

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

DANIEL ALEXIS
SERRANO
Apelante

v.

TERRAVERDE
DEVELOPMENT CORP.
Apelada

FIRSTBANK PUERTO
RICO
Parte con Interés

KLAN202000141

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aguada

Caso Núm.
ABCI201600346

Sobre:
Rescisión de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry, y la Jueza Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de julio de 2020.

Comparece ante nos el Sr. Daniel Alexis Serrano Alvira (Apelante o Serrano Alvira) y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada (TPI o foro primario) el 17 de diciembre de 2019, mediante la cual ordenó la desestimación de la demanda de epígrafe por la vía sumaria.

Conforme expondremos más adelante, procede confirmar el dictamen apelado. Veamos.

I.

El 23 de marzo de 2016, Daniel Alexis Serrano Alvira instó la demanda de epígrafe¹ contra Terraverde Development Corporation (Terraverde) quien le vendió un apartamento² ubicado en el Condominio Mar Azul-Torre Norte, sito en el Municipio de Aguada. El precio pactado fue de \$355,000.00, y dicha transacción se hizo mediante Escritura Pública suscrita el 24 de abril de 2013. De sus

¹ Apéndice de *Apelación*, págs. 1-3.

² #3B-N.

alegaciones se desprende que Terraverde, como desarrollador del proyecto del referido condominio, suscribió ciertos contratos de préstamo con FirstBank Puerto Rico, los cuales fueron posteriormente adquiridos por la corporación LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc. (LSREF2). Serrano Alvira sostuvo que, previo a la compraventa de su apartamento, LSREF2 le notificó a Terraverde la intención de incoar un procedimiento de ejecución de hipoteca ante presuntos incumplimientos de pago.³ Según Serrano Alvira, dicho proceso tuvo una serie de consecuencias sobre el pleno disfrute de la propiedad comprada por él. Planteó que, debido a que Terraverde no le informó sobre el proceso de ejecución, el consentimiento que prestó al momento de la compraventa estuvo viciado. Así pues, solicitó al TPI los siguientes remedios que resumimos sucintamente: 1) nulidad del contrato de compraventa; 2) devolución de prestaciones; y 3) resarcimiento por daños y perjuicios sufridos al verse impedido de disfrutar plenamente de la propiedad.

Las partes llevaron a cabo el proceso de descubrimiento de prueba en el caso por un periodo aproximado de año y medio, tiempo durante el cual se cursaron pliegos de interrogatorios, requerimientos de documentos, y se tomaron deposiciones. Posteriormente, Terraverde presentó una *Moción en Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria* acompañada de varios documentos⁴, por entender que no se presentaron hechos que justificaran la concesión de un remedio. Como parte de su solicitud, la parte demandada presentó una lista de hechos que a su entender no estaban en controversia, así como su argumento en cuanto a la

³ Véase alegación núm. 10 de *Demanda*, pág. 2 de Apéndice.

⁴ Contestación de Serrano Alvira a un Primer Pliego de Interrogatorio y Requerimiento de Documentos; Escritura Pública número 15 suscrita por LSREF2 Island Holdings, LTD, Inc., intitulada *Deed of Release of Mortgage*; Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal de 28 de diciembre de 2009, suscrita por Terraverde; y un Requerimiento y Contestación de Admisiones provisto por Serrano Alvira.

prescripción de las alegaciones sobre daños y perjuicios. A pesar de habersele concedido prórroga para oponerse a la solicitud de Terraverde, Serrano Alvira no lo hizo. Así pues, el 27 de agosto de 2019, el TPI dictó *Sentencia* de conformidad a lo solicitado. Sin embargo, el 9 de septiembre de 2019, Serrano Alvira presentó una *Moción de Reconsideración*⁵, para que se dejara sin efecto la *Sentencia* emitida y se le permitiera presentar su oposición. El TPI accedió a lo solicitado por Serrano Alvira y dejó sin efecto su dictamen.⁶

Así las cosas, Serrano Alvira presentó su escrito en oposición⁷, mediante el cual, arguyó que su reclamación versa sobre daños continuos y sucesivos, lo que impedía la desestimación de su causa de acción por alegada prescripción. En la alternativa sostuvo que, de tratarse de un incumplimiento de contrato, tampoco procedía la desestimación. Ello, porque su reclamación trata de un vicio en el consentimiento, lo cual estaría sujeto a la presentación y evaluación de prueba testifical y documental. Sin embargo, Serrano Alvira no incluyó documentación alguna en apoyo de sus planteamientos.

Evaluated lo anterior, el foro primario emitió su dictamen⁸. Mediante el mismo, declaró Ha Lugar la solicitud presentada por Terraverde y desestimó la demanda, basándose en los siguientes trece (13) hechos no controvertidos:

1. El día 24 de abril de 2013, el Demandante Daniel Alexis Serrano Alvira compró el Apartamento 3B-N en el Condominio MARAZUL en Aguada, Puerto Rico [...].
2. El precio de compraventa fue \$355,000.00 y el Demandante aportó el depósito para la compraventa y pagó los gastos de cierre atribuibles al comprador.
3. La cantidad restante del precio de venta fue sufragada mediante hipoteca constituida voluntariamente por el Demandante con el First Bank.
4. First Bank era el acreedor hipotecario de los préstamos de construcción cuando se empezó a desarrollar el proyecto de apartamentos MARAZUL.

⁵ Apéndice de *Apelación*, págs. 37-39.

⁶ *Resolución y Orden*, Apéndice de *Apelación*, pág. 40.

⁷ *Oposición de Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria*, Apéndice de *Apelación*, págs. 41-47.

⁸ *Sentencia*, Apéndice de *Apelación*, págs. 48-59.

5. El Apartamento 3B-N, adquirido por el Demandante fue liberado de las hipotecas de construcción en virtud de la Escritura Número 15 sobre, DEED OF RELEASE OF MORTGAGE, del 25 de abril de 2013. Ver, Anejo II de la Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria.
6. El CONDOMINIO MARAZUL era un proyecto en construcción que se estaba realizando por etapas y la Torre donde compró el Demandante estaba terminada.
7. El Demandante continúa residiendo en el apartamento 3B-N desde que los adquirió. Ver, ANEJO I-Contestación a pregunta 2v, de la Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria.
8. Terraverde Development Corp., en adelante Terraverde, fue Demandada en Cobro de Dinero y ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria el día 25 de junio de 2013, por LSREF2 ISLAND HOLDINGS, LTD. INC., nuevo acreedor de los préstamos de construcción, bajo el Caso Civil AB2013-0079.
9. Terraverde fue despojada ilegalmente de los dineros de reserva, que aseguraban los fondos del mantenimiento del Condominio Marazul, los cuales fueron devueltos mediante orden del Honorable Tribunal al nuevo acreedor.
10. A partir de esa determinación judicial, los Condóminos tomaron la administración del Condominio, así como el control de las cuentas de Reserva y de Mantenimiento de los apartamentos.
11. El Demandante, Daniel Serrano Alvira no presentó prueba alguna sobre su alegación de vicio en el consentimiento porque fue engañado por Terraverde.
12. El Demandante, Daniel Serrano Alvira no presentó prueba alguna sobre su alegación de daños y perjuicios.
13. El Demandante, Daniel Serrano Alvira no presentó prueba alguna sobre su alegación de que haya sido privado de su derecho al libre disfrute de su propiedad.

Tras consignar las determinaciones de hecho, el TPI, en síntesis, concluyó que las alegaciones del demandante eran insuficientes para demostrar algún vicio en su consentimiento a la fecha de la contratación para la compraventa o para controvertir las determinaciones de hecho sustentadas por la documentación presentada por la parte demandada. Además, determinó que el demandante no presentó alegación alguna que constituyera el dolo requerido para declarar la nulidad de un contrato. Oportunamente, Serrano Alvira solicitó reconsideración⁹, la cual fue denegada por el foro primario.¹⁰

⁹ *Moción de Reconsideración*, Apéndice de *Apelación*, págs. 60-65.

¹⁰ *Resolución*, Apéndice de *Apelación*, pág. 66.

Aún inconforme, el apelante acudió ante esta Curia y le imputó la comisión de los siguientes errores al foro primario, a saber:

Erró el TPI al adjudicar asuntos de credibilidad que debían ser dirimidos en un juicio plenario.

Erró el TPI al imponer a la parte apelante un peso probatorio improcedente en derecho al momento de atender una Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria.

Erró el TPI al declarar con lugar la Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria.

En cumplimiento de nuestra *Resolución* del 20 de febrero de 2020, Terraverde compareció mediante alegato en oposición, por lo que estando en posición procedemos a resolver.

II.

A. Sentencia sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.36, [...] permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en aquellas situaciones donde no exista controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario, y el derecho así lo permita. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 2020 TSPR 21, resuelto el 28 de febrero de 2020. Mediante el mismo, se procura profundizar en las alegaciones para verificar si, en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. *Íd.* Este cauce sumario resulta beneficioso tanto para el tribunal, como para las partes en un pleito, pues se agiliza el proceso judicial, mientras simultáneamente se provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Íd.*

Sin embargo, la sentencia sumaria generalmente no procederá cuando existan controversias sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212

(2006). Además, existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o aquellos en los que estén presentes cuestiones de interés público”. *Íd.*, pág. 579.

[A]l presentar una moción de sentencia sumaria al amparo de [la] Regla 36.2, [se] deberá cumplir con los siguientes requisitos de forma, los cuales están preceptuados en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. *Pérez Vargas v. Office Depot/Office Max, Inc.*, 2019 TSPR 227, resuelto el 4 de diciembre de 2019.

Al considerar la solicitud, el Tribunal deberá asumir ciertos los hechos no controvertidos que se encuentran sustentados por los documentos presentados por el promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). La inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido. *Íd.*, pág. 625. Conforme a esta normativa procesal, la parte que desafía una solicitud de

sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra. Por el contrario, viene obligada a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente en su solicitud puesto que, de incumplir, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, de la misma proceder en derecho. *Íd.*

En la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, el promovido debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. *Íd.* Claro está, para cada uno de estos supuestos deberá hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la Regla 36.3 de Procedimiento Civil. *Íd.* En otras palabras, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa. *Íd.* Al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *Íd.*

Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, los criterios de revisión apelativa ante una sentencia sumaria son los siguientes: (1) no se puede considerar prueba no presentada ante el nivel de instancia; (2) no se puede adjudicar hechos materiales en controversia; (3) la revisión apelativa es *de novo*; (4) se debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia quien se opone a la solicitud de sentencia sumaria; (5) se debe observar que las mociones cumplan con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, y lo discutido en *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); (6) debe exponer los

hechos materiales controvertidos y los incontrovertidos si los hubiese; y (7) ante un caso donde no existan hechos materiales en controversia, el tribunal apelativo procederá a revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015).

Conforme a lo anterior, nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 2019 TSPR 79, resuelto el 25 de abril de 2019.¹¹ A tal efecto, nuestra revisión es una *de novo*, y el análisis debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. *Íd.* De esta manera, si encontramos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

B. Teoría General de los Contratos

En nuestra jurisdicción rige el principio de la autonomía contractual y *pacta sunt servanda*. Las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Betancourt González v. Pastrana Santiago*, 200 DPR 169, 182 (2018). Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contrayentes, quienes vienen obligadas a observar sus términos. Art. 1044 del Código Civil, *supra*, sec. 2994.

Los contratos en Puerto Rico se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde ese momento, las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la

¹¹ Véase, además, *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012).

ley. Art. 1210 del Código Civil, *supra*. Véase, además, *Betancourt González v. Pastrana Santiago*, *supra*; *Unysis de P.R., Inc. v. Ramallo Brothers Printing, Inc.*, 128 DPR 842 (1991). Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 3371. *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, 199 DPR 706, 726-727 (2018). Además, el Art. 1028 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 3373, establece que “la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en las obligaciones contractuales la ley primaria es la voluntad de las partes y los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo pactado cuando es legítimo y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999). Véase, además, *Savary et al. v. Mun. Fajardo et al.*, 198 DPR 1014, 1030 (2017). En todo caso, la parte que incurre en dolo, negligencia, morosidad o contraviene el cumplimiento de las obligaciones contraídas, queda sujeta a indemnizar los daños y perjuicios que cause. Art. 1054 del Código Civil, *supra*, sec. 3018.

Las acciones *ex contractu* están basadas “en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito, y tienen por objeto que se cumplan las promesas sobre las cuales las partes otorgaron su consentimiento”. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1 (2005); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001). Asimismo, las acciones *ex contractu* se refieren a actos u omisiones voluntarios que conllevan la inobservancia de las obligaciones anteriormente pactadas. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880 (2012). Así pues, para que proceda una reclamación en daños contractuales es preciso que el daño sufrido surja exclusivamente como consecuencia del incumplimiento de una

obligación pactada, daño que no hubiese ocurrido sin la existencia del contrato. *Íd.*, págs. 909-910.

Por lo tanto, para prevalecer en su reclamo, “la parte promovente debe probar la existencia de los daños alegados y del incumplimiento culposo o doloso de la obligación contractual. Además, debe existir una relación de causa a efecto entre el incumplimiento y los daños sobrevenidos”. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 DPR 813 (2008). A esos efectos, el Art. 1054 del Código Civil, *supra*, dispone:

Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.

Así pues, en nuestro ordenamiento el resarcimiento por los sufrimientos y las angustias mentales producidos por el incumplimiento contractual procede siempre y cuando estos hubiesen sido previstos al momento de constituirse la obligación y si son una consecuencia necesaria del incumplimiento. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, *supra*. Véase, además, *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33 (2006).

C. Dolo Contractual

El consentimiento prestado en una relación contractual podría ser nulo cuando se obtiene por error, violencia, intimidación o **dolo**. Art. 1217 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 3404; *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830, 836 (2004) (énfasis suplido). El dolo grave se produce cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, el otro queda inducido a otorgar un contrato que, sin la intervención de tales actos, no hubiera suscrito. Este tipo de dolo provoca la nulidad del contrato. Arts. 1221 y 1222 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 3408 y 3409; *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 63 (2011); *Bosques v. Echevarría*, *supra*, pág. 836. El callar

sobre una circunstancia importante del objeto del contrato constituye dolo. *Bosques v. Echevarría*, supra, pág. 836.

De otra parte, no todo tipo de dolo es grave ni produce la nulidad del contrato. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886-887 (2008). Este se trata del dolo incidental, el cual no produce la nulidad del contrato. *Ortiz-Alvarado v. Great American*, supra, págs. 63-64; *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 667 (1997). La consecuencia del dolo incidental es que “obliga al que lo empleó, a indemnizar por daños y perjuicios”. Art. 1222 del Código Civil de Puerto Rico, supra. El Tribunal Supremo ha establecido que el dolo incidental no provoca la nulidad del contrato, sino la obligación de indemnizar en daños y perjuicios, pues, este:

[...] no tiene una influencia decisiva en la esencia de la obligación. [E]ste s[o]lo facilita la celebración del contrato. En el dolo incidental, contrario a en el dolo causante, existe la voluntad de contratar del perjudicado, pero hay engaño en el modo en que se celebra el contrato. Sin [e]ste, el contrato de todas formas se hubiera celebrado, pero no bajo las mismas condiciones. No se trata, pues, de la voluntad o no de contratar en sí misma considerada, sino de la voluntad de contratar en determinadas condiciones. (Citas del original omitidas). *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, supra, en la pág. 667.

Por último, es importante considerar que el dolo no se prueba con una mera alegación. Le corresponde a quien efectúa el reclamo de dolo probar la falta intencional o mala fe de la persona a quien se le imputa porque la buena fe se presume. *Citibank v. Dependable Ins. Co.*, 121 DPR 503,519 (1988). Asimismo, se requiere prueba suficiente, directa o circunstancial, para sostener la presencia de hechos constitutivos del engaño o fraude que caracteriza este vicio.

III.

Por estar relacionados, procederemos a discutir conjuntamente los tres señalamientos de error. En síntesis, el Apelante sostiene que el foro primario erró al declarar Ha Lugar la solicitud de desestimación y/o sentencia sumaria presentada por la Apelada y haber desestimado su causa de acción sumariamente.

Aduce que las determinaciones emitidas por el TPI en su dictamen se refieren a asuntos de credibilidad que deben ser dirimidos en un juicio en su fondo, y que impiden la adjudicación sumaria del caso. Por su parte, la Apelada sostiene que el Apelante no cumplió las exigencias establecidas por la Regla 36, *supra*, toda vez que no presentó prueba alguna para derrotar la solicitud de sentencia sumaria, según presentada.

Como foro apelativo, estamos en la misma posición que el foro primario para evaluar la procedencia de una solicitud de sentencia sumaria. Examinada la misma, los documentos unidos a ella, así como la oposición y demás escritos, resolvemos que las alegaciones de la *Demanda* y lo argumentado por el Apelante en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria, no son suficientes para sostener la apelación presentada. Los errores señalados no se cometieron. Nos explicamos.

En el presente caso, la Apelada presentó varios documentos en apoyo de su solicitud sumaria los cuales no fueron refutados propiamente por el Apelante. Ante ello, no resulta irrazonable que el TPI haya determinado que no existe controversia en cuanto a los hechos medulares correspondientes al caso de epígrafe. En particular, el TPI correctamente consignó que la compraventa del apartamento del Apelante ocurrió el **24 de abril de 2013**, y que la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra la Apelada fue presentada el **25 de junio de 2013**. Por lo tanto, la Apelada logró establecer que, al momento de llevarse a cabo la compraventa del apartamento del Apelante, ni tan si quiera existía un proceso de ejecución de hipoteca que le hubiese podido ocultar al Apelante. Añádase a ello, que conforme surge de las determinaciones de hecho, no impugnados, el pleito intitulado ejecución de hipoteca en realidad versaba sobre la cesión de pagarés de construcción a un nuevo acreedor.

Por otro lado, sabido es que la parte que se oponga a una solicitud de sentencia sumaria deberá cumplir con una serie de formalidades. Entre ellas, demostrar que existe controversia de hechos mediante la presentación de contradecaraciones y documentos que refuten los del promovente. Sin embargo, en el presente caso, el Apelante decidió minimizar el efecto que tiene el mecanismo de sentencia sumaria, y se limitó a argumentar que durante el juicio en su fondo presentaría prueba y testimonios para sustentar sus alegaciones.¹² Por lo que, contrario a lo requerido, el Apelante **no incluyó con su oposición prueba alguna que controvirtiera los hechos establecidos por la Apelada en su solicitud de sentencia sumaria.**

Al así proceder, el Apelante no aportó prueba para sustentar la base de su reclamación: que el consentimiento que prestó al llevar a cabo la compraventa de su apartamento estuvo viciado porque la Apelada le ocultó conocer del procedimiento judicial que sería presentado en su contra tres (3) meses más tarde. Debemos destacar, además, que a pesar de que el Apelante inicialmente alegó¹³ que la Apelada le había enviado una carta a Terraverde notificándole el peligro inminente de un procedimiento de ejecución de hipoteca, nunca produjo dicha carta ni aportó prueba alguna sobre ello. Sin embargo, coincidimos con la apreciación del foro primario sobre este particular toda vez que el pleito versaba sobre la cesión de unos pagarés y como bien expresa el TPI en su dictamen, la Apelada no tenía control sobre la cesión de pagarés de construcción a un nuevo acreedor. Ello constituía un asunto totalmente independiente a la transacción de compraventa hecha entre las partes.

¹² A pesar de que sostuvo que su testimonio y el de otra condómina sustentarían sus alegaciones, la realidad es que no incluyó declaración jurada o documento alguno en apoyo a su oposición.

¹³ Mediante la alegación núm. 10 de la *Demanda*.

Añádase a ello, que a pesar de alegar que su derecho propietario se había visto afectado por el pleito judicial presentado posterior a la compraventa del apartamento, el Apelante no aportó prueba alguna de ello en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria. Por lo contrario, la Escritura Núm. 15 presentada por Terraverde en apoyo de su solicitud de sentencia sumaria establece que el apartamento del Apelante fue librado de los gravámenes de construcción que fueron cedidos por First Bank al nuevo acreedor. Lo antes descrito tampoco fue refutado por el Apelante. Por lo tanto, la controversia que el TPI tuvo ante su consideración en el pleito judicial presentado posterior a la compraventa era distinguible de lo alegado por el Apelante en su *Demanda*, e insuficiente para establecer una reclamación bajo el fundamento de que su consentimiento estuvo viciado.

Asimismo, sus alegaciones en cuanto a los daños sufridos a raíz del alegado incumplimiento de contrato tampoco estaban relacionadas a la transacción de compraventa que fue impugnada. No obstante, cabe señalar que dichas alegaciones (“privación del libre disfrute de su propiedad”, deterioro y abandono de áreas del condominio, “cuantiosas pérdidas a los dueños de los apartamentos”, interrupción de servicios de energía eléctrica, interrupción de servicios de recogido de basura, etc.)¹⁴, también fueron correctamente dilucidadas por el TPI. Como bien señaló el TPI en su *Sentencia*, el Apelante no aportó prueba alguna que demostrara cómo los actos de Terraverde impidieron que él pudiese disfrutar plenamente de su propiedad.¹⁵ Por lo contrario, el Apelante pretendía descansar solamente en su testimonio durante el juicio, pero optó por no incluir una declaración jurada suya en apoyo de su oposición a la solicitud de sentencia sumaria. Asimismo, del

¹⁴ Véase alegaciones núm. 14 y 15 de *Demanda*. Apéndice de *Apelación*, pág. 3.

¹⁵ Apéndice de *Apelación*, pág. 57.

expediente no se desprende “un solo documento, factura, informe pericial o perito anunciado, que sustente las alegaciones del Demandante que tenga que ver con los alegados daños y perjuicios sufridos”.¹⁶

En fin, Terraverde presentó una solicitud de sentencia sumaria bien fundamentada que atendía todas las reclamaciones del Apelante, y logró probar que procedía la desestimación de la totalidad de sus alegaciones. Por su parte, el Apelante no presentó una oposición que estuviera bien fundamentada y que controvirtiera los hechos establecidos por Terraverde en su solicitud de sentencia sumaria. La eficacia de una sentencia sumaria se sostiene por el cumplimiento estricto de las normas que rigen este mecanismo procesal. La jurisprudencia es clara al establecer que, mediante el mismo, se procura profundizar en las alegaciones para determinar si en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. El Apelante no presentó una oposición que estuviera bien fundamentada y que controvirtiera los hechos establecidos por Terraverde en su solicitud de sentencia sumaria. A la luz de todo lo anterior, concluimos que los errores señalados no fueron cometidos.

Hemos examinado cuidadosamente el recurso presentado, y concluimos que el Apelante no nos puso en posición para determinar que existían controversias medulares que impidieran la adjudicación sumaria del caso ante nos. Por lo tanto, el TPI actuó correctamente al desestimar la Demanda de epígrafe por la vía sumaria.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma el dictamen apelado.

¹⁶ *Íd.*, pág. 58.

Notifíquese.

Lo acordó y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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