

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

CARLOS ALBERTO
RAMOS GONZÁLEZ Y
OTROS
RECURRIDOS

V.

JESÚS SANTIAGO
MARTÍNEZ Y OTROS
PETICIONARIOS

ANTONIO BROCCO
HERNÁNDEZ Y OTROS
TERCERO DEMANDANTE

KLCE202000278

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Caso Número:
J AC2015-0374

Sobre: Solicitud de
Cumplimiento de
Contrato o en la
Alternativa,
Resolución de
Contrato por
Incumplimiento;
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, el Juez Ramos Torres y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 17 de septiembre de 2020.

Jesús Santiago Martínez [peticionario] acude ante nosotros en recurso de *certiorari* al solicitar la revocación de una Resolución dictada el pasado 24 de enero y notificada el 11 de febrero por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce. En la misma se denegó la Moción de Reconsideración al entender el TPI que las defensas presentadas por Santiago Martínez no eran oponibles a los demandantes por tratarse de alegadas acciones de un tercero y bajo las cuales se fundamenta la demanda de tercero.

ANTECEDENTES

El 11 de diciembre de 2014 Carlos A. Ramos junto a otros demandantes radicaron demanda sobre Cumplimiento Específico de Contrato y en la alternativa Resolución de Contrato por Incumplimiento y Daños y Perjuicios.

En síntesis, alegaron que 6 años antes, el 23 de agosto de 2008, suscribieron un Contrato de Compromiso de Compraventa sobre un predio de terreno de aproximadamente 6 cuerdas *sito* en el Barrio Consejo del Municipio de Guayanilla. Como parte de lo acordado los demandados realizarían la segregación del predio, sujeto a la aprobación de ARPE. El precio acordado fue \$55,000.00 de los que entregaron \$30,000.00, y entregarían lo restante al otorgarse la compraventa. Además, acordaron que en la eventualidad de que ARPE no aprobara la segregación, los vendedores devolverían lo recibido. Por último, reclamaron haber sufrido daños y angustias mentales por la parte demandada no haber segregado el predio.

Los demandados alegaron en su contestación que en realidad lo suscrito fue un contrato de compraventa sujeto a una condición suspensiva, en vez del contrato de opción, por carecer de plazo. Además, presentaron demanda contra tercero, contra el agrimensor sin licencia Antonio Brocco y el ingeniero Manuel Díaz. El TPI le anotó la rebeldía al agrimensor.

El 10 de abril de 2017 los demandantes solicitaron se dictara sentencia sumaria al no existir controversia sustancial sobre el incumplimiento del contrato, por lo que solo procedía instruir el cumplimiento específico y señalar vista de daños. El 11 de mayo de 2017 los demandados se opusieron; alegaron la improcedencia de la sentencia sumaria por estar en controversia el incumplimiento de lo pactado, la diligencia al realizar gestiones para lograr la segregación y los daños reclamados por el incumplimiento.

El 5 de febrero de 2019 el TPI dictó Sentencia Sumaria Parcial, decretó el incumplimiento contractual de los demandados como un hecho incontrovertible y la continuación de los procedimientos para evaluar los daños. El 15 de febrero de 2019,

los demandados solicitaron reconsideración, la que fue denegada en la resolución aquí cuestionada.

Santiago Martínez y su esposa, junto a la sociedad ganancial por ellos compuesta, comparecieron ante nosotros, para alegar error del TPI al

EMITIR RESOLUCIÓN DECLARANDO NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN.

El 15 de marzo pasado se anunció, el cierre de operaciones y suspensión de todos los asuntos judiciales como Medida Judicial ante la situación de Emergencia de Salud por COVID- 19. Este cierre fue ampliado y extendido hasta el 15 de julio de 2020 junto a los términos judiciales.

El 4 de junio de 2020, los recurridos presentaron su oposición al recurso, expusieron el tortuoso y negligente trámite administrativo realizado por los peticionarios, junto a su desidia y dejadez. Arguyen la corrección de la resolución recurrida y la frivolidad del presente recurso presentado con el fin de dilatar los procedimientos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). Descansa en la sana discreción del foro apelativo el expedir o no el auto solicitado. García v. Padró, *supra*.

A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, dispone:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de *certiorari*, para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de este apéndice o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari*, en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

32 LPRA Ap. V, R. 52.1

Por otro lado, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, en su Regla 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *Certiorari*, a saber:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

4 LPRa Ap. XXII-B

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica para aquellos litigios de naturaleza civil en los que no existe una controversia genuina en torno a los hechos materiales que componen la causa de acción que se contempla. Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., 199 DPR 664 (2018); Rodríguez Méndez v. Laser Eye, 195 DPR 769, 785 (2016).

Como 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. Ramos Pérez v. Univisión de PR, 178 DPR 200, 215 (2010). No puede descansar en meras alegaciones, Ramos Pérez v. Univisión de PR, *supra*, pág. 215; y el opositor debe sustanciar su posición con prueba. Ramos Pérez v. Univisión de PR, *supra*, pág. 216; López v. Miranda, 166 DPR 546 (2005). De otro lado, el Tribunal Supremo ha indicado que “[e]n un procedimiento de sentencia sumaria las declaraciones juradas que contienen sólo 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.” Ramos Pérez v. Univisión de PR, *supra*.

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá dictar sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita sin la necesidad de celebrar un juicio, pues solo restaría aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7 (2014); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013).

En Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación. Oriental Financiera v. Nieves, 172 DPR 462 (2007). Éste permite que las partes puedan establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372. El Código Civil establece que las obligaciones que nacen de los contratos serán ley entre las partes, quienes estarán obligadas a cumplir con éstos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2994. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210, 31 LPRC sec. 3375. Asimismo, debido a que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, “[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe”. BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 693 (2008). El artículo 1110 del Código Civil de Puerto Rico, dispone que una de las causas para extinguir las obligaciones lo es el pago o cumplimiento. 31 LPRC sec. 3151. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que, “los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y no deben relevar a

una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno". Oriental Financial v. Nieves, *supra*, pág. 471.

De los hechos que informa esta causa surge que el Tribunal dispuso por la vía sumaria, la controversia relacionada al incumplimiento contractual, quedando pendiente, la reclamación de daños y la demanda contratercero. En la sentencia, el TPI consignó 15 hechos que no presentaban controversias. No conforme, el peticionario solicitó reconsideración al entender que existe controversia sobre alguno de esos hechos. Evaluada la petición, el Tribunal denegó la solicitud de reconsideración, al decretar que, "las defensas presentadas por los demandados y terceros demandantes no son oponibles a los demandantes por tratarse de alegadas acciones de un tercero y bajo las cuales se fundamenta la demanda de tercero." De esta determinación, el peticionario acude ante nos, alega que existe controversia sobre los siguientes hechos:

5. En dicho contrato no se estableció un término para el demandado cumplir con su obligación tratándose de una obligación de condición suspensiva.

7. Los otorgantes acordaron que los demandados se encargaría en realizar las gestiones pertinentes en las agencias correspondientes y cubrir los gastos para efectuar la segregación de las seis (6) cuerdas.

13. La primera notificación presentada ante la Administración de Reglamentos y Permisos para los permisos de segregación fue el 2009, solicitud número 09LS7-00000-00643, que fue denegado por insuficiencia en los documentos sometidos.

14. La última gestión realizada en la Oficina de Gerencia y Permisos en el caso bajo el número 2014-252970-REC-06182 para la segregación, fue una carta de la Autoridad de Carreteras y Transportación el 18 de agosto de 2014, donde la agencia detallaba algunas exigencias que se debían cumplir para aprobar los permisos.

Procedemos a evaluar.

Respecto al hecho número 5, el peticionario no rebate la determinación realizada por el Tribunal en dicho inciso. Por el contrario, alega que el trámite de la segregación y aprobación final del proyecto dependía del arbitrio de un tercero y no estaba en sus manos el aprobar la segregación solicitada. Sin embargo, su argumento fue considerado por el TPI cuando expresó en la sentencia lo siguiente:

“estamos conscientes que está en manos de las agencias correspondientes autorizar en un tiempo incierto la aprobación de los permisos necesarios para otorgar la segregación. Sin embargo, hay evidencia suficiente [para] determinar que la irrazonable demora en lograr la aprobación de dichos permisos, fue a causa de realizar la diligencia correspondiente. No obstante, no hay razón para seguir dilatando los procedimientos, y ahora determinar que en efecto existe un incumplimiento de contrato hacia los demandantes.”

Los hechos número 7, 13 y 14 que el peticionario cuestiona son relacionados a las gestiones y defensas concernientes a la segregación de la parcela de seis cuerdas. Para ello, el peticionario incoó una acción contra tercero, contra las personas que tenían a cargo esas gestiones. Ello no ha sido adjudicado y así lo manifestó el TPI cuando expresó “los demandados continuarán su reclamación contra los terceros demandados para determinar si en efecto, fueron los demandados son terceros demandados los responsables del incumplimiento y de cualquier otro daño que pruebe los Codemandantes...”.¹ Así que, aún queda una reclamación por resolver.

Respecto el hecho número 15 el Tribunal concluyó que, “Al momento de solicitar esta Sentencia Sumaria Parcial no se había autorizado la segregación solicitada.”

¹ Sentencia Sumaria, apéndice pág. 69.

El peticionario alega que el 24 de abril de 2018 le notificó al Tribunal la Resolución dictada el 16 de abril de 2018, donde se declaró Ha Lugar la segregación del predio de terreno. No obstante, este hecho, en nada contradice lo que el Tribunal expresó, pues la sentencia sumaria se presentó en abril de 2017, y en ese momento no se había autorizado la segregación.

En fin, en este caso se reclamó el incumplimiento de las obligaciones contractuales entre Ramos González y Santiago Martínez para la compra de una parcela de seis cuerdas en Guayanilla. Como hechos medulares, el demandante tenía que demostrar que existía un acuerdo entre las partes, que el vendedor se comprometió a segregar las seis cuerdas para concluir el negocio de compraventa, acto que no se había logrado, al momento de presentarse la moción de sentencia sumaria. El peticionario no controvertió estos hechos esenciales.

Así que, atendidos los argumentos, junto al expediente y la determinación del TPI, a la luz de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil y la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no vemos que el foro de Instancia haya incurrido en error, arbitrariedad, o abusara de su discreción al dictar la Resolución aquí recurrida.

DICTAMEN

Por los fundamentos antes expuestos, se DENIEGA el recurso de *certiorari* presentado.

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

El Juez Ramos Torres, disiente. Considero que lo propio es que el tribunal escuche a las partes en una vista evidenciaría. Desconocemos que gestiones si alguna hizo el peticionario y de haberlas hechas, si se hicieron o no oportunamente. Máxime

cuando no medió un plazo fijo para el cumplimiento de lo pactado. Debemos tener presente la situación que atravesamos desde el paso de los huracanes Irma y María.

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