inmueble descrito por la suma de \$57,500.00”. Adujeron que los porcentajes de participación acordados para cada codemandante en el pleito A CD2005-0082, debieron respetarse **respecto al valor en el mercado del inmueble subastado**. Apoyaron su alegación de incumplimiento contractual en el supuesto que a continuación transcribimos:

Las partes en la presente acción, con anterioridad a la subasta celebrada (30 de enero de 2013), se adjudicaron en común proindiviso un predio de terreno; bajo los mismos acuerdos, términos y condiciones que ahora la parte demandada se niega a reconocer. Dicho negocio jurídico quedó plasmado en la escritura número uno (1) de fecha 13 de junio de 2012, sobre Compraventa de Participación de Inmueble, ante la Notario...

Llegado el día de la subasta, los demandados ignorando los acuerdos entre las partes, ilegal, maliciosa, de manera intencional y con la más vehemente oposición de los codemandantes Mojica – Díaz, en el acto de la subasta licitaron y obtuvieron la buena pro del bien inmueble descrito por la suma de \$57.500. De esta manera se adjudicaron el bien subastado, violando los acuerdos existente(s). Lo pactado era que el bien a subastarse se adjudicaría

---

<sup>3</sup> El recurso ante nuestra consideración omitió muchas de las alegaciones radicadas durante el pleito, y/o sus contestaciones. Por tal motivo, recurrimos a los documentos del caso anterior KLAN 2015-00981 para poder acceder a dicha información.

entre todas las partes, en común pro indiviso de acuerdo a sus porcentajes de participación convenidos.

Los demandados negaron el incumplimiento imputado. Recalaron que el Acuerdo del caso A CD2005-0082 giró en torno a la compensación correspondiente a cada demandante, la que fue determinada en función de la inversión de cada matrimonio en los arreglos de infraestructura. Sobre el particular, aclararon que, con la segregación y adjudicación del Solar #3, se pagó la mitad de los \$115,000.00 que cubrirían la totalidad de lo invertido entre todos, por lo que únicamente quedó pendiente un pago de \$57,500.00, siendo ese el monto que se tomó en consideración para fijar el tipo mínimo del inmueble que luego se subastó. Aseguraron que, por haber cubierto la subasta el remanente de la deuda, y por haberse distribuido dicho valor en los porcentajes acordados y recogidos en la Sentencia del caso previo, no cabía hablarse de incumplimiento alguno por parte del matrimonio C (Valentín – Vargas).

En marzo de 2014, los matrimonios A y B enmendaron la demanda y alegaron, además, que la subasta fue nula. Aseguraron que las dimensiones del predio a subastar eran menores que las indicadas en el edicto, lo que consideraban un defecto insubsanable.

El matrimonio C contestó la demanda enmendada. Señalaron que, dado que los matrimonios A y B ya habían reconocido durante las deposiciones; es decir, bajo juramento, que no hubo acuerdo alguno entre todas las partes sobre el predio subastado, ahora pretendían recurrir a una nueva teoría legal para impugnar la validez de una subasta que cumplió con todos los requisitos de ley, con el propósito de alargar un pleito a todas luces innecesario e inmeritorio. Insistieron en que, la compensación acordada y recogida mediante Sentencia en el caso previo, fue saldada, y que no había fundamento alguno para imputar incumplimiento contractual.

Luego de varios trámites procesales, en agosto de 2014, el matrimonio C presentó una “Moción de Sentencia Sumaria Parcial”. Alegó que, contrario a lo aseverado por los matrimonios A y B en su demanda, de la escritura de compraventa fechada a 13 de junio de 2012 no surgía ningún

acuerdo relacionado al predio subastado. Señalaron también que, aun de haber habido un acuerdo verbal con el señor Valentín, según aseverado por los demandantes, la señora Vargas nunca fue consultada, por lo que incluso de asumirse como correcta tal alegación, cualquier acuerdo sin su consentimiento sería anulable.

Como parte de su solicitud de sentencia sumaria parcial, se apoyaron en las propias declaraciones de los demandantes en las deposiciones tomadas a éstos, y adjuntaron las transcripciones de dichas deposiciones haciendo alusión a los fragmentos en respaldo a lo sostenido. Así, enfatizaron lo siguiente:

- 1) Que el matrimonio B nunca llegó a ningún acuerdo con ellos, matrimonio C, pues el propio Abreu aceptó durante su deposición: a) que nunca se reunió con Valentín, y b) que nunca estableció un acuerdo con la esposa de éste (señora Vargas). Respecto a esto último, aseguraron que el señor Abreu reconoció que únicamente acordó con el matrimonio A, por entender que “el que se reunía con él siempre (con el señor Valentín), y llevaba la voz cantante en eso era el señor Mojica”<sup>4</sup>.
- 2) Que aun de haber existido un acuerdo entre el señor Valentín y el señor Mojica, éste era anulable, por no haber mediado el consentimiento de la señora Vargas. En cuanto a ello, los demandantes hicieron alusión a la deposición de la señora Díaz, quien indicó que durante la reunión en la que se discutió el presunto acuerdo estuvieron presentes únicamente ella, su esposo (señor Mojica), y el señor Valentín<sup>5</sup>.
- 3) Que aun entre el matrimonio A y Valentín no hubo un acuerdo expreso, sino que meramente se asumió que el terreno se dividiría entre las partes, y así lo reconoció el propio señor Mojica durante su deposición<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Véanse págs. 301 – 303 del Apéndice del recurso

<sup>5</sup> Véase págs. 304 – 305 del Apéndice del recurso.

<sup>6</sup> Véase págs. 305 - 306 del Apéndice del recurso.

Los demandantes solicitaron, y se les concedió un término adicional para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria parcial. Más adelante, solicitaron una segunda enmienda a la demanda, la cual sometieron en marzo de 2015. Si bien no surge del expediente que esto último fuese aprobado por el Tribunal, lo único que se añadió fue una alegación indicando que la suma licitada y satisfecha por los demandados en la subasta pública sólo cubrió el principal adeudado, pero no los intereses legales acumulados desde que se dictó la sentencia, ni las cosas, gastos y honorarios de abogado.

También en marzo de 2015, los matrimonios A y B presentaron una “Moción para solicitar Sentencia Sumaria Parcial”, centrándose en el argumento de **nulidad de la subasta**. El matrimonio C se opuso, señalando que la descripción provista en el edicto de subasta era la que obraba, en ese momento, en el Registro; y que, de haber existido algún defecto en dicha descripción, el mismo se subsanó con una aclaración que se incluyó en el propio edicto<sup>7</sup>. Además, (el matrimonio C) **solicitó nuevamente que se dictara sentencia sumaria a su favor**. En esta ocasión, adicional a negar el alegado incumplimiento contractual, aseveraron que procedía la desestimación de la demanda enmendada a base de los conceptos de *res judicata*, cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia, pues presuntamente las alegaciones de los demandantes fueron atendidas por el tribunal en el caso A CD2005-0082. Acotaron que el hecho de que el alguacil hubiese depositado el dinero de la subasta cumplía con el Acuerdo de Transacción, por lo que la actual reclamación era ya cosa juzgada.

Oportunamente, los matrimonios A y B se opusieron a esta nueva moción de sentencia sumaria de los demandados. Sostuvieron que lo solicitado era improcedente, pues presuntamente las partes pactaron que sólo licitarían en la subasta en caso de que un tercero intentase adjudicarse

---

<sup>7</sup> Específicamente, que sólo se estarían subastando los derechos, títulos e interés de la parte demandada (señores Oquendo – Gralau) sobre dicho inmueble.

la misma; y, de hacerlo, ello sería en beneficio de todos, para que la propiedad les perteneciera en común pro indiviso. Es decir, que la oposición se centró en una alegada violación a los acuerdos que supuestamente establecieron. El matrimonio C replicó e insistió en que no medió ningún acuerdo en torno a no licitar en la subasta.

El foro primario se centró en el argumento levantado por los matrimonios A y B en su solicitud de sentencia sumaria parcial, y decretó la nulidad de la subasta. En virtud de dicha determinación, denegó la moción de sentencia sumaria del matrimonio C al concluir que resultaba improcedente expresarse en torno a ella.<sup>8</sup>

Inconformes con la antedicha determinación, el matrimonio C acudió ante este foro apelativo mediante el KLAN2015-00981. Expusieron cuatro señalamientos de error; tres de ellos relacionados con la improcedencia de declarar nula la subasta; **y el último de carácter general, señalando que erró el foro primario al denegar la moción de sentencia sumaria por ellos presentada.** Mediante Sentencia dictada el 27 mayo de 2016, otro panel de este foro revocó al foro primario al concluir que fue válida la subasta efectuada. Así, resolvió que lo que nuestro ordenamiento exige es una descripción adecuada, no perfecta, de los bienes a ser vendidos; y que, en este caso, la descripción de la finca en el aviso de subasta en controversia fue totalmente adecuada.

Si bien del referido dictamen no surge disposición alguna respecto al incumplimiento contractual imputado, se concluyó que “el TPI erró al declarar *no ha lugar* a la moción de sentencia sumaria presentada por el apelante. Por lo tanto, se cometieron los errores señalados en el recurso”. (Itálicas en el original). No obstante, en el apartado dispositivo se expuso únicamente lo siguiente: “...revocamos al Tribunal de Primera Instancia en su determinación de sentencia sumaria y devolvemos el caso a dicho foro para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí dispuesto”.

---

<sup>8</sup> No hemos hallado en el expediente que el foro primario haya pasado juicio sobre los méritos de la moción de sentencia sumaria presentada por el matrimonio C relativa a la desestimación de la demanda instada en su contra. Asumimos que ello se debe a que decretó la nulidad de la subasta.

Luego de la remisión del mandato, el foro primario solicitó a los matrimonios demandantes (A y B) que se expresaran nuevamente en torno a los planteamientos hechos por el matrimonio C. En cumplimiento de orden, en mayo de 2017 dicha parte sometió una “Segunda oposición a sentencia sumaria de los demandados”<sup>9</sup>, a la que luego se replicó.

La llamada “segunda oposición”, se centra en planteamientos generales, hasta cierto punto abstractos, que no hacen alusión a prueba documental alguna. En sí, los matrimonios A y B expusieron que “resuelto ya el asunto en torno a la venta judicial, queda pendiente dirimir la controversia respecto (a) la existencia o no de (un) acuerdo verbal entre los litigantes”, por lo que solicitaron “una vista en su fondo de por lo menos tres (3) días”, más la imposición de costas, gastos y honorarios de abogado “ante la temeraria y contumaz sentencia sumaria solicitada”. Aseveraron que el hecho de que en el caso anterior las partes hubiesen tenido una abogada en común, a través de la cual solicitaron subastar un predio distinto al ordenado en la Sentencia, “ante la imposibilidad de segregar el otro predio y poder adjudicar entre ellos el mismo”, **implicaba un acuerdo en común**. Presuntamente, dicho acuerdo consistió en que, si un tercero no licitaba, se adjudicarían el predio en común proindiviso; y, si se lo adjudicaba un tercero, el producto de la venta sería repartido entre todos, según sus respectivos porcentajes de participación.

En esta “segunda oposición”, los matrimonios A y B también indicaron que “los codemandantes John R. Mojica y Rosemary Díaz Montalvo (matrimonio A) se reunieron frente a la casa de los codemandados y discutieron la estrategia a seguir para la subasta y el dinero que cada uno tendría disponible ese día para licitar en caso de que comparecía[sic] otro licitador”. Aseguraron que, aunque no estuvo presente, la señora Vargas esta conocía del presunto acuerdo, y que el alegar falta de consentimiento de su parte no era sino una prueba más de la mala fe del señor Valentín, de quien enfatizaron que actuó ilegalmente

---

<sup>9</sup> Véase Apéndice VII del recurso (no incluye los números correspondientes a las páginas).

“para no tener que pagarle(s) a los demandantes el valor real de su participación en un valioso predio”.

Por otro lado, hicieron alusión a un evento posterior a la subasta, que presuntamente reafirmaba la existencia de un acuerdo. Según ellos, el hecho de que el matrimonio C, tras haber consignado el dinero del inmueble subastado, hubiese solicitado el retiro de la proporción que les correspondía era, “por sí solo”, “una admisión de que en efecto había un acuerdo vigente de comunidad y/o distribución entre las partes respecto al bien pendiente de adjudicación”. Resaltaron que, ya desde ese momento, alegaron ante el foro primario haber sido “timados”, “engañados” y “sorprendidos” en su “buena fe” por el señor Valentín, y que en virtud de ello pidieron que no se permitiera el retiro de los fondos. No obstante, mediante Resolución y Orden de 21 de mayo de 2013, el Tribunal denegó lo solicitado y autorizó el retiro del dinero. Plantearon que ello no implicaba que sus actuales alegaciones constituyan cosa juzgada, pues presuntamente “este caso nada tiene que ver con la disputa con los Oquendos”, y que lo que el juzgador se limitó a resolver en aquella ocasión fue que los demandados tenían derecho a reclamar su parte de lo consignado, y no si hubo timo o incumplimiento contractual.

El 23 de agosto de 2017, el foro primario notificó la sentencia que aquí se nos pide revisar. Como parte de su dictamen, formuló 15 determinaciones de hechos, todas ellas coincidentes con el recuento procesal hecho anteriormente. De cara a las controversias ante nuestra consideración, cabe hacer alusión general a algunas de éstas<sup>10</sup>:

1. Las partes en el caso A CD2005-0082 suscribieron un Acuerdo Transaccional, y el Tribunal dictó Sentencia conforme al mismo.
2. En la referida Sentencia, el Tribunal ordenó que ambos lotes, una vez segregados, se inscribieran a nombre de los codemandantes del caso anterior, en común proindiviso, según el porcentaje asignado a cada cual.

---

<sup>10</sup> Presentamos un listado -no textual- de las determinaciones que nos parecen más relevantes.

3. A cada lote (#3 y #4), se le asignó un valor de \$57,500.00, para totalizar los \$115,000.00 adeudados (según el Acuerdo y la Sentencia).
4. El lote #3 se segregó y adjudicó a los codemandantes, aunque Valentín – Vargas (matrimonio C) compraron la participación de los otros sobre dicho inmueble.
5. El lote #4 no se segregó; y, en consecuencia, nunca se adjudicó en común proindiviso. Por ello, los codemandantes del A CD2005-0082 pidieron al Tribunal la ejecución de la parte incumplida.
6. El foro primario ordenó la venta en pública subasta del remanente del solar del que se había segregado el solar #3.
7. En diciembre de 2012 se publicó el edicto describiendo el inmueble y el tipo mínimo de la subasta.
8. El 30 de enero de 2013 se celebró la subasta, y el inmueble fue adjudicado al señor Valentín por la cantidad de \$57,500.00.
9. El 27 de mayo de 2016, el Tribunal de Apelaciones emitió una Sentencia mediante la cual “determinó que la descripción del inmueble en el edicto de subasta era suficiente, y **expresamente indicó que procedía que se dictara sentencia por la vía sumaria a favor de los codemandados David Valentín Bayón y otros**”.  
(énfasis nuestro)

Si bien el foro primario hizo un listado con varias determinaciones de hecho, incluidas las antes indicadas, **centró su disposición del caso en la revocatoria emitida por otro panel de este Tribunal de Apelaciones;** y, en virtud de ello, acogió la solicitud de sentencia sumaria del matrimonio C y desestimó la demanda. Apoyó su determinación, **específicamente, en la parte de la Sentencia dictada en el KLAN2015-00981 que establece lo siguiente: “En conclusión, el TPI erró al declarar *no ha lugar* a la moción de sentencia sumaria presentada por el apelante. Por lo tanto, se cometieron los errores señalados en el recurso”.**

Dentro del término provisto para ello, los demandantes pidieron reconsideración por entender que la Sentencia dictada por este Tribunal no tenía el alcance que le dio el foro primario. Acotaron que, en el escrito sometido ante el foro apelativo únicamente se hicieron planteamientos relativos a la validez de la subasta, por lo que la revocación en cuestión se ceñía sólo a ese aspecto. Señalaron, además, que acorde a lo dispuesto en el mandato de este foro apelativo, procedía entrar a resolver si en efecto existió un acuerdo entre las partes, y si éste se incumplió, para lo cual era necesario celebrar una vista evidenciaria en la que recibir prueba sobre el particular.

Tras la denegatoria de la reconsideración solicitada, los demandantes acudieron ante este foro apelativo. Imputaron al foro primario la comisión de cinco errores, que pueden resumirse de la siguiente manera: 1) Desestimar por la vía sumaria, cuando la Regla 36 de Procedimiento Civil establece la improcedencia de este mecanismo cuando existe controversia sobre algún hecho material; 2) Extender el alcance de lo resuelto en el KLAN2015-00981; y 3) No circunscribirse a los argumentos esgrimidos en la solicitud de sentencia sumaria, y no fundamentar adecuadamente su determinación<sup>11</sup>.

Como parte de su recurso, los apelantes indicaron que, luego de que se revocara la nulidad de la subasta, pidieron al foro primario la oportunidad de presentar prueba testifical y documental respecto a la alegación de incumplimiento contractual; pero “[s]in ningún aparente razonamiento o fundamento claramente expuesto, el Tribunal de Instancia decidió desestimar el alegado incumplimiento sin el beneficio de escuchar la prueba que sustentan las alegaciones de fraude, daños e incumplimiento”.

---

<sup>11</sup> Los errores, según planteados por los apelantes en su recurso, fueron los siguientes:

- 1) Erró el Tribunal de Primera Instancia-Sala de Aguadilla (TPI) al dictar sentencia sumaria de desestimación en el presente caso.
- 2) Erró el TPI al dictar sentencia sumaria, contrario a lo dispuesto en la Regla 36 de Procedimiento Civil sin observar que ésta no se dictará si existe una controversia sobre la existencia de algún hecho material.
- 3) Erró el TPI al interpretar la sentencia revocatoria del Tribunal de Apelaciones (KLAN2015-00981) y su alcance a las controversias del caso.
- 4) Erró el TPI al no fundamentar correcta y claramente las razones para dictar sentencia sumaria; y/o utilizó fundamento erróneo.
- 5) Erró el TPI al no circunscribirse a los fundamentos erguidos en la sentencia sumaria.

En torno a dichas alegaciones aseveraron, en esencia, que el codemandado Valentín, “al licitar sólo y adjudicarse el bien subastado violó la Estipulación, la sentencia dictada y lo pactado de que no de no haber otros licitadores se adjudicaban en común el buen subastado”. Insisten en que está en controversia si los demandados estaban o no obligados por un acuerdo verbal, así como la naturaleza y alcance del mismo.

Por otro lado, si bien los apelantes aceptaron lo alegado por los apelados en su solicitud de sentencia sumaria, respecto a que “la escritura de compraventa no contiene plasmado ningún acuerdo relacionado a terreno o lote alguno que no sea el lote núm. 3”, arguyeron que ello era “inmaterial, irrelevante e inconsecuente”. Aseguraron que, si no se hacía alusión a dicho acuerdo era porque el otro predio nunca se segregó, pero que “**implícitamente**”, dicha escritura confirmaba la existencia de un presunto acuerdo verbal entre ellos, para comprarse los terrenos o vender a un tercero.

Según los apelantes, los demandados incurrieron en actos de deshonestidad, engaño, y abuso del derecho y de la buena fe. Acotaron que “[e]s necesario **inferir** que aquí de lo que se trata es de utilizar la subasta y la venta judicial como subterfugio para soslayar la sentencia del 27 de febrero de 2006 y los acuerdos transaccionales que llevaron a la misma”. (Énfasis suplido). No obstante, reconocieron que, en efecto, el bien subastado fue uno distinto al adjudicado como dación de pago.

También indicaron los apelantes (matrimonios A y B), que lo resuelto en el KLAN2015-00981 se ciñó a un planteamiento de estricto derecho; esto es, la validez de la venta judicial. Enfatizaron que dicho dictamen nada dispuso sobre el alegado incumplimiento; y que, por el contrario, se regresó el caso al foro primario “para la continuación de los procedimientos”.

Los apelados (matrimonio C) comparecieron solicitando la desestimación del recurso por craso incumplimiento con el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, entre otros, por no haberse incluido copia de todas las alegaciones de las partes y sus respectivas contestaciones. Tras

solicitar una prórroga, la cual concedimos, los matrimonios A y B se opusieron a esta solicitud de desestimación. Arguyeron, en sí, que sometieron como anejos los documentos “necesarios” para que este foro apelativo pudiese atender los argumentos planteados en el recurso; y por entender que los documentos omitidos no eran esenciales y que su omisión no afectaba los derechos de las partes, no procedía lo solicitado.

Más adelante, el matrimonio C presentó su escrito en oposición al recurso de apelación. Enfatizaron que la revisión judicial se da contra la sentencia, y no contra sus fundamentos, y que en este caso no existía razón fáctica ni legal alguna para revocar. Puntualizaron que la oposición de los matrimonios A y B a la solicitud de sentencia sumaria presentada no fue acompañada ni una declaración jurada, mucho menos algún documento admisible en evidencia que pudiese contrarrestar los argumentos esgrimidos, por lo que nunca quedó trabada controversia sobre los hechos establecidos por el matrimonio C en su solicitud dispositiva.

El matrimonio C insistió en que no existe controversia alguna en cuanto a que: 1) la escritura de compraventa de 2012 no hace referencia al inmueble que más adelante se subastó, y que ello no era “inmaterial, irrelevante e inconsecuente” según sostenido por los apelantes, pues eso fue precisamente lo que alegaron en su demanda, así como en las versiones enmendadas; 2) el matrimonio B (Abreu-Alers) nunca acordó con el matrimonio C (Valentín – Vargas), sino que lo hicieron con el matrimonio A (Mojica – Díaz); 3) aunque el matrimonio A alegó que ellos acordaron con Valentín: a) reconocieron que nunca lo hicieron con Vargas, y no presentaron evidencia que sugiera siquiera que el primero convino a nombre de su esposa; y b) Mojica aceptó que “asumió” y no acordó nada con Valentín.

Contamos con la comparecencia de las dos partes. Pasamos a exponer el Derecho aplicable para atender la controversia ante nuestra consideración.

#### IV. Derecho aplicable

##### A. *La discreción judicial*

Discreción es el “poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005). En cuanto a la discreción que poseen los tribunales, el adecuado ejercicio de esta facultad “está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Íd.

Según se ha aclarado, constituye un exceso en el uso de discreción el que, sin fundamento para ello, no se tome en cuenta un hecho material importante, o pese a tomarlos en consideración sopesarlos livianamente. *Ramírez v. Policía de P.R.*, 158 DPR 320, 340-341 (2002). También se ha definido como abuso conceder gran peso a un hecho irrelevante e inmaterial, y basar en ello su decisión. Íd. Por el contrario, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

Cónsono con lo anterior, los dictámenes emitidos por nuestros tribunales gozan de una presunción de validez y corrección. *Cortés Piñeiro v. Sucesión A. Cortés*, 83 DPR 685, 690 (1961). En virtud de ello, es norma conocida que los foros apelativos no deben sustituir el criterio del foro apelado por el propio, a menos que de la prueba surja que no existe base suficiente que apoye las determinaciones que se cuestionan. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 659 (2006); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999). Es decir, que procede respetar la determinación del foro apelado, salvo que se logre demostrar “que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo...”. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012); *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

Surge de lo anterior, que nuestra facultad a nivel apelativo es limitada. Siempre que la decisión sea correcta y razonable debemos confirmar al foro recurrido; procediendo la revocación **sólo si, conforme al derecho aplicable, la determinación es incorrecta e irrazonable**. Ello, pues “**la revisión se da contra la sentencia y no sus fundamentos**”. *Sánchez v. Eastern Air Lines, Inc.*, 114 DPR 691, 695 (1983). (Énfasis suplido).

Por otro lado, es axioma judicial que ante la prueba pericial y documental el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el foro recurrido. Es decir, que estamos facultados para apreciar este tipo de prueba apoyándonos en su propio criterio. *Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, 662 (2000).

*b. El mandato*

El mandato es “una orden de un tribunal superior a uno de inferior jerarquía, notificándole haber revisado el caso en apelación y enviándole los términos de su sentencia”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 300-301 (2012)<sup>12</sup>. Es decir que, el mandato sirve como “el medio oficial que posee un tribunal apelativo para comunicar a un tribunal inferior la disposición de la sentencia objeto de revisión y para ordenarle el cumplimiento de lo acordado”. Íd.<sup>13</sup>

Una vez la secretaría de un tribunal apelativo remite el mandato al foro inferior, este último readquiere jurisdicción sobre el asunto. Su jurisdicción, respecto a los asuntos atendidos por el foro apelativo, **se limita a ejecutar lo dispuesto en el mandato**. Íd; *Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR 135, 153 – 154 (2012).

*c. La sentencia sumaria*

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveer a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. (32 LPRA Ap. V., R. 1). La sentencia sumaria hace viable este objetivo en aquellos casos en que surge de forma clara que “el

<sup>12</sup> Citando a I. Rivera García, *Diccionario de Términos Jurídicos*, New Hampshire, Ed. Equity Publishing Corporation, 1976, pág. 158.

<sup>13</sup> Citando a *Pueblo v. Tribunal de Distrito*, 97 D.P.R. 241, 247 (1969).

promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Así, este mecanismo procesal “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles”. *Íd.*, pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010).

Según ha destacado el Tribunal Supremo, procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Se ha resuelto que no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 219 (2010).<sup>14</sup> No obstante, este mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. *Íd.*<sup>15</sup>; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, supra*; *Abrams Rivera v. E.L.A. y otros*, 178 DPR 914 (2010).

El principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es, por tanto, “el sabio discernimiento”. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 327-328 (2013). Ello, pues la mera existencia de “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria... cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).<sup>16</sup> Es

<sup>14</sup> Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

<sup>15</sup> Citando a *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963). Véase además *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914 (2010).

<sup>16</sup> Citas omitidas.

el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria, pues la disposición solo debe disponerse de un caso por la vía sumaria si ello procede conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum de P.R., Inc.*, 190 DPR 511, 525 (2014).

Es menester destacar que como Tribunal de Apelaciones nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). A tal efecto, nuestra revisión es una “de novo”, y el análisis a realizar debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V., R. 36) y su jurisprudencia interpretativa. Así, de entender que existen materiales en controversia deberemos exponer concretamente qué hechos materiales están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Si, por el contrario, encontramos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, deberemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho. *Íd.*, págs. 118-119.

*d. Los contratos en general*

En nuestro ordenamiento jurídico “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. Art. 1042 del Código Civil (31 LPRA sec. 2992). En particular, el Art. 1044 del Código Civil (31 LPRA sec. 2994) expone que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”.

Es, en el momento en que una o varias personas consienten a obligarse respecto de otra u otras, que el contrato se reputa existente. Art. 1206 del Código Civil (31 LPRA sec. 3371). De esta forma, un contrato existe cuando concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil (31 LPRA sec. 3391). Véase

además, *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). A tales efectos, un contrato será obligatorio entre las partes siempre que concurren los requisitos esenciales para su validez. Art. 1230 del Código Civil (31 LPRA sec. 3451).

Desde que se perfecciona un acuerdo, cada parte contratante se obliga “no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil (31 LPRA sec. 3375). Sobre el particular, es norma conocida que el pilar de la interpretación contractual recae, indiscutiblemente, en la verdadera y común intención de las partes. *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409-410 (1969). Para juzgar esta intención, deberán evaluarse principalmente los actos contemporáneos y posteriores al contrato. Art. 1234 del Código Civil (31 LPRA sec. 3472).

Por otro lado, si una de las partes contratantes incumple lo acordado, una de las opciones disponibles para la otra parte es reclamar una indemnización por daños contractuales. Ahora bien, para que proceda dicha reclamación, **la parte que así lo alegue deberá demostrar, primeramente, la existencia de un acuerdo de voluntades que hubiese generado una obligación**; o alguna otra situación o estado de derecho que crease expectativas sobre las cuales descansó. *Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc.*, 145 D.P.R. 508, 522 (1998).

*e. El contrato de transacción*

La transacción es un contrato por medio del cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa<sup>17</sup>, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado. Art. 1709 del Código Civil (31 LPRA sec. 4821); *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 208 (2006). Los contratos de transacción pueden ser judiciales o extrajudiciales. La transacción judicial se origina cuando las partes

---

<sup>17</sup> Los contratantes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil (31 LPRA sec. 3372). El consentimiento requerido ocurre cuando las partes acuerdan poner fin al pleito mediante el intercambio de concesiones recíprocas, siendo esto último la causa del contrato de transacción. *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 846 (2006); *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 871 (1995).

acuerdan eliminar una controversia, luego de haber comenzado un pleito litigioso, y solicitan incorporar la transacción al proceso judicial en curso. Por otro lado, la transacción extrajudicial se da cuando las partes acuerdan eliminar la controversia, antes de iniciar un pleito judicial, o cuando comenzado éste las partes transan, sin la intervención del tribunal. Véase, *Orsini García v. Srio. De Hacienda*, 177 DPR 596, 624 (2009).

Aunque no esté acordado expresamente, todo contrato de transacción tiene el efecto de cosa juzgada<sup>18</sup>. Ello, exclusivamente sobre las partes otorgantes, y respecto a los asuntos acordados. Art. 1715 del Código Civil (31 LPRA sec. 4827); *Blás v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 447 (2006). Esto implica que las partes no pueden volver nuevamente sobre lo ya pactado. *Monteagudo Pérez v. E.L.A.*, 172 DPR 12, 18 (2007)

V. Aplicación del Derecho a los hechos

Al examinar los errores señalados concluimos que, pese a que algunos de estos se cometieron, ello resulta insuficiente para revocar la determinación impugnada. Veamos.

No hay duda de que en el caso KLAN2015-00981 la controversia principal era si la venta judicial efectuada del predio remanente fue válida o no. Sin embargo, el último de los errores planteados en dicho recurso fue que el foro primario no había dictado la sentencia sumaria solicitada por el matrimonio C; aquella que pedía la desestimación de la reclamación incoada en su contra por los matrimonios A y B. Es precisamente éste último señalamiento de error, unido a las expresiones hasta cierto punto ambiguas hechas por el panel que atendió aquel recurso, lo que llevaron al foro primario a disponer como lo hizo. Nos explicamos.

Según podemos colegir, el foro primario tuvo ante sí dos solicitudes de sentencia sumaria: la de los matrimonios A y B, que pedía se decretara la nulidad de la subasta efectuada en donde se adjudicó el predio en controversia al matrimonio C; y, la del matrimonio C, que solicitaba la

---

<sup>18</sup> Conforme al principio de que la validez de los contratos está sujeta a que no sean contrarios a las leyes, a la moral y al orden público.

desestimación de la reclamación incoada en su contra por los matrimonios A y B basada en un presunto incumplimiento contractual. Así las cosas y debido a que el foro primario decretó la nulidad de la venta judicial, denegó la moción de sentencia sumaria del matrimonio C, y acogió la de los matrimonios A y B. Es decir que, en el caso KLAN2015-00981, al otro panel de este foro resolver que era válida la subasta que el foro primario decretó nula por un presunto error en la descripción del inmueble, lo que resolvió realmente fue que erró al declarar *Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por los matrimonios A y B. Sin embargo, en lugar de así expresarlo indicó que: el “TPI erró al declarar *no ha lugar* a la moción de sentencia sumaria presentada por el apelante...”. Al así expresarse, hizo alusión más bien a la solicitud hecha por el matrimonio C. No obstante, dado que, ante el foro primario cada parte pidió cuestiones distintas, bajo fundamentos diametralmente diferentes, no es lo mismo haber errado al acoger la solicitud de una parte (matrimonios A y B), que haberlo hecho por denegar el de la parte contraria (matrimonio C).

Continuando con lo que entendemos fueron expresiones ambiguas, en la parte dispositiva del KLAN2015-00981 se indicó lo siguiente: “revocamos al Tribunal de Primera Instancia en su determinación de sentencia sumaria y devolvemos el caso a dicho foro para la continuación de los procedimientos, conforme lo aquí dispuesto”. De una lectura de dicho dictamen, unida a la aclaración previa estableciendo que fue un error denegar la moción de sentencia sumaria del apelante, el respetado magistrado no tenía otra alternativa que dictar la sentencia sumaria solicitada por el matrimonio C, que pedía la desestimación de la demanda. Ese fue el mandato, por lo que al así actuar el foro primario se limitó a cumplirlo<sup>19</sup>.

Por lo antes indicado, nos parece que el lenguaje utilizado por otro panel de este foro en la sentencia del KLAN2015-00981 fue lo que creó la

---

<sup>19</sup> El Tribunal Supremo no expidió el recurso de *certiorari* para revisar dicha determinación.

confusión.<sup>20</sup> Al determinar que el foro primario se equivocó en declarar *no ha lugar* la moción de sentencia sumaria del matrimonio C, no quedaba ningún asunto por disponer, pues en ella lo que se pedía era la desestimación de la demanda. Cónsono con ello, luego del foro primario readquirir jurisdicción cumplió fielmente con el mandato de este foro y dictó sentencia sumaria a favor del matrimonio C, decretando la desestimación de la demanda.

Debemos destacar que, si bien es cierto que el foro primario no fundamentó su decisión, la Regla 36. 4 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36.4) impone la responsabilidad de consignar aquellos hechos esenciales y pertinentes en donde subsista controversia sustancial y aquellos que no están en controversia **cuando no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito**. Es decir, dicha obligación de consignar hechos es requerida cuando la sentencia sumaria dictada es una de carácter parcial. En este caso, habiéndose dictado una sentencia sumaria mediante la cual se adjudicó la totalidad de la reclamación disponiéndose la desestimación de la demanda, el error imputado sobre la falta de fundamentación no fue cometido.

Por otra parte, tiene razón la parte apelante cuando indica que una solicitud de sentencia sumaria no procede cuando existen controversias reales sobre hechos esenciales y pertinentes. No obstante, también es norma claramente asentada que para trabar controversia sobre los hechos sustanciales expuestos como incontrovertidos por el proponente de la moción, corresponde al opositor presentar evidencia suficiente que así lo demuestre, pues de lo contrario tales hechos se consideran incontrovertidos, y solo restaría determinar si procede en derecho dictar la sentencia sumaria solicitada.

---

<sup>20</sup> Nos parece que en la parte dispositiva de la sentencia en el caso KLAN 2015-00981 lo que debió surgir diáfano es que el foro primario se equivocó al conceder la moción de sentencia sumaria que presentaran los matrimonios A y B, donde se solicitaba la nulidad de la subasta y ordenar la devolución al foro para que adjudicara en los méritos la moción de sentencia sumaria presentada por el matrimonio C que solicitaba la desestimación de la demanda.

En cumplimiento con lo dispuesto en *Melendez v Cuebas, supra*; y, estando en la misma posición que el foro primario, examinamos tanto la moción de sentencia sumaria del matrimonio C como la oposición a ella presentada por los matrimonios A y B, así como los demás documentos que fueron acompañados por las partes<sup>21</sup> en aras de determinar si procedía en derecho dictar la sentencia sumaria que desestimó la reclamación. A continuación, nuestro análisis en torno al particular.

La moción de sentencia sumaria presentada por el matrimonio C fue acompañada de las deposiciones tomadas a las distintas partes para contrarrestar las alegaciones de la demanda enmendada en cuanto al incumplimiento de un presunto acuerdo para adjudicarse en común pro indiviso el predio de terreno en controversia. Cabe resaltar que esta solicitud de sentencia sumaria se hizo en fiel cumplimiento con las exigencias de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V., R. 36.3) y haciéndose referencia por cada alegación a un documento en apoyo a lo alegado (Escritura número 1 y deposiciones). De la referida solicitud se desprende que, contrario a lo alegado por los matrimonios A y B, la escritura número 1 de 13 de junio de 2012 sobre compraventa de participación de inmueble, solo contiene referencia al lote número 3, el cual fue debidamente adjudicado y no está en controversia en este caso. No se hace referencia alguna al lote objeto de la demanda enmendada que fue el adjudicado al matrimonio C en la subasta que este foro declaró válida. Así también lo testificó bajo juramento la notaria otorgante en su deposición (que fue acompañada a la solicitud). Finalmente, en cuanto al presunto acuerdo entre las partes, la alegación de los matrimonios A y B quedó derrotada por sus propias declaraciones bajo juramento en deposición, que también fueron acompañadas a la moción de sentencia sumaria del matrimonio C.

---

<sup>21</sup> Aunque no desestimamos el recurso, si debemos destacar que la parte apelante no incluyó documentos indispensables como lo eran su oposición a sentencia sumaria, la réplica a dicha oposición, entre otros.

Lo señalado en el párrafo precedente logró establecerse como hechos incontrovertidos. Por ser tales hechos la esencia de la demanda enmendada -basada en un supuesto acuerdo de la adjudicación del lote descrito, el cual no corresponde al de la escritura en cuestión-, correspondía a los matrimonios A y B presentar una oposición fundamentada con contra declaraciones juradas o documentos que pusieran en controversia los hechos aludidos. No obstante, su intento a tal fin fracasó. La oposición a sentencia sumaria de los matrimonios A y B resultó insuficiente al contener solo alegaciones, no acreditadas por documento alguno que las sostuvieran. Además, dicha solicitud tampoco cumplió con los requisitos de forma de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Ante ello, no trabó controversia sobre ninguno de los hechos expuestos en la solicitud sumaria del matrimonio C. En consecuencia, solo nos resta disponer si procedía o no en derecho la concesión de la solicitud. Tras una lectura detallada de todo el expediente, justipreciamos que, en este caso, procedía dictar sentencia sumaria desestimando la demanda, tal y como hizo el foro primario. Nos explicamos.

Los matrimonios A y B no llegaron a acuerdo alguno en cuanto al lote descrito en su demanda con el matrimonio C. Los acuerdos para adjudicarse en común proindiviso los lotes 3 y 4 en pago de la cantidad de \$115,000, para compensarles por los gastos incurridos por todos los matrimonios en la infraestructura del proyecto según los porcentajes por ellos acordados, les fueron pagados a todos, a pesar de la imposibilidad de segregar el lote 4. El lote subastado posteriormente y cuyo licitador agraciado (y el único que licitó) fue el matrimonio C no formó parte de acuerdo alguno entre las partes, conforme las propias admisiones de los integrantes de los matrimonios en sus deposiciones. Ante ello, las alegaciones de incumplimiento de acuerdo, dolo, fraude y demás reclamos de la demanda enmendada no podían prosperar. No habiéndose rebatido ninguna de las alegaciones debidamente evidenciadas por el matrimonio C en su moción de sentencia sumaria nada impedía la concesión de su

solicitud. En consecuencia, no erró el foro primario al dictar sentencia sumaria en este caso desestimando la reclamación instada por los matrimonios A y B en contra del matrimonio C. Por ello procede confirmar.

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.

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