ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ORIENTAL Apelado v. GAF PROPERTIES INVESTMENT CORP., RAFAEL ARTURO CARRIÓN RODRÍGUEZ, FULANA DE TAL Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES Apelantes	KLAN201800851	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas Civil Núm.: ECD2017-0892 Sobre: Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas.

González Vargas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de diciembre de 2018.

Comparece la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental, y solicita la revocación de la sentencia emitida el 7 de mayo de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI o foro primario), notificada el 15 de mayo del corriente año. Mediante la referida Sentencia el TPI declaró Ha Lugar la *Solicitud de Desestimación* presentada por GAF Properties Investment Corp.; Raúl Arturo Carrión Rodríguez, su esposa y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (la parte apelada) y desestimó la Demanda en Cobro de Dinero presentado por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental contra éstos, por una alegada deuda de contribuciones territoriales.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, revocamos la Sentencia apelada.

I

La Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental (la Cooperativa o la apelante) otorgó un préstamo hipotecario a GAF Properties Investment

Corp., para financiar la construcción del proyecto residencial Condominio Villas de Soportal en Gurabo, Puerto Rico.

El 10 de enero de 2017 la Cooperativa de Ahorro y Crédito presentó Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra GAF Properties Investment (Civil Núm. E CD2017-0892). Allí alegó que tras la parte apelada incurrir en incumplimiento con los términos de pago del préstamo, el 12 de febrero de 2014 presentó una demanda en cobro de dinero bajo el caso civil, número EZC2014-0089 y el 12 de agosto de 2014 las **partes suscribieron un acuerdo transaccional**. Como parte de dicho acuerdo transaccional GAF Properties Investment y demás demandados cedieron a favor de la Cooperativa catorce (14) unidades residenciales del Condominio Villas de Soportal que aún no habían sido vendidas. Sobre dicho acuerdo, el 4 de noviembre de 2014 las partes otorgaron la Escritura Número 40, sobre *Cesión y Transferencia de Propiedad por Sentencia por Estipulación, Invididualización y Cancelación de Hipotecas* a favor de la Cooperativa.

En la demanda presentada el 10 de enero de 2017 en el Caso Civil Núm. E CD2017-0892, señala la Cooperativa que de la Escritura Número 40 surge que los otorgantes acordaron con respecto a las contribuciones territoriales lo siguiente;

> --Cinco: Contribuciones Territoriales sobre la Propiedad: **Todas las contribuciones territoriales sobre la propiedad que pudieran adeudarse hasta el día de hoy por la propiedad objeto de este negocio jurídico, o que pudieran imponerse por el Departamento de Hacienda en el futuro, como adeudadas con anterioridad a la fecha de este otorgamiento, serán por cuenta de la CEDENTE**. **Aquellas contribuciones territoriales que sean o vayan a ser impuestas a partir de la fecha del otorgamiento de este instrumento público y que correspondan únicamente a deuda posterior a la fecha de este otorgamiento, serán por cuenta de la cesionaria.** (Énfasis suplido)

Alegó la Cooperativa en la Demanda de 10 de enero de 2017 que, a pesar del acuerdo, a noviembre de 2014, fecha en que se otorgó la Escritura Número 40, las catorce unidades de vivienda que adquirió de GAF Properties adeudan por concepto de contribuciones territoriales la suma de $12,871.74, por lo que la Cooperativa le exigió a GAF Properties su pago.

El 15 de mayo de 2017, los apelados presentaron *Contestación a Demanda* ante el TPI. Como defensa afirmativa señalan que las alegaciones de la Cooperativa en relación con la deuda reclamada no son ciertas, pues existe una exención a favor de los urbanizadores o dueños de residencias de reciente construcción que aún no han podido venderse. En esencia GAF Properties sostiene ante el TPI que la Cooperativa no fue diligente ante el CRIM ya que no presentó la solicitud de exoneración del pago de contribuciones de nueva residencias. Añadió que el mata sello de las radicaciones de los cambios de dueño de las catorce (14) unidades adquiridas demuestran que fueron presentadas en agosto de 2016.

El 14 de julio de 2017 GAF Properties y demás apelados presentaron *Moción en Solicitud de Desestimación de Demanda y /o Sentencia Sumaria* fundamentada en que la Cooperativa incurrió en incuria, consistente en falta de diligencia en atender la solicitud de exención de pago de contribuciones sobres nuevas residencias. El 17 de agosto de 2017 la Cooperativa presentó *Moción en Oposición a Desestimación de Demanda y/o Sentencia Sumaria* en la que sostiene que GAF Properties y demás apelados le adeudan $12,871.74 por concepto de contribuciones territoriales y que dicha suma debe ser pagada conforme lo acordado en la Escritura Número 40, ya que la deuda está vencida, es líquida y exigible.

Mediante Sentencia emitida el 7 de mayo de 2018, el foro primario declaró Ha Lugar la Solicitud de Desestimación presentada por los apelados y desestimó la Demanda en Cobro de Dinero presentada por la Cooperativa contra la parte apelante, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil. Concluyó el foro primario que la Cooperativa incurrió en incuria al no reclamar ante el CRIM para acogerse al beneficio de la exención por contribuciones territoriales, a pesar de haber tenido el tiempo necesario y la oportunidad para ello. Razonó el TPI que la Cooperativa se cruzó de brazos al esperar quince meses desde que se otorgó la aludida escritura para solicitar el remedio, máxime cuando tenía

a su alcance los beneficios de exención contributiva provistos por el CRIM.

La Cooperativa presentó *Moción de Reconsideración,* la cual fue declarada No Ha Lugar por el foro primario mediante Resolución de 28 de junio de 2018.

Inconforme, La Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental presentó el recurso de autos y como único señalamiento de error planteó lo siguiente:

> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE LA PARTE DEMANDANTE (APELANTE) SE CRUZÓ DE BRAZOS Y NO RECLAMÓ ANTE EL CRIM ACOGERSE AL BENEFICIO DE LA EXENCIÓN POR CONTRIBUCIONES TERRITORIALES, A PESAR DE QUE TUVO EL TIEMPO NECESARIO Y LA OPORTUNIDAD PARA ELLO. ENTENDIENDO ASÍ QUE A LOS HECHOS DEL CASO LE APLICA LA DOCTRNA DE "INCURIA", POR TANTO, DECLARÓ HA LUGAR L SOLICITUD DESESTIMACIÓN PRESENTADA POR LA PARTE AELADA.

Por su parte, la parte apelada compareció ante este Tribunal mediante el correspondiente *Alegato en Oposición a la Apelación* y mediante *Moción* de *Desestimación por Falta de Jurisdicción.*

II

A. *La Sentencia Sumaria*

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, Regla 36, regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. El propósito de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que resulta innecesaria la celebración de un juicio plenario. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009).

De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *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, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004). Así pues, este mecanismo únicamente se concederá en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando sólo por disponer las controversias de derecho existentes. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* 136 DPR 881, 911-912 (1994).

Conforme con las disposiciones de la Regla 36.1, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, el promovente de la sentencia sumaria tiene la obligación de demostrar con claridad su derecho y a su vez demostrar la inexistencia de una controversia real sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.,* supra; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006). Para ello, debe acompañar la moción de sentencia sumaria con documentos tales como deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones y declaraciones juradas, si las hubiere. *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, a la pág. 216; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* supra, a la pág. 913.

El foro primario presumirá como ciertos los hechos no controvertidos que se hacen constar en los documentos y en las declaraciones juradas admisibles que se acompañan con la moción. *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, a las págs. 216, 221; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* supra. Por otro lado, para derrotar la sentencia sumaria la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por la parte promovente. *Íd*.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvirtió algún

hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.,* 135 DPR 716, 727 (1994).

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, establece que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener lo siguiente: (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 establecen 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.

Ahora bien, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el tribunal no podrá tomar en consideración su intento de impugnación. Lo anterior coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, 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*, 189 DPR 414 (2013).

Acorde con lo anterior, la parte promovente 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 parte promovida puede derrotar una moción de sentencia sumaria de tres (3) maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte promovente; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados presentados. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 217.

Recientemente, el Tribunal Supremo en el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.,* 193 DPR 100 (2015), definió el estándar específico a emplearse por esta segunda instancia judicial al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. Los nuevos principios de revisión, según enumerados por nuestro más Alto Foro son los siguientes:

> **Primero**, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará 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 juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de novo 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.

B. Desestimación bajo la 10.2

La moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, "es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra." *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp*., 174 DPR 409, 428 (2008). La citada regla dispone "que la parte demandada puede presentar una moción de desestimación en la que alegue las defensas siguientes: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) **dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio**; y (6) dejar de acumular una parte indispensable. 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. " (Énfasis suplido). *González Méndez v. Acción Social de Puerto Rico*, 196 DPR 213, 234 (2016).

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2 (5), *supra*, los tribunales deberán tomar "como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas". *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., supra*, en la pág. 428. La norma que impera es que "tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más favorable posible para la parte demandante." *Id*., en la pág. 429. Por lo tanto, "al examinar la demanda

para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y 'únicamente procedería [desestimar] cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante'." *Colón Rivera v. Secretario, et al*, 189 DPR 1033, 1049 (2013), que cita a R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 4ta ed., San Juan, Ed. Lexis-Nexis, 2007, pág. 231. Además, "[t]ampoco procede la desestimación, si la demanda es susceptible de ser enmendada" *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp*., *supra*, en la pág. 429.

El Tribunal Supremo ha expresado que al examinar una moción de este tipo "**debemos considerar, 'si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de [e]ste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida'**". (Énfasis nuestro). *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp*., *supra*, en la pág. 429 que cita a *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R*., [137 DPR 497 (1994)], *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991). Además, el Tribunal debe aceptar como ciertos todos los hechos que hayan sido bien alegados en la demanda y excluir de sus análisis conclusiones legales. Luego, debe determinar si, a base de esos hechos que aceptó como ciertos, la demanda establece una reclamación plausible que justifique la concesión de un remedio. Si de este análisis el Tribunal entiende que no se cumple con el estándar de plausibilidad entonces debe desestimar la demanda, pues no debe permitir que proceda una demanda insuficiente bajo el pretexto de que se podrán probar las alegaciones conclusorias con el descubrimiento de prueba. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, LexisNexis, 2010, pág. 268.

El doctor Cuevas Segarra nos comenta que el Tribunal Supremo de Puerto Rico explicó de forma acertada en *Reyes v. Sucn. Sánchez Soto* lo siguiente:

> El texto de la actual Regla es a[u]n más favorable para un demandante, ya que la moción para desestimar no ha de considerarse s[o]lo a la luz de una causa de acción determinada y sí a la luz del derecho del demandante a la

> concesión de un remedio, cualquiera que [e]ste sea. En vista de ello, las expresiones que hicimos en el caso de Boulon, particularmente la de que una demanda no debe ser desestimada por insuficiencia, **a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación**, tienen aún mayor virtualidad […] (Énfasis nuestro). J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, Publicaciones JTS, 2011, pág. 528 que cita a *Reyes v. Sucn. Sánchez Soto*, 98 DPR 305,309 (1970).

Para que el demandado prevalezca al presentar una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5), *supra,* "debe establecer con toda certeza que el demandante **no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho** que pueda ser probado en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda de la forma más liberal posible a su favor." *Id.* en la pág. 529. (Énfasis nuestro). Sin embargo, esto último "se aplica solamente a los hechos bien alegados y expresados de manera clara y concluyente que de su faz no den margen a dudas". Cuevas Segarra, *op. cit*., en la pág. 529.

Por último, cabe mencionar que se plantea que cuando se presenta una moción de desestimación bajo la Regla 10.2 (5), *supra,* **"[l]a controversia no es si el demandante va finalmente a prevalecer, sino, si tiene derecho a ofrecer prueba que justifique su reclamación, asumiendo como ciertos los hechos [correctamente] alegados en la demanda.**" *Id.* en la pág. 530. (Énfasis nuestro). Así pues, al analizarse una moción de desestimación presentada tras una demanda "el tribunal debe concederle el beneficio de cuanta inferencia sea posible de los hechos alegados en dicha demanda". *Id.* en la pág. 532.

C. La Incuria y la doctrina de los Actos Propios

La defensa de incuria, proveniente de la doctrina de equidad del *common law* angloamericano (laches), ha sido reconocida jurisprudencialmente como la dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, la cual en conjunto con el transcurso del tiempo y en otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, operando, así como un impedimento en una corte de equidad. *Pérez v. Rosselló*, 162

DPR 431, 435 (2004); *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla,* 151 DPR 30, 39 (2000). Al adjudicar esta defensa, además del transcurso del tiempo, se deben considerar otras circunstancias, tales como: la justificación, si alguna, de la demora incurrida, el perjuicio que ésta acarrea y el efecto sobre intereses privados o públicos involucrados. *Rivera v. Depto. de Servicios Sociales*, 132 DPR 240, 247 (1992). Además, se debe considerar que quien sufre el perjuicio, o sea el demandado, sea inocente, haya obrado de buena fe y no se haya auto infligido el daño. *Macatee v. Biascochea,* 37 DPR 1, 7 (1927).

En *Pérez v. Rosselló*, supra, a la pág. 435, citando a *Pueblo v. Valentín,* 135 DPR 245, 255-256 (1994), donde a su vez se cita a *Torres Arzola v. Policía de P.R.,* 117 DPR 204, 209 (1986) y a *Pueblo v. Trib. Superior*, 81 DPR 904, 912 (1960), el Tribunal Supremo estableció que:

> [N]o basta el transcurso de un tiempo determinado para que exista lo que se denomina técnicamente incuria o *laches*. Es imprescindible que la conducta negligente del peticionario, **al no promover con prontitud y diligencia la expedición del auto**, **haya causado una demora innecesaria e indebida que de hecho perjudica a las demás personas interesadas**. Adviértase que la teoría de laches envuelve dos elementos: **(1) la dilación injustificada en la presentación del recurso**; y **(2) el perjuicio que ello pueda ocasionar a otras personas**, según las circunstancias. Además, hay que considerar el efecto que tendría la concesión o la denegación del auto sobre los intereses privados y sociales en presencia. Cuando la demora no perjudica a nadie o el perjuicio causado es leve, si se le compara con el daño que sufriría el peticionario o el público en caso de no librarse el auto, el lapso de tiempo transcurrido tiene que ser grande para que exista la incuria equitativa. En cambio, aunque la dilación sea relativamente corta, si resulta en detrimento para el interés público o los derechos individuales del acusado, procede denegar el auto a base de la doctrina de laches. Sobre todo[,] es preciso tener en cuenta los méritos y demás circunstancias del caso específico, ya que la doctrina de incuria sigue vinculada a la idea fundamental de la equidad: se acude a la "razón" y a la "conciencia" para encontrar soluciones justas, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales. (Énfasis Suplido)

Conforme a lo anterior, la defensa de incuria en un caso específico descansa en la sana discreción del tribunal. *J.R.T. v. P.R. Telephone Co., Inc.*, 107 DPR 76, 82 (1978).

Sabido es que esa doctrina no aplica automáticamente por el mero trascurso del tiempo. Su aplicación dependerá de la situación específica

que presente cada caso. Ello exige que en nuestro análisis consideremos los factores siguientes: primero, si existe alguna justificación para la demora; segundo, el perjuicio que esta acarrea, y tercero, el efecto sobre los intereses privados o públicos involucrados. La evaluación de estos factores es primordial al considerar resolver conforme a equidad. *Alonso Piñero v. UNDARE,* 199 DPR 32, 54 (2017).

De otra parte, el Tribunal Supremo ha expresado que "[a] nadie le es lícito obrar contra sus propios actos". *Domenech v. Integration Corp. et al.*, 187 DPR 595, 621 (2013). En nuestra jurisdicción, el Tribunal Supremo adoptó la doctrina de actos propios (*estoppel*) a base del principio de equidad que establece el Art. 7 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 7, el cual dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

> Cuando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos.

La doctrina de actos propios no permite la conducta contradictoria y requiere que las partes se desenvuelvan con buena fe en las relaciones jurídicas. *OCS v. Universal*, 187 DPR 164, 172 (2012); *Vivoni Farage v. Ortiz Carro*, 179 DPR 990, 1010 (2010). La aplicación de la doctrina de actos propios requiere una conducta determinada de un sujeto que engendre una situación contraria a la realidad susceptible de influir en la conducta de los demás. Además, la apariencia creada por el sujeto debe ser la base de la confianza de otra parte que actuó de buena fe para obrar. Asimismo, se requiere que el quebrantamiento de dicha confianza cause un perjuicio. *OCS v. Universal*, supra, págs. 173-174. Por último, es necesario destacar que la doctrina de actos propios no aplica contra el Estado cuando hay una cuestión de interés público de por medio. *Quiles v. Del Valle*, 167 DPR 458, 478 (2006).

D. La Contribución Municipal sobre la Propiedad, las Exenciones

El 27 de septiembre de 2011 se aprobó la Ley 198-2011, para añadir un nuevo inciso (e) al Artículo 5.01 de la Ley de Contribución

Municipal sobre Propiedad, Ley Núm. 83-1991, 21 LPRA sec. 5151 Dicha Ley establece que las propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales quedan exoneradas del pago de la contribución impuesta por la Ley Núm. 83-1991, hasta el momento que se complete la compraventa. A estos efectos la Ley Núm. 198-2011 dispone en lo pertinente que las residencias de nueva construcción que no hayan sido vendidas u ocupadas estarán exentas del pago de arbitrios. El referido Artículo 5.01, *supra* dispone expresamente lo siguiente;

> Artículo 1.-Se añade un nuevo inciso (e) al Artículo 5.01 de la Ley núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada para que lea como sigue:
>
> Artículo 5.01- **Propiedad exenta de la imposición de contribuciones**
>
> Estarán exentas de tributación para la imposición de toda contribución sobre la propiedad mueble e inmueble los siguientes bienes:
>
> **(ee) Las propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales quedarán exonerados del pago de la contribución impuesta por los Artículos 2.01 y 2.02 de esta Ley hasta el momento que se complete la compraventa y entrega de la unidad de vivienda que haya obtenido el correspondiente permiso de uso. Se entenderá que la compraventa ocurre a partir del momento que se traspasa la titularidad del urbanizador al primer adquirente de la unidad de vivienda, mediante la otorgación de la correspondiente escritura de compraventa, segregación y lotificación.**
>
> Antes de la compraventa sólo será exigible el pago de la contribución al titular de la finca en su estado general, previo a la lotificación y segregación.
> 21 LPRA sec. 5151.

Así las cosas, el CRIM aprobó primero la Orden Administrativa 2011-05 en la que estableció el procedimiento que debía seguir el urbanizador para obtener la exención provista en el nuevo inciso (e) del Artículo 5.01 de la Ley Núm. 83, *supra*.

De otra parte, la *Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda*, Ley Núm. 26-2011 estableció que los adquirentes de una propiedad de nueva construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de ese año estarían totalmente exentos del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble por un término de cinco años y dispuso expresamente lo siguiente:

Artículo 5- **Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble**

El adquirente de una Propiedad de Nueva Construcción entre el 1 de noviembre de 2011 y el 31 de diciembre de 2011 **estará totalmente exento por un término de cinco (5) años del pago de la contribución inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, y/o la Ley 71-2009, con respecto a dicha propiedad**. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, el 31 de marzo de 2015 el CRIM aprobó la **Orden Administrativa Número 2015-04 (OA Núm. 2015-04)** con el siguiente propósito:

Artículo 2- Propósito

Desde la aprobación de la Ley Núm. 198, *supra,* en el año 2011 hasta el presente, el CRIM ha advenido en conocimiento de varios proyectos de propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales y [..], que aún con el beneficio contributivo otorgado mediante esta Ley, a partir del año fiscal 2012-2013, no ha podido sostener un negocio funcional, resultando en la entrega voluntaria o adquisición de dichos proyectos en desarrollo por parte del acreedor hipotecario que otorgó el financiamiento de la obra. **Muchos de estos Urbanizadores, no cumplieron en su momento con radicar la declaración jurada solicitando la exención según establecido por el CRIM, toda vez que se encontraban en procesos de litigios, cambio de control, ejecuciones vía judicial o entrega voluntaria de estos proyectos residenciales.**

En aquellos casos que el Urbanizador no cumplió con la radicación de la solicitud de exención mediante declaración jurada, dichas propiedades de nueva construcción han acumulado deuda por concepto de contribución sobre la propiedad inmueble, que al presente dificultan que un nuevo Urbanizador pueda adquirir el proyecto residencial de propiedades de nueva construcción para terminarlo. Así como también, el nuevo adquiriente (en muchas instancias, el acreedor hipotecario primario) se encuentra en el proceso de identificar nuevos titulares….

Tomando en consideración las implicaciones que estos problemas tienen en la economía de nuestro país, así como en nuestra sociedad, esta Orden Administrativa tiene el propósito de conceder un período de tiempo adicional para cumplir con los requisitos establecidos mediante la orden administrativa 2011-05 y se puedan beneficiar de la exención provista en el nuevo inciso (ee) del artículo 5.01 de la ley Núm. 83, supra, de manera retroactiva hasta el año fiscal 2012-2013.

Artículo 3-Determinación

La exención provista en el nuevo inciso (e) del Artículo 5.01 de la Ley Núm. 83, supra, **estará disponible de manera retroactiva hasta el año fiscal 2012-2013, para cualquier acreedor hipotecario o nuevo adquiriente de un proyecto de propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales** y […], siempre que este acreedor hipotecario o nuevo adquiriente cumpla con los requisitos aquí dispuestos.

Asimismo, la *Ley del Portal Inter-agencial de Validación para la Concesión de Incentivos para el Desarrollo Económico de Puerto Rico,*

Ley Núm. 187-2015 en su artículo 100, enmienda el inciso (b) del artículo 5 de la Ley 2016-2011 para que lea como sigue:

> Artículo 5.-**Exención del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble**
> (a).
> **(b) El adquirente** o Inversionista Institucional Cualificado de una Vivienda Elegible, **a partir del 1 de julio de 2013 pero no más tarde del 31 de diciembre de 2017, estará totalmente exento por un término máximo de cinco (5) años del pago de la contribución sobre la propiedad inmueble, impuesta de conformidad con las disposiciones de la Ley 83-1991, según enmendada, con respecto a dicha propiedad. La exención será por un término máximo de cinco (5) años y será aplicable comenzando el 1 de enero de 2011 y terminando no más tarde del 31 de diciembre de 2022.** Se dispone que la presente exención aplicará de igual forma a aquel adquiriente que compra una unidad de Vivienda Elegible a un Inversionista Institucional Cualificado, siempre y cuando sea la primera venta que hace el Inversionista después de su adquisición inicial.

Finalmente, el 8 de agosto de 2016 el CRIM emitió la Orden Administrativa Núm. 2016-03 con el fin de establecer un periodo de tiempo adicional para cumplir con los requisitos para solicitar retroactivamente los beneficios exención provistos en el inciso (ee) del Art.5.01 de la Ley núm. 83-1991, los cuales estarán disponibles hasta el 31 de octubre de 2016.

D. Teoría general de las obligaciones contractuales

Como se conoce, las obligaciones nacen de la ley, los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. La teoría de los contratos se funda en la autonomía de la voluntad y la libertad que tienen las partes para "establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Bajo el principio contractual de *pacta sunt servanda*, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, teniendo que cumplir su obligación al tenor con los mismos. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 2994.

Relativo al contrato como fuente obligacional, sabido es que un contrato existe desde que 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; *Díaz Ayala v. ELA*, 153 DPR 675 (2001). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos y las cláusulas ahí pactadas son obligatorios. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451. A tono con lo anterior, los tribunales tienen la facultad de velar por el fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales entre las partes. Véase, *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 610 (1997).

III

De una lectura de las anteriores disposiciones se desprende que no hay varios términos para reclamar retroactivamente la exención del pago de la contribución sobre inmueble correspondiente al periodo cubierto ésta, según Ley 83-1991 y según la Ley 26-11.

Sin embargo, el foro primario concluye en la Sentencia apelada que la Cooperativa se cruzó de brazos porque al 31 de marzo de 2015 existía una deuda contributiva que gravaba las catorce (14) unidades residenciales cedidas y la Cooperativa no realizó gestión alguna para beneficiarse de la OA Núm. 2015-04.

Es preciso destacar que con anterioridad al presente caso, los litigantes del caso que nos ocupa estuvieron envueltos en un procedimiento judicial en el caso EAC2014-0089 sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca en donde llegaron a un acuerdo transaccional mediante el cual otorgaron la Escritura Número 40 sobre *Cesión y Transferencia de Propiedad por Sentencia Por Estipulación, Individualización y Cancelación de Hipotecas* otorgada el **4 de noviembre de 2014.** Como parte de dicho acuerdo transaccional GAF Properties cedió a favor de la Cooperativa catorce unidades residenciales individualizadas del Condominio Villas del Soportal en Gurabo **y se**

obligó a pagar cualquier cantidad adeudada por las unidades residenciales cedidas por concepto de contribuciones a la propiedad inmueble efectivo a la fecha del otorgamiento de la escritura. **La Cooperativa descansó en los términos he dicho acuerdo**.

Como cuestión de umbral precisa puntualizar que no existe controversia en cuanto a que GAF Properties nunca solicitó la exoneración para las propiedades de nueva construcción con fines residenciales que desarrollaba y que no demostró justificación alguna para la demora y para la inacción en radicar la correspondiente solicitud de exoneración contributiva aprobada por disposición de ley.

Ahora bien, es preciso destacar que la exención contributiva para las unidades individualizadas del proyecto residencial operaba por disposición de ley, a favor de la urbanizadora. Sin embargo, en la Sentencia apelada el foro primario razona que como el CRIM emitió una nueva Orden administrativa Núm. 2015-04 en la cual permitía a los acreedores hipotecarios o nuevos adquirientes de un proyecto de propiedades de nueva construcción dedicadas a fines residenciales solicitar la exoneración contributiva siempre que cumpliera con los requisitos al 30 de junio de 2015. Por tanto, incurrió en incuria la Cooperativa al no solicitarla.

Si conforme a la Orden Administrativa del CRIM Núm. 2011-05, GAF Properties, como **urbanizadora del proyecto, no cumplió en su momento con radicar la declaración jurada solicitando la exención contributiva según establecido por el CRIM**, dicha entidad está impedida de imputarle incuria a la Cooperativa por esta tampoco haber solicitado la exención directamente al CRIM conforme a lo permitido posteriormente en el Artículo 2 de la OA Núm. 2015-04. Téngase en cuanta que la Cooperativa solicitó a los apelados honrar el acuerdo transaccional suscrito por las partes, **4 de noviembre de 2014** en el que GAF Properties **se obligó a pagar cualquier cantidad adeudada por las unidades residenciales cedidas por concepto de contribuciones**

a la propiedad inmueble efectivo a la fecha del otorgamiento de la escritura. Para esa fecha todavía no se había aprobado la OA Núm. 2015-04 que le ofrecía la alternativa a la entidad financiera de solicitar la exención. Si GAF Properties no solicitó la exoneración para proyecto residencial nuevo, conforme a la Orden Administrativa del CRIM Núm. 2011-05, entonces no puede imputarle incuria a la Cooperativa como fundamento para lograr la desestimación de la Demanda en Cobro de dinero presentada por la apelante en la que la Cooperativa intenta hacer cumplir el acuerdo suscrito por las partes en noviembre de 2014.

Reiteramos que en el año 2014 no existía Orden Administrativa alguna que le impusiera a los acreedores hipotecarios solicitar la exoneración contributiva. Sin embargo, sí existía desde el año 2011 la orden administrativa 2011-05 que imponía al urbanizador la obligación de solicitar dicha exoneración. GAF Properties no la solicitó y conocido este hecho, se obligó al pago de dichas contribuciones territoriales hasta el 4 de noviembre de 2014, fecha en que firmó la Escritura Número 40. Considérese, que tampoco surge de los referidos acuerdos transaccionales que la Cooperativa se obligara a completar u originar ese proceso de exoneración contributiva luego de adquirir los inmuebles. Sobre el particular, lo único que se convino fue el pago de cualquier contribución acumulada o adeudada a la fecha del otorgante de la escritura.

Por otro lado, habiendo las partes convenido en el pago de esas contribuciones por parte de GAF, a la Cooperativa le asiste el derecho a reclamar el cumplimiento especifico de lo acordado, conforme al principio de *Pacta Sunt Servanda. Y*a señalamos que sobre el asunto de las contribuciones territoriales el único acuerdo de las partes fue la cláusula antes transcrita sobre la responsabilidad de GAP de pagarlas hasta la fecha de la escritura. A lo anterior se añade el principio de que a nadie le es lícito actuar en contra de sus propios actos, según postula la doctrina de los actos propios.

Del cuadro de hechos incontrovertidos ante el foro primario no puede concluirse que la Cooperativa no tiene derecho a reclamar el pago de las contribuciones territoriales adeudadas por haber incurrido en el reclamo de la exoneración contributiva ante el CRIM. Evaluada la controversia a la luz de la situación más favorable a la Cooperativa como parte demandante, como dispone la Regla 10.2 de Proc. Civil, dicha parte cuenta con un reclamo que podría justificar la concesión de un remedio.

Frente a esos hechos, concluimos que incidió el foro primario al imputarle incuria a la Cooperativa en el reclamo de un derecho y al desestimar la demanda presentada contra la parte apelada.

IV

Por los fundamentos que pasamos a exponer, revocamos la Sentencia apelada y se ordena la continuación de los procedimientos conforme aquí resuelto.

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

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