

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

CEMENTERIO LA
SANTA CRUZ,
REPRESENTADA POR
JT PROFESSIONAL
SERVICES,
REPRESENTADA A SU
VEZ POR JUAN R.
TORRES MONTALVO

Apelado

v.

EILEEN DIEDRED
GONZÁLEZ
GONZÁLEZ, AGNES
GREDEL MARTÍNEZ
GONZÁLEZ, AXEL
ALBERTO MARTÍNEZ
GONZÁLEZ, JANET
GONZÁLEZ SEÍN,
JAVIER EMILDO
GONZÁLEZ SEÍN,
DELMA LINETTE
GONZÁLEZ SEÍN,
GISELA GONZÁLEZ
SEÍN, ROSABEL
GONZÁLEZ SEÍN

Apelantes

KLAN202000376

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Arecibo

Civil Núm.:
C AC2016-1286

Sobre:
Rescisión de
Contrato y Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2020.

El 13 de julio de 2020, la señora Eileen González González ("señora González González" o "la parte apelante"), presentó un *Escrito de Apelación* y solicitó que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo ("TPI"), el 11 de febrero de 2020, notificada el día 19 del mismo mes y año. Mediante esta, el foro primario declaró Con Lugar un *Escrito en Solicitud de Sentencia Sumaria* presentado

por el Cementerio La Santa Cruz ("Cementerio" o "la parte apelada"). En consecuencia, el foro *a quo* declaró con lugar la demanda y decretó la rescisión del *Contrato de Enfiteusis* suscrito entre el señor Saturnino González Román y la parte apelada. Además, condenó a la parte apelante a pagar la suma de \$6,695.08 en concepto de las cuotas anuales adeudadas, más intereses legales acumulados hasta el saldo total de la misma, según alegado en la demanda y emitió una orden a los efectos de permitir a la parte apelada trasladar los restos presentes en la fosa objeto de la demanda a una fosa común en las facilidades del cementerio.

I. Hechos

El 6 de julio de 2016 el Cementerio La Santa Cruz incoó una demanda sobre comiso, rescisión de contrato y cobro de dinero contra la señora Eileen González González.¹ Específicamente, alegó que el 24 de abril de 1973 el señor Saturnino González Román, padre de la apelante, y el Cementerio suscribieron un Contrato de Enfiteusis. Sostuvo que, en dicho contrato, así como en el Reglamento Interno del Cementerio que formaba parte de este, se habían establecido los deberes y responsabilidades de los adquirentes, entre ellos, el pago de las cuotas de mantenimiento. Añadió que, después del otorgamiento del contrato e incluso tras el fallecimiento del contratante y enfiteuta señor González Román, la mencionada cuota se había mantenido al día. Sin embargo, argumentó que la apelante había dejado de pagar las cuotas asumidas por más de tres años consecutivos, por lo que a la fecha del 2 de marzo de 2016 adeudaba al Cementerio la suma de \$3,659.69, incluyendo intereses.

¹ Véase, Anejo I, págs. 1-8 del Apéndice de la Apelación.

En ese sentido, arguyó que realizó varias gestiones para obtener el pago, resultando todas infructuosas. Por motivo de ello, solicitó al TPI que declarara con lugar la demanda de epígrafe, decretando la rescisión del contrato de enfiteusis, ordenando el comiso de la finca, fosa número D-338 y la devolución del dominio y demás derechos sobre la misma al Cementerio. A su vez, solicitó al foro primario que condenara a la apelante al pago de los \$3,659.69 adeudados, más intereses legales acumulados hasta el saldo total de la deuda, así como costas, gastos y honorarios de abogado. Finalmente, solicitó que emitiera una orden a los efectos de permitir al Cementerio realizar el traslado de los restos sitos en la fosa objeto de la demanda a una fosa común.

Tras ser emplazada, el 3 de noviembre de 2016 la señora González González presentó una *Moción de Desestimación* bajo la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, alegando la falta de parte indispensable. Dicha moción se fundamentó en que al fenecido enfiteuta, señor Saturnino González Román, le sobrevivieron tres hijos adicionales a la apelante, a saber Mildred, Emildo y Melvin todos de apellido González González, quienes fallecieron posteriormente dejando, a su vez, herederos. Por lo tanto, argumentó que los herederos de sus tres hermanos eran parte indispensable en el pleito por lo que procedía la desestimación de la demanda de epígrafe.

Luego de varios incidentes procesales, el 22 de enero de 2019, el Cementerio presentó una *Demanda Enmendada*² e incluyó como parte demandada a Agnes Gredel y Axel Alberto ambos de apellidos Martínez González, hijos de Mildred y nietos del causante enfiteuta; y a Janet, Javier Emildo, Rosabel, Delma

² Íd., Anejo IV, págs. 18-21.

Linnette y Gisela todos de apellidos González Seín, hijos de Melvin también nietos del causante enfiteuta. Así las cosas, el Cementerio reiteró las alegaciones de la demanda original en todas sus extensiones, incluyendo la cuantía adeudada ascendente a \$3,659.69.

Posteriormente, tras más incidencias procesales, el 17 de septiembre de 2019 el Cementerio presentó un *Escrito en Solicitud de Sentencia Sumaria*.³ Aseveró que ninguno de los hechos alegados en la demanda enmendada estaba en controversia, anejando a su solicitud una certificación de deuda con fecha de 16 de septiembre de 2019, así como una declaración jurada del señor Juan R. Torres Montalvo, representante autorizado del Cementerio La Santa Cruz.

En respuesta, el 19 de diciembre de 2019 la señora González González presentó su *Oposición a Escrito de Sentencia Sumaria*.⁴ En lo pertinente, adujo que según el estándar de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, *infra*, procedía denegar la solicitud de sentencia sumaria, toda vez que de la documentación presentada por el Cementerio surgía la existencia de controversias de hechos esenciales, así como del derecho aplicable, particularmente en lo concerniente a la falta de parte indispensable, a la nulidad del contrato de enfiteusis y a la validez de la cuantía de la cuota de mantenimiento.

En lo pertinente, sobre el contrato de enfiteusis, expresó que del referido contrato se desprendía que, la Sucesión Juan González Morales, Inc., dueña del Cementerio La Santa Cruz "por [el] presente da y cede al Comprador en carácter de Enfiteusis el

³ Íd., Anejo VI, págs. 32-43.

⁴ Íd., Anejo VII, págs. 44-52.

siguiente solar en el Cementerio De La Santa Cruz: Solar número: -388-(trescientos ochenta y ocho) Sección - D -, siendo el comprador el causante Saturnino González Román, por el precio de \$750.00 pagado en su totalidad. Esgrimió que el contrato no establecía pensión alguna para la referida enfiteusis y, por el contrario, meramente disponía en su cláusula cuarta lo siguiente:

Es condición esencial de este contrato que el Comprador usara el lote objeto de este contrato solamente para los fines y propósitos **y bajo las condiciones establecidas en el "Reglamento Interno del Cementerio"** cuyo Reglamento da por conocido el Comprador y acusa recibo de copia del mismo en este acto y **por referencia se hace formar parte de este contrato.** (Énfasis suplido).⁵

A tenor de esto, argumentó que el Art. 1512 del Código Civil de Puerto Rico, *infra*, penalizaba con nulidad el contrato de enfiteusis que al constituirse omitiera la pensión anual. Entiéndase, la señora González González sostuvo que por lo antes mencionado no procedía la adjudicación sumaria declarando con lugar la demanda puesto que la falta de referencia en el contrato de enfiteusis a la pensión lo hacía nulo *ab initio*. Planteó que el contrato meramente hacía alusión a un Reglamento y que el Cementerio-demandante no había presentado copia de reglamento alguno. Por otra parte, y en la alternativa, arguyó que lo anterior era un hecho en controversia fundamental pues no era del contrato sino del referido Reglamento que se desprendía la obligación de pago reclamada. En ese sentido, puntualizó que el Cementerio invocaba su derecho a reclamar el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas, a base de lo que se desprendía de un documento intitulado "Customer Ledger" el cual reflejaba un listado de cargos unilaterales e irregulares.

⁵ Íd., Anejo I, pág. 4.

A su vez, en apoyo a lo arriba esbozado, la señora González González citó el caso de Cortés Jiménez v. H&R Corporation d/b/a Cementerio La Santa Cruz, KLRA070395, resuelto por un panel hermano de este Tribunal de Apelaciones. Manifestó que lo allí resulto debía ser considerado persuasivamente, toda vez que allí se invalidó el aumento de la anualidad de \$30.00 a \$60.00, pues se determinó que el contrato de enfiteusis del Cementerio La Santa Cruz no autorizaba el aumento de la cuota de anualidad en cuestión. Esto es, en ánimo de establecer que la cuantía de la cuota y consecuentemente de la deuda reclamada se encontraba en controversia, la señora González González adujo que desconocía cual era el verdadero monto de la cuota pues el Cementerio no había presentado ningún reglamento, sin embargo, razonó que de considerarse parte del contrato algún reglamento, tendría que aplicarse el vigente al momento del otorgamiento del contrato de enfiteusis, a saber, el 24 de abril de 1973.

Finalmente, la señora González González sostuvo que la demanda, de plano, adolecía del defecto jurisdiccional de falta de parte indispensable por motivo de que en el contrato de enfiteusis figuraba como parte cedente la Sucesión Juan González Morales, Inc., quien no era parte demandante. Por lo tanto, expresó que, ya que no se había acreditado documento en apoyo a una transferencia de derechos al Cementerio, faltaba parte indispensable.⁶ Cabe señalar que, en la misma fecha, la señora

⁶ Al respecto, el 27 de enero de 2020, el Cementerio presentó un *Escrito en Cumplimiento de Orden*. En síntesis, argumentó que tanto el Cementerio La Santa Cruz, como la Sucesión de Juan González Morales, Inc., eran personas jurídicas que con el paso del tiempo podían cambiar de nombre. Además, alegó que el Contrato de Enfiteusis había sido sellado con un ponche del Cementerio lo que surgía de los documentos que obraban en el expediente y de los cuales la apelante tenía copia desde el inicio del pleito. Asimismo, planteó que de los documentos sometidos surgía que en el caso de autos el Cementerio era representado por JT Professional Services y/o Juan R. Torres Montalvo en su carácter de agente de cobro por haber sido contratado por el Cementerio-demandante. Anejo IX, págs. 54-55.

González González presentó una segunda *Moción de Desestimación* por falta de parte indispensable, planteando el mismo argumento arriba mencionado y expuesto en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria.⁷

Ante los planteamientos esbozados, el foro *a quo* solicitó una serie de documentos al Cementerio. En respuesta, el 5 de febrero de 2020 dicha parte presentó un *Escrito en Cumplimiento de Orden* con el cual acompañó los siguientes anejos: 1) Anejo 1, *Contrato de Enfiteusis*; 2) Anejo 2, *Reglamento Sobre Derecho de Superficie y Subsuelo para Erección de Panteones y Mausoleos*; 3) Anejo 3, *Opción de Compra*; 4) Anejo 4, *Contrato de Derecho de Uso*; y 5) Anejo 5, Carta de autorización de 19 de octubre de 2012 para realizar gestiones de cobro a JT Professional Services, Inc., y/o Sr. Juan R. Torres Montalvo.⁸

Luego de evaluar las mociones de ambas partes, el 11 de febrero de 2020 el foro primario emitió la *Sentencia* apelada. Del referido dictamen surge que el TPI:

[...] consideró y admitió la siguiente prueba documental ofrecida:

- a) Contrato de Enfiteusis firmado por El Cementerio La Santa Cruz y el señor Saturnino González Román. Exhibit #1;
- b) Certificación de deuda con balance actualizado al 16 de septiembre de 2019 por la suma de \$6,695.08. (Anejo #1 de la Solicitud de Sentencia Sumaria) Exhibit #2;
- c) Copia de carta en reclamación de la deuda. Exhibit #3;
- d) Declaración Jurada del Sr. Juan R. Torres Montalvo anejada a la demanda. Exhibit #4;
- e) Declaración Jurada del Sr. Juan R. Torres Montalvo (Anejo #2 de la Solicitud de Sentencia Sumaria) acreditando la deuda. Exhibit #5.⁹

⁷ Íd., Anejo VIII, pág. 53.

⁸ Véase, Anejo XIII, págs. 26-40 del Apéndice del Alegato de la Parte Apelada.

⁹ Anejo XI, pág. 60 de la Apelación.

A base de lo anterior, el foro primario concluyó que, toda vez que no existía controversia sobre las alegaciones de la demanda, ni de la demanda enmendada y no habiendo realizado los pagos la parte demandada, por más de tres años consecutivos, procedía declarar con lugar la demanda. Como consecuencia, el TPI dispuso, literalmente, lo siguiente:

- A) La rescisión del contrato de enfiteusis;
- B) Se ordena el comiso de la finca objeto de esta demanda;
- C) Se devuelve el dominio de la finca objeto de esta demanda, fosa D-338, junto a todos los derechos sobre ésta;
- D) Se condena a la parte demandada el (sic) pago de la suma de \$6,695.08, junto a los intereses legales acumulados hasta el saldo total de la misma, según alegado en la demanda;
- E) Se ordena el pago de las costas sujeto al cumplimiento de las Reglas de Evidencia;
- F) Se emite orden a los efectos de permitir al Cementerio La Santa Cruz el traslado de los restos presentes en la fosa objeto de esta demanda a una fosa común en las facilidades del Cementerio.¹⁰

A su vez, acorde con su determinación, declaró No Ha Lugar la segunda solicitud de desestimación de la señora González González, por haberse acreditado autorización de la parte demandante al señor Juan R. Torres Montalvo para reclamar mediante demanda en representación del Cementerio. En desacuerdo, el 3 de marzo de 2020, la señora González González presentó una *Moción de Reconsideración*¹¹ y reiteró la existencia de una genuina controversia de hecho y de derecho sobre la alegada cuantía adeudada ascendente a \$6,695.08. Enfatizó nuevamente que el Cementerio basaba su reclamación en el documento intitulado "Customer Ledger" siendo esta la única fuente de las cuantías, sin apoyo o fundamento en el contrato o Reglamento. Por consiguiente, argumentó que lo anterior era una

¹⁰ Íd., págs. 62-63.

¹¹ Íd., Anejo XII, págs. 65-66.

controversia de un hecho esencial que impedía la adjudicación sumaria y razón por la cual el TPI debía reconsiderar su dictamen. El 9 de marzo de 2020, notificada el día 11, el tribunal sentenciador emitió una *Resolución*¹² declarando No Ha Lugar la moción de reconsideración.

Inconforme, comparece ante este Tribunal Apelativo la codemandada, señora González González mediante apelación de 13 de julio de 2020 e imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

- a) Erró el Honorable TPI al dictar sentencia sumaria porque existen genuinas controversias de hecho y derecho en torno al contrato de enfiteusis en particular sobre la cuantía alegada y el comiso que acarrea la grave injusticia y violación de normas de civilidad con el desentierro y la exhumación de tres cuerpos humanos, padres y abuelos de los demandados.
- b) Erró el Honorable TPI (sic) dictar sentencia sumaria porque de la documentación obrante en el expediente surgen partes indispensables no incluidas con efecto de falta de jurisdicción.

El 27 de agosto de 2020, compareció el Cementerio La Santa Cruz mediante Alegato de la Parte Apelada.

Contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso ante nuestra consideración.

II. Derecho Aplicable

A. 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 LPRR Ap. V, R. 1; González Santiago v. Baxter Healthcare of Puerto Rico, 2019 TSPR

¹² Íd., Anejo XIII, pág. 67-69.

79, a la pág. 11, 202 DPR ____ (2019), Op. de 25 de abril de 2019; Roldan Flores v. M. Cuebas, 199 DPR 664, 676 (2018); Rodríguez Méndez v. Laser Eye, 195 DPR 769, 785 (2016), Oriental Bank v. Perapi, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria hace viable este objetivo al ser un mecanismo procesal que le permite al tribunal dictar sentencia sobre la totalidad de una reclamación, o cualquier controversia comprendida en ésta, sin la necesidad de celebrar una vista evidenciaria. J. A. Echevarría Vargas, Procedimiento Civil Puertorriqueño, 1era ed., Colombia, 2012, pág. 218. De modo que, 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”. González Santiago v. Baxter Healthcare of Puerto Rico, *supra*; Roldan Flores v. M. Cuebas, *supra*; Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, 194 DPR 209, 225 (2015); SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013). A su vez la adjudicación sumaria se recomienda, en aquellos casos en 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).

Por el contrario, 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), citando Soto v. Hotel Caribe Hilton, 137 DPR 294 (1994). Este

mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. Rodríguez García v. Universidad Albizu, 200 DPR 929 (2018), Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 661 (2017), Reyes Sánchez v. Eaton Electrical, 189 DPR 586, 594-595 (2013), Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113 (2012); Ramos Pérez v. Univisión, *supra*; Abrams Rivera v. E.L.A. y otros, 178 DPR 914 (2010).

A su vez, la sentencia sumaria “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”. Const. Jose Carro v. Mun. Dorado, *supra*, a la pág. 130; Mejías v. Carrasquillo, *supra*, a la pág. 300; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, a la pág. 220. Por consiguiente, el principio rector que debe guiar al juez de instancia en la tarea de determinar si procede o no la sentencia sumaria es “el sabio discernimiento”, ya que si se utiliza de manera inadecuada la misma podría privar a un litigante de su día en corte, lo que sería una violación a su derecho al debido proceso de ley. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 327-328 (2013). Conforme a ello, 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). En ese sentido, se considera un hecho esencial y pertinente, aquél que puede afectar el resultado de la reclamación acorde al derecho sustantivo aplicable. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, a la pág. 213.

Por lo anterior, insistimos que es el análisis de la existencia o inexistencia de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria, pues, 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). En otras palabras, el tribunal procederá a dictar sentencia sumaria solo cuando esté claramente convencido que la vista evidenciaria es innecesaria". Nissen Holland v. Genthaller, 172 DPR 503, 511 (2007). Reiteramos, que no cualquier duda resulta suficiente para impedir que se dicte sentencia sumaria, sino que debe ser de tal grado que "permita concluir que hay una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, a las págs. 213-214.

De otra parte, es esencial reconocer que la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, establece de manera específica los requisitos de forma con los que debe cumplir la parte promovente de una moción de sentencia sumaria, así como la parte promovida que se opone a ella. En lo pertinente, el promovente debe exponer un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que lo apoya. A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están realmente y de buena fe en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. Meléndez González, et al. v.

M. Cuebas, 193 DPR 100 (2015), SLG Zapata Rivera, v. J.F. Montalvo, *supra*. De manera que, la parte que se opone no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Toro Avilés v. P.R. Telephone Co., 117 DPR 369 (2009). Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte promovente, con el fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. González Aristud v. Hosp. Pavía, 168 DPR 127 (2006).

Es altamente conocido que, “[c]omo regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente” como incontrovertidos. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, a la pág. 215. Específicamente, la Regla 36.5 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5, establece que: “[l]as declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del (de la) declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el(la) declarante está cualificado(a) para testificar en cuanto a su contenido”. 32 LPRA Ap. V, R. 36.5; Roldan Flores v. M. Cuebas, *supra*, a las págs. 677-678. Así, respecto a la interpretación de dicha Regla, el Tribunal Supremo ha resuelto que “las declaraciones juradas que contienen solo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye”. *Íd.*; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, a la pág. 216. Más allá de contener hechos específicos sobre los aspectos

sustantivos del caso, la declaración debe incluir "hechos que establezcan que el declarante tiene conocimiento personal del asunto declarado". Roldán Flores v. Cuebas, supra.

Nuestro Más Alto Foro ha manifestado que "a menos que las alegaciones contenidas en la moción de sentencia sumaria queden debidamente controvertidas, éstas podrían ser admitidas y, de proceder en derecho su reclamo, podría dictarse sentencia sumaria a favor de quien promueve". Meléndez González, et al. v. M. Cuebas, supra, a la pág. 137. Sin embargo, "toda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a la misma". E.L.A. v. Cole, 164 DPR 608, 626 (2005).

Cónsono con el marco legal antes expuesto, en Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra, a las págs. 118-119, el Tribunal Supremo estableció el estándar para la revisión en el Tribunal de Apelaciones de una denegatoria o concesión de moción de sentencia sumaria. De acuerdo con el estándar antes mencionado, el foro apelativo:

1) Se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria, por lo que la revisión es *de novo*. No obstante, está limitado a la prueba que se presentó en el TPI. El Tribunal de Apelaciones no puede adjudicar hechos que estén en controversia. **Deberá examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria ante el TPI, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.**

2) Tiene que verificar que las partes hayan cumplido con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 tanto en la Moción de Sentencia Sumaria como en la Oposición.

3) Debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, 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 se puede hacer 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.

4) De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el TA procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. (Énfasis nuestro).

De manera que, de lo anterior podemos colegir que al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, y (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Meléndez González, et al. v. M. Cuebas, supra. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad revisora del foro apelativo a determinar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos. Íd., a la pág. 115. De igual forma, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. Vera v. Bravo, 161 DPR 308, 335 (2004).

B. Parte Indispensable

Como es sabido, uno de los fundamentos para solicitar la desestimación bajo la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, es la omisión de una parte indispensable para la

adjudicación de la controversia. A esos efectos, señalamos que antes de desestimar, el tribunal puede ordenar la acumulación de la parte inadecuadamente omitida. La Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, establece que en un pleito deben acumularse las personas que tengan un interés común "sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia". La parte indispensable se puede definir como aquella, de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia. López García v. López García, 200 DPR 50, 64-65 (2018); González v. Adm. Corrección, 190 DPR 14, 46 (2014); Vilanova v. Vilanova, 184 DPR 824, 839 (2012); García Colón v. Sucn. González, 178 DPR 527, 548-549 (2010).

Es decir que, de verse el pleito en ausencia de la parte, los intereses de esta, podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio. Sin embargo, "no se trata de cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro". López García v. López García, *supra*, a la pág. 64. En Romero v. S.L.G. Reyes, 164 DPR 721, 732-733 (2005), nuestro Tribunal Supremo aclaró que:

[L]a interpretación de [la] [R]egla [16.1] requiere de un enfoque pragmático, es decir, requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. Por lo tanto, los tribunales tienen que hacer un juicioso análisis que envuelva la determinación de los derechos de un ausente y las consecuencias de no ser unido como parte en el procedimiento. Es importante determinar si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un

remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente.

Este ejercicio de consideración pragmática de los intereses presentes requiere una evaluación individual a la luz de las particularidades existentes en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones absolutas. López García v. López García, *supra*; Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, a la pág. 732. Sobre este particular, el tratadista Cuevas Segarra señala: “[I]a determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. J. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo II, Publicaciones JTS, 2011, pág. 695. De aquí que, al determinar si una parte es indispensable para adjudicar una controversia, se debe considerar “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. Bonilla Ramos v. Dávila Medina, 185 DPR 667, 677 (2012).

La falta de parte indispensable constituye un planteamiento tan relevante y vital que puede presentarse en cualquier momento, es decir, puede presentarse por primera vez en apelación e incluso puede suscitarse sua sponte por un tribunal apelativo ya que, en ausencia de parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción. Además, la omisión de traer a una parte indispensable al pleito constituye una violación al debido proceso de ley de dicho ausente. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733; Acevedo Feliciano v. Iglesia Católica, 200 DPR 458 (2018).

Una vez se determina que una persona es parte indispensable en un litigio y que está ausente en el pleito, la acción

debe ser desestimada sin perjuicio, es decir, que no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos con efecto de cosa juzgada. Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón, 192 DPR 499, 511 (2015); Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, a las págs. 733-734. Como dijimos, aunque la ausencia de incluir una parte indispensable es motivo para desestimar sin perjuicio la acción instada, a solicitud de parte interesada, el tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando pueda el tribunal asumir jurisdicción sobre ella. Cirino González v. Adm. Corrección, 190 DPR 14, 46 (2014). Es decir, mientras está presente la posibilidad de traer a esa parte al pleito, no procederá la desestimación, sino que se concederá la oportunidad de incluir a dicha parte en el proceso. Id. A la pág. 47. Lo anterior persigue el “valor jurídico que [...] busca resguardar la protección de las personas ausentes de un pleito, y los posibles efectos perjudiciales que le pueda ocasionar un decreto judicial, además de evitar la multiplicidad de litigios mediante un remedio efectivo y completo”. López García v. López García, *supra*, a la pág. 18; Menéndez González v. UPR, 198 DPR 140 (2017); Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc., 158 DPR 743, 756 (2003).

Por último, es pertinente señalar que nuestro Máximo Foro ha establecido consistentemente que la sucesión no tiene personalidad jurídica independiente de los miembros que la componen. Siendo ello así, para que una sucesión pueda ser parte demandante o demandada es necesario que cada uno de sus miembros sea traído al pleito. Vilanova et al., v. Vilanova et al., *supra*, a las págs. 840-841. En otras palabras, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que cada uno de los herederos

que componen la sucesión es parte indispensable en todo caso que involucre algún bien, derecho u obligación de su causante, transmisible y que forme parte del caudal hereditario, exigiendo que cada heredero forme parte del pelito iniciado ante un foro judicial.

C. Contrato de Censo Enfitéutico

En nuestro ordenamiento jurídico, el Derecho de Obligaciones y Contratos se rige por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico de 1930. En cuanto a las obligaciones de naturaleza contractual, el Art. 1206 establece que 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".¹³ Ahora bien, para que un contrato sea fuente de obligaciones es necesario que en el mismo concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento [válido] de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) causa de la obligación que se establezca. Arts. 1213 y 1230 del Código Civil, 31 LPRC secs. 3451 y 3391; Díaz Ayala et al. v. E.L.A., 153 DPR 675, 690-691 (2001). De lo anterior, podemos colegir que es al concurrir los referidos elementos que cobra vida jurídica la obligación contractual, siendo lo pactado vinculante y la ley entre las partes.

Cónsono con lo antes mencionado, en nuestro derecho contractual impera el principio de la autonomía de la voluntad, en virtud del cual las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372; Álvarez v.

¹³ 31 LPRC sec. 3371.

Rivera, 165 DPR 1 (2005). A su vez, otro axioma que rige en nuestra jurisdicción es la libertad de contratación. Éste, entre otras cosas, permite que “[l]os contratos [sean] obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3451. En otras palabras, como regla general, una **obligación contractual** cobra vida jurídica independientemente de la forma mediante la cual las partes finalmente concreten dicha obligación, salvo que por ley se exija – como requisito *ad solemnitatem* – una forma específica de otorgamiento para su validez.

También, es un principio prevaleciente en nuestro sistema de derecho que las relaciones contractuales se rigen por el principio de *pacta sunt servanda*. El referido principio, estatuido en el Art. 1044 del Código Civil, establece 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”. 31 LPRC sec. 2994; PRFS v. Promoexport, 187 DPR 42, 52 (2012). Además, luego de perfeccionado el contrato, las partes quedan obligadas no solo 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 LPRC sec. 3375. Cónsonamente, y lo que es más, el Art. 1209 dispone que el contrato valido no solamente surte efectos entre las partes que lo otorgan sino que, como norma general, lo pactado se extiende a sus herederos, “salvo que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley”. 31 LPRC sec. 3374.

En otra vertiente, según mencionamos anteriormente, en el caso de autos se otorgó un contrato de censo enfiteútico. El derecho real de censo, en general, se constituye cuando “se sujetan algunos bienes inmuebles al pago de un canon o rédito anual en retribución de un capital que se recibe en dinero, o del dominio pleno o menos pleno que se transmite de los mismos bienes”.¹⁴ Particularmente, el Art. 1497 del Código Civil establece que “[e]s enfiteútico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio”.¹⁵ En otras palabras, la enfiteusis es un “derecho real de propiedad sobre una finca, cuyos titulares sean el enfiteuta o dueño útil que tiene el uso y disfrute de la finca y el dueño directo que tiene el derecho a percibir un canon sobre la finca y otros derechos”. I. Sierra Gil de la Cuesta y otros, Comentario del Código Civil, 1ra ed., Barcelona, Ed. BOSCH, 2000, T. 7, pág. 697.

En cuanto a su constitución, la forma habitual de constitución de los censos ha sido la contractual y, por ello, el Código los regula en el Libro IV, inmediatamente después de los artículos dedicados al contrato de arrendamiento. C. Lasarte, Propiedad y Derechos Reales de Goce: Principios de Derecho Civil, 10ma ed., Madrid, Ed. Marcial Pons, 2010, T. Cuarto, pág. 329. Ahora bien, la enfiteusis es y ha sido consistentemente reconocida como un derecho real. Cónsonamente, en cuanto a sus requisitos, el Art. 1520 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1520, dispone que “[e]l censo enfiteútico sólo puede establecerse sobre bienes inmuebles y en escritura pública”. De modo que, según señala el tratadista Vélez Torres, “si no se hace consignar el acto que tenga el efecto

¹⁴ Art. 1496 del Código Civil, 31 LPRC sec. 4171.

¹⁵ 31 LPRC sec. 4172.

de crear la relación jurídica censal en documento público (escritura, testamento, etc.) hay nulidad". J. R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, Cuarta Reimpresión, España, Offigraf S.A., 2002, Tomo II, pág. 453. A su vez, conforme al Art. 1521, "al constituirse [la enfiteusis] se fijará en el contrato, bajo pena de nulidad, el valor de la finca y la pensión anual que haya de satisfacerse". Íd.

Abundando en lo anterior, entre las obligaciones que acarrea la constitución del derecho real de enfiteusis se encuentra "la obligación fundamental del censatario [enfiteuta] -y correlativo derecho del censalista- consiste[nte] en el pago del canon o pensión establecido". Lasarte, *op. cit.*, pág. 330. Dicha pensión o canon puede ser pagado en dinero o en fruto, lo fundamental es que conste la exacta determinación de la misma en el contrato. Íd.; Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 453-454. Entiéndase, "[e]l canon [o pensión] es la prestación en dinero o frutos que, en forma periódica, satisface el censatario o el enfiteuta al censalista o al dueño directo", cuya prestación "se determinará por las partes al otorgar el contrato", lo que significa que al constituirse la enfiteusis "por negocio jurídico, en él debe hacerse [tal] determinación" de modo que surja la cuantía adeudada. Sierra Gil de la Cuesta y otros, *op. cit.*, pág. 712.

Por último, entre los derechos del censalista o dueño directo se encuentra el derecho de comiso consagrado en el Art. 1540 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4231. Dicho artículo dispone lo siguiente:

Caerá en comiso la finca, y el dueño directo podrá reclamar su devolución:

- (1) Por falta de pago de la pensión durante tres (3) años consecutivos.

- (2) Si el enfiteuta no cumple la condición estipulada en el contrato o deteriora gravemente la finca.

La doctrina ha establecido que el derecho de comiso "consiste en la facultad que compete al dueño directo para recobrar la plena propiedad de la finca acensuada en ciertos casos de incumplimiento de las condiciones del contrato por parte del dueño útil". Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 455. Cabe aclarar que en cuanto a la expresión "condición estipulada" que surge del Art. 1540, según Lasarte, la misma se refiere al "conjunto de las obligaciones pactadas; al menos, de aquellas que puedan considerarse esenciales o fundamentales del acuerdo contractual". Lasarte, *op. cit.*, pág. 338. Ciertamente, del articulado se desprende el "carácter de una pena que se impone al enfiteuta por la comisión de determinadas faltas". Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 455. Abunda Vélez Torres, citando a Castán Tobeñas, que jurídicamente, la naturaleza del comiso es de una "condición resolutoria impuesta por la ley, que deja sin efecto el contrato y el derecho enfitéutico". Íd.

III. Análisis

De umbral, según adelantamos en la exposición de derecho, al atender la revisión de una sentencia sumaria nos compete iniciar por examinar si tanto la moción de sentencia sumaria, como su oposición, cumplen con los requisitos de forma que ordena la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, *supra*. Específicamente, en lo que respecta a los hechos relevantes, sobre los cuales la parte promovente aduce que no existe una controversia sustancial, esta parte está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en

evidencia que lo apoya. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, a la pág. 431.

En su solicitud de sentencia sumaria ante el foro de instancia, la parte apelada ni tan si quiera desglosó en párrafos enumerados los hechos que entendía que no estaban en controversia, sino que hizo referencia a la demanda y literalmente expresó "Se cita las alegaciones de la Demanda Enmendada. Ver Demanda Enmendada presentada el 22 de enero de 2019".¹⁶ Consecuentemente, si bien no enumeró los hechos esenciales propuesto como incontrovertidos, muchísimo menos señaló con especificidad la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoyaba.

Por otro lado, nos llama la atención que en la sentencia apelada el TPI expresó que la parte apelante, señora González González al presentar su oposición a la sentencia sumaria no incluyó evidencias o documento que refutaran las alegaciones de la demanda que se sustentaron en los anejos de la demanda y otros provistos por el Cementerio-apelado en su *Escrito en Cumplimiento de Orden* de 5 de febrero de 2020, incumpliendo con los requisitos de la Regla 36 y su jurisprudencia interpretativa. En cuanto a esto, es menester reiterar, primeramente, que el mero incumplimiento con la Regla 36.3 (b), en cuanto dispone los requisitos de la oposición a la moción de sentencia sumaria, por sí solo no es motivo suficiente ni justifica o implica de forma alguna la procedencia de la adjudicación sumaria. Máxime en casos, como el de autos, en los que la propia moción de sentencia sumaria no cumple con la Regla 36 y demás estándares impuestos por nuestro ordenamiento procesal civil. De modo que si bien es

¹⁶ Anejo VI, pág. 37 del Apéndice de la Apelación.

cierto que la oposición no cumple con la Regla 36.3, y no se anejó documento que controvirtiera las alegaciones de la demanda enmendada, no es menos cierto que de los documentos que obran en el expediente surge, incuestionablemente, la existencia de una controversia sustancial sobre un hecho esencial y pertinente.

Tanto en su oposición a la moción de sentencia sumaria, como en su moción de reconsideración y nuevamente ante nos mediante el presente recurso, la parte apelante argumenta que existe una controversia genuina sobre la cuantía de la cuota de mantenimiento, entiéndase la pensión reclamada por el Cementerio-apelado en virtud de la demanda de epígrafe. En cuanto a esto, la apelante aduce que, en la demanda, así como en la demanda enmendada, la cuantía adeudada al 3 de marzo de 2016 ascendía a \$3,659.69. Sin embargo, en la moción de sentencia sumaria, presentada seis meses después de haberse sometido la demanda enmendada, dicha cantidad adeudada al 16 de septiembre de 2019 ascendía a \$6,695.08. Debemos reiterar que, como mencionamos, en la moción de sentencia sumaria la parte apelada adoptó por referencia las alegaciones de la demanda, proponiéndolas como hechos incontrovertidos.

Si bien reconocemos que ambas cantidades reclamadas por la parte apelada fueron acompañadas de una fecha, entiéndase que una correspondía a marzo de 2016 y otra a septiembre de 2019, nos surgen, como a la apelante, serias dudas de a cuánto asciende la cuota de mantenimiento adeudada. Esto, pues el Cementerio alegó y así surge de los "Customer Ledgers" o certificación de deuda según dicha parte, que la Sucesión de Don Saturnino González Román dejó de realizar los pagos correspondientes desde el 2008, habiéndose efectuado el último

pago el 8 de julio de 2008 por la cantidad de \$428.00.¹⁷ De los referidos documentos, anejados por la parte apelada en apoyo a su demanda y solicitud de sentencia sumaria surgen variadas cuantías cuyo origen desconocemos. Considerando la fecha en la cual se realizó el último pago, los documentos parecerían indicar que desde el 2008 hasta el 2016 la cuota de mantenimiento ascendía una cantidad distinta a la que ascendía desde marzo de 2016 hasta septiembre de 2019, pues en ocho años desde el 2008 hasta el 2016 se acumuló una deuda ascendente a \$3,659.69 y, luego, en tres años desde marzo de 2016 hasta septiembre de 2019 incrementó sustancialmente a \$6,695.08.

Lo que es más, la parte apelante arguye que la cantidad reclamada, parecería estarse calculando en virtud de lo dispuesto en un Reglamento distinto al Reglamento vigente y que formó parte del Contrato de Enfitéusis otorgado por el señor González Román y el Cementerio, allá para el 24 de abril de 1973. A su vez, la señora González González cuestionó la validez del Contrato de Enfitéusis por este no cumplir con los requisitos *ad solemnitatem* exigidos por nuestro ordenamiento para la constitución válida del derecho real de enfitéusis mediante un negocio jurídico contractual.

Luego de evaluar minuciosamente el expediente, concurrimos con la parte apelante. Este Foro Apelativo tiene serias dudas sobre la cuantía reclamada pues desconocemos a cuánto asciende la cuota de mantenimiento. Asimismo, tenemos dudas sobre la validez del contrato en cuestión y del reglamento en virtud del cual se reclamó la deuda objeto de la demanda de

¹⁷ Véase, Anejo I, pág. 7 y Anejo VII, págs. 40-41 del Apéndice de la Apelación.

epígrafe. El expediente esta huérfano de documentos que nos permitan determinar con certeza la verdadera cuantía a la que asciende la cuota de mantenimiento reclamada. En relación al contrato de enfiteusis, reiteramos que tenemos dudas sobre su validez, no obstante, toda vez que el foro de instancia no pasó juicio sobre dicho planteamiento, no nos corresponde a nosotros entrar a adjudicarlo por primera vez. En definitiva, en el caso de autos existen controversias sustanciales sobre hechos esenciales y pertinentes que impedían la adjudicación sumaria, por tanto, el primer señalamiento de error fue cometido.

En su segundo error, la apelante reitera el argumento esgrimido en su primera moción de desestimación, pero únicamente en cuanto a que la viuda de su hermano Melvin no fue traída al pleito, siendo esta parte indispensable. Es decir, aduce, nuevamente, que la señora María Magdalena Acevedo Reyes, por ser la viuda y heredera de su hermano Melvin debía formar parte y ser incluida en el pleito, del mismo modo que fueron incluidos sus sobrinos y nietos del causante enfiteuta, por ser los herederos de sus otros dos hermanos fallecidos, Emildo y Mildred. Por motivo de lo anterior, arguye que la sentencia apelada adolece de validez pues fue dictada sin jurisdicción por falta de parte indispensable. No estamos de acuerdo.

Del propio alegato de la parte apelante surge que los herederos del señor Melvin González González lo fueron sus hermanos y su viuda en cuanto a la cuota viudal usufructuaria. Si bien hacemos constar que del expediente ante nuestra consideración no se desprende la fecha exacta del fallecimiento para determinar en que orden sucesoral se encontraba su viuda, por cuanto el Código Civil fue enmendado el 26 de diciembre de

2013, lo cierto es que las propia apelante manifiesta que le heredaron sus tres hermanos, incluyendo a la apelante y su viuda. De manera que, por lo anterior concluimos que el señor Melvin González González falleció en una fecha anterior a la referida enmienda. Con lo cual, como correctamente sostiene la parte apelada, al momento del fallecimiento de Melvin, su viuda heredó la cuota viudal usufructuaria, siendo los hermanos del fallecido, los llamados a la herencia en nuda propiedad. Por consiguiente, concluimos que la viuda de Melvin González González, hijo de Saturnino González Román, no es una parte indispensable sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia objeto del presente pleito. Regla 16 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

Finalmente, en cumplimiento con lo dispuesto por el Tribunal Supremo en Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, al determinar que existe controversia sobre hechos medulares, nos corresponde dar cumplimiento con la Regla de 36.5 de las de Procedimiento Civil, *supra*, realizando la determinación de los hechos esenciales y pertinente sobre los cuales no hay controversia sustancial, y sobre los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos.

Hechos materiales que no están en controversia:

1. El señor Saturnino González Román y la parte demandante suscribieron un Contrato de Enfiteusis en Arecibo, Puerto Rico, el 24 de abril de 1973, pagándose en su totalidad el precio allí convenido por el negocio jurídico realizado.
2. El señor Saturnino González Román falleció el 24 de octubre de 1990, sobreviviéndole sus cuatro hijos Eileen Diedred, Mildred, Emildo y Melvin, todos de apellidos González González.

3. Desde que se inició el caso de epígrafe hasta la actualidad, la codemandada, Eileen Diedred González González, es la única hija viva de Don Saturnino González Román.
4. La señora Mildred González González, falleció después de la muerte de su padre, sobreviviéndole sus dos hijos, Agnes Gredel y Axel Alberto ambos de apellidos Martínez González.
5. El señor Emildo González González, falleció después de la muerte de su padre, sobreviviéndole sus cinco hijos, Janet, Javier Emildo, Delma Linette, Rosabel y Gisela todos de apellidos González Seín.
6. A su vez, el señor Melvin González González también falleció luego de la muerte de su padre, siendo sus herederos sus hermanos arriba mencionados y su viuda la señora María Magdalena Acevedo Reyes en cuanto a la cuota viudal usufructuaria.
7. Los herederos que componen la Sucesión del señor Saturnino González Román lo son su hija la señora Eileen Diedred González González y sus nietos, Agnes Gredel y Axel Alberto ambos de apellidos Martínez González, y Janet, Javier Emildo, Delma Linette, Rosabel y Gisela todos de apellidos González Seín.
8. El Contrato de Enfiteusis otorgado el 24 de abril de 1973, establece los deberes y responsabilidades de las partes contratantes, produciendo efecto, lo allí pactado, entre dichas partes contratantes y sus herederos.
9. Desde julio de 2008, el Cementerio La Santa Cruz no recibe el pago de la cuota de mantenimiento, obligación pactada en el Contrato de Enfiteusis suscrito por el fenecido Saturnino González Román.

Hechos materiales que están en controversia:

1. La validez del contrato de enfiteusis, a la luz de los requisitos dispuesto por nuestro ordenamiento jurídico para la constitución del mismo.
2. A cuanto asciende la cuota de mantenimiento acordada por las partes contratantes, cuya obligación fue transmitida a los herederos del señor Saturnino González Román.
3. Cónsono con lo anterior, y a los fines de determinar la referida cuantía, cual es el Reglamento que forma parte del contrato y por tanto es aplicable al caso de epígrafe, el vigente al momento del otorgamiento del contrato de enfiteusis allá para el 24 de abril de 1973

o algún otro posterior aprobado por el Cementerio La Santa Cruz.

IV. Disposición

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la Sentencia apelada. En consecuencia, ordenamos la devolución del caso al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, para que pauté la celebración de una vista en su fondo y continúe con los procedimientos, conforme a lo establecido en la presente sentencia.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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