

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

GEIGEL MANUEL
TORRES VÁZQUEZ

Demandante - Apelado

v.

ISIDRO BARANDA
ALONSO

Demandado y
Demandante contra
Terceros - Apelante

IVÁN F. TORT BATTLE
Y OTROS

Terceros Demandados

KLAN202001026

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.
D CD2010-2801

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Mateu Meléndez y la Jueza Álvarez Esnard

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de septiembre de 2021.

I.

El 29 de agosto de 2007 el Sr. Geigel Manuel Torres Vázquez vendió a la corporación Oceana Development (Corporación Oceana), un inmueble ubicado en la calle Conveniencia del sector Condado en San Juan, para el desarrollo de un condominio en el solar. Según surge del expediente, el pago por la venta consistía de una cuantía de dinero y, una vez culminado el condominio (Proyecto), la entrega de uno de sus apartamentos. Como parte de la transacción, Torres Vázquez aceptó subordinar su rango de primer acreedor hipotecario para que la Corporación Oceana pudiera llevar a cabo el financiamiento del Proyecto, pasando su acreencia al rango de segunda hipoteca. A estos efectos, el Sr. Iván Tort Battle, junto a otros accionistas propietarios de la Corporación Oceana, entre ellos,

el Sr. Isidro Baranda Alonso, firmaron un contrato garantizando personalmente la obligación de hacer y entregar el apartamento.

Así las cosas, problemas económicos confrontados por la Corporación Oceana, impidieron la construcción del Proyecto así como el pago del préstamo para su financiamiento. Por ello, la entidad bancaria demandó en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Emitida una *Sentencia* a su favor, el Banco ejecutó la propiedad sobre la cual Torres Vázquez ostentaba una hipoteca en segundo rango.

A raíz de estos hechos, el 28 de mayo de 2010, Torres Vázquez presentó *Demanda* de cobro de dinero en contra de Baranda Alonso. Alegó ser tenedor de una garantía personal ilimitada (*Personal Guaranty*) concedida por Baranda Alonso. El 24 de febrero de 2011 Baranda Alonso contestó la *Demanda* alegando, en esencia, que la garantía personal a favor de Torres Vázquez no era exigible ni se encontraba vencida. Además, el 12 de diciembre de 2011, Baranda Alonso presentó *Demanda contra tercero* para traer al pleito a los demás socios de la Corporación Oceana, entre ellos, a Tort Batlle, con el propósito de que, de proceder la causa de acción en su contra, los terceros demandados respondieran con él, solidariamente.

Tras anotarse la rebeldía por no haber contestado la *Demanda contra tercero*, el 7 de marzo 2013 Torres Vázquez solicitó que se dictara *Sentencia Parcial* en rebeldía contra los terceros demandados. Luego de enterarse de dicha gestión, el 17 de julio de 2013, Tort Batlle solicitó que se dejara sin efecto la anotación de rebeldía. No obstante, el 26 de agosto de 2013 el Tribunal de Primera Instancia procedió a dictar *Sentencia Parcial* ordenándoles a los terceros demandados en rebeldía a que respondiesen solidariamente por el pago de la cuantía reclamada en la *Demanda original*. Este dictamen sumario no adjudicó las causas de acción instadas contra Baranda Alonso, demandado original, ni contra el Sr. Alejandro

Herrera Rodríguez, el único tercero demandado que no se encontraba en rebeldía.

Inconforme, el 13 de septiembre de 2013, Tort Batlle presentó una *Moción de reconsideración*. Adujo que nunca recibió la alegada notificación de la *Moción* que había presentado Torres Vázquez a tenor con la Regla 12.1 de Procedimiento Civil,¹ para que los terceros demandados le respondiesen directamente. Además de indicar que la notificación de la referida *Moción* fue enviada a un abogado que nunca le representó, arguyó que, si Torres Vázquez pretendía que los terceros demandados les respondiesen directamente, tenía que haber enmendado la *Demanda* y emplazarlos con respecto a la demanda original.

Luego de varios trámites procesales, incluyendo un recurso de Apelación presentado ante este foro judicial,² el 10 de junio de 2015 Baranda Alonso presentó *Contestación a demanda enmendada* y una *Reconvención*. Esencialmente, alegó que la deuda reclamada en la *Demanda enmendada* estaba condicionada a la terminación sustancial de un edificio que no pudo ser completado por razones atribuibles, única y exclusivamente a Torres Vázquez, que lo exoneraban de la deuda. Aseveró que él y los demás codemandados formaron la Corporación Oceana con el fin de adquirir una propiedad perteneciente a Torres Vázquez para construir un edificio de apartamentos. Explicó que el precio de compraventa de la propiedad fue de \$2,100,000, quedando un balance aplazado de \$1,300,000 sujeto a una condición suspensiva; entiéndase, la terminación sustancial del Proyecto a ser construido. Expuso que, como el Banco Popular ejecutó la propiedad donde se iba a construir el Proyecto, la condición suspensiva no se cumplió lo que impidió se

¹ 32 LPRA Ap. V, R. 12.1.

² En la cual, un panel hermano revocó *Sentencia Parcial* en rebeldía contra los terceros demandados. KLAN201302035.

perfeccionara la obligación. Por tanto, la obligación se consideraba inexistente y el acreedor perdió todo su derecho. En la *Reconvención* Baranda Alonso alegó que el mencionado incumplimiento le causó a él y a los demás demandados, cuantiosos daños ascendentes a una suma no menor de \$100,000, más el pago de costas, gastos y honorarios, en una suma no menor del 30% de la cantidad que se impusiese en la *Sentencia*.

Con respecto a la *Reconvención*, Baranda Alonso puntualizó que Torres Vázquez consintió a que la suma adeudada fuera contingente a que se completara sustancialmente el Proyecto. No obstante, aseveró que ello no ocurrió debido a que Torres Vázquez incumplió con su obligación de tramitar y obtener los permisos de construcción para el Proyecto dentro del término de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de la compraventa.

Por su parte, el 3 de julio de 2015, Tort Batlle instó *Contestación a demanda enmendada*. En ella negó las alegaciones en su contra y al reconvenir, también alegó que Torres Vázquez incumplió con su obligación de gestionar oportunamente los permisos de construcción para realizar la obra, causando el colapso del Proyecto. Solicitó la suma de más de \$500,000 por los daños sufridos como consecuencia del mencionado incumplimiento, más costas, gastos y \$50,000 por concepto de honorarios de abogado. El 16 de octubre de 2015, Herrera Rodríguez incoó su *Contestación a demanda enmendada*, en la que también negó las alegaciones en su contra. A diferencia de Baranda Alonso y Tort Batlle, Herrera Rodríguez no reconvino.³

El 14 de septiembre de 2015 Torres Vázquez contestó las *Reconvenciones* presentadas en su contra y pidió su desestimación.

³ El 10 de enero de 2013 los co-demandados, Augusto Torres Torres y Edi I. Almodóvar y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, fueron declarados en rebeldía mediante *Orden* dictada a esos efectos.

Expuso que, no existía una obligación de su parte de obtener unos permisos como condición para el pago de la deuda.

Luego de varias incidencias procesales, el 5 de diciembre de 2016, Torres Vázquez instó *Moción de sentencia sumaria*. Adujo ser acreedor de una deuda con garantía ilimitada líquida, vencida y exigible. En su solicitud esbozó veintiún (21) hechos que, según él, no estaban en controversia.⁴ En apoyo a su argumento, acompañó

⁴ Hechos que no están en controversia:

1. El demandante Geigel Manuel Torres Vázquez mediante la Escritura 4 del 29 de agosto de 2007, ante el Notario Roberto Berríos Falcón, vendió un lote de terreno ubicado en el sector de Condado, a la corporación Oceana Development Corporation.
2. La compraventa conforme dicha escritura fue por la suma de \$2,100,000.
3. Como parte de la compraventa, el comprador pagó \$800,000 dólares y quedó a deber la suma de \$1,300,000 a favor del vendedor aquí demandante.
4. En consecuencia, el comprador otorgó un *Pagaré Hipotecario* por el balance de \$1,300,000 mediante escritura 5 del 29 de agosto de 2007, ante el Notario Roberto Berríos Falcón.
5. Los codemandados indujeron a error al demandante a subordinar el primer rango de su garantía hipotecaria a un segundo rango, a cambio de un documento de garantía personal absoluta.
6. El documento de garantía personal absoluta que es el fundamento del cobro en este caso garantizando el pagaré hipotecario.
7. El demandante es el tenedor de la garantía personal ilimitada concedida por todos los codemandados, a favor de éste, otorgado ante el Notario Roberto E. Berríos Falcón, Affidavit Número 239.
8. El Personal Guaranty garantiza el pago sobre el Pagaré por valor de un millón trescientos mil dólares (\$1,300,000) otorgado por Oceana Development Corp. ante el Notario Roberto E. Berríos Falcón, Affidavit Número 238 el 29 de agosto de 2007, con vencimiento a 24 meses desde su emisión, fecha que expiró el 29 de agosto de 2007. Este devenga intereses al 8% anual sobre el principal, hasta su pago total acuerda el 5% del principal para honorarios de abogado (\$65,000 dólares) y pacta un 10% adicional (\$130,000 dólares) para adelantos de la Ley Hipotecaria, ambas sumas se reclaman.
9. Todos los codemandados mediante el Personal Guaranty, garantizaron absolutamente pagar al demandante la suma total del pagaré hipotecario de \$1,300,000 más los intereses y obligaciones según surgen del pagaré hipotecario e indujo al demandante a aceptar que su pagaré hipotecario quedara subordinado a cambio de la garantía personal de los accionistas o componentes de Oceana Development Corp.
10. El lenguaje de la Garantía Absoluta indica: Los demandados (todos):
 “Hereby Absolutely and unconditionally jointly and aseverally, guarantee to SELLER (el demandante), its successors and assigns, the full and prompt payment, and in accordance with the terms thereof of Debtor’s obligations that certain mortgage constituted by Debtor in favor of Seller on even date pursuant to the terms of Deed of Mortgage number 5, before Notary Public Roberto E. Berríos Falcón (The Mortgage)-
 The liability of the Guarantors hereunder shall continue until the obligations under said mortgage are paid in full and shall arise and continue in respect to all indebtedness from time to time owing under said mortgage. The guarantors guarantee all such amounts shall be paid in full when due and payable, whether at the stated or accelerated maturity or otherwise.
 This guaranty is absolute and unconditional and shall not be affected by any act or thing whatever, except payment of the indebtedness hereby guaranteed.”
11. Oceana Development Corp. (el comprador) no desarrolló el proyecto de condominio residencial en el lote objeto de esta transacción.
12. El Banco Popular de Puerto Rico ejecutó la hipoteca sobre el inmueble que garantizaba el pago de \$1,300,000 a favor del demandante bajo el

copia de los siguientes documentos: (1) *Juramento* suscrito por Torres Vázquez (2) *Escritura Número 4 sobre Compraventa* (3) *Pagaré Hipotecario* (4) *Escritura Número 5 sobre Segunda Hipoteca en Garantía de Pagaré Subordinada a Hipoteca a Favor de Westerbank Puerto Rico* (5) *Personal Guaranty* y (6) estudio de título con fecha del 17 de abril de 2013.

El 22 de diciembre de 2016 Baranda Alonso instó una *Oposición a solicitud de sentencia sumaria*. El 27 de diciembre de 2016 hizo lo propio Tort Batlle. Asimismo, Herrera Rodríguez presentó una *Moción uniéndonos a oposición a solicitud de sentencia sumaria presentada por codemandado Isidro Baranda Alonso*. Posteriormente, el 28 de diciembre de 2016 Baranda Alonso incoó *Solicitud de sentencia sumaria parcial*. Alegó la inexistencia de la deuda, toda vez que la misma estaba gravada por una cláusula

número Banco Popular de Puerto Rico v. Oceana Development Corp., civil número K CD-2010-2295 de la Sala 803 de San Juan.

13. El 16 de enero de 2013, el Banco Popular mediante pública subasta, se adjudicó el inmueble. El Banco Popular de Puerto Rico otorgó la Escritura Número 6 sobre Venta Judicial ante el Notario Jean Paul Juliá Díaz. El 26 de marzo de 2013, se presentó una Instancia del 13 de marzo de 2013 para cancelación de la hipoteca de \$1,300,000.
14. Ante esta situación, la garantía hipotecaria que había sido subordinada y existente a favor del demandante para pagarle el balance adeudado no existe, por lo cual se reclama bajo la garantía absoluta ilimitada (*Personal Guaranty*) otorgada por todos los codemandados a favor del demandante.
15. Establecida la vigencia de la garantía absoluta solidaria de todos los demandados, corresponde establecer la suma actual de la deuda.
16. La deuda original conforme al pagaré hipotecario de \$1,300,000 devenga un 8% de intereses desde el 29 de agosto de 2009, hasta el pago total de esta obligación, suma que es aquí reclamada a razón de \$8,667 mensuales, acumulando hasta el 30 de noviembre de 2016 la suma de \$2,054,029 hasta el 30 de noviembre de 2016, posteriormente sigue acumulando \$8,667 mensuales adicionales hasta el pago total.
17. Al presente todos los codemandados adeudan la suma de \$2,054,029 hasta el 30 de noviembre de 2016, posteriormente, sigue acumulando \$8,667 mensuales adicionales hasta el pago total.
18. La presente sentencia sumaria consta con el juramento del demandante, confirmando el balance actual de la deuda actual que expresa este documento de sentencia sumaria al 30 de noviembre de 2016, y que los hechos alegados es esta sentencia sumaria le constan y son ciertos.
19. Las sumas reclamadas son líquidas y exigibles, la parte demandante no se le ha pagado su acreencia, por lo cual reclama contra todos los codemandados que otorgaron la Garantía Absoluta.
20. ..."[n]o existe condición alguna que impida cobrar la suma adeudada a los garantizadores máxime cuando el lote objeto de la hipoteca original fue ejecutado por el banco y la única garantía de pago que resta es la garantía personal rendida por todos los demandados en este caso."
21. Se incluye declaración jurada del demandante Geigel Manuel Torres Vázquez en la cual juramenta la suma de la deuda es líquida y exigible y que todos los codemandados le son enteramente responsable solidariamente por las sumas que aquí se reclaman.

condicional, la cual, al no cumplirse, no podría solicitarse su pago. Sostuvo que debía determinarse si se cumplió o no con la condición suspensiva que condicionaba el pago del precio aplazado de compraventa reclamado por Torres Vázquez y si medió o no la imposibilidad de cumplimiento de la obligación reclamada por Torres Vázquez. Al respecto, Baranda Alonso esbozó varios hechos sobre los cuales aseveró había controversia y sobre los que no había discusión.⁵ El escrito incluyó los siguientes documentos

⁵ Asuntos litigiosos o en controversia:

1. Si las cantidades reclamadas por el demandante son líquidas, están vencida y son exigibles.
2. Si existió o no la condición suspensiva.
3. Si se cumplió o no la condición suspensiva.
4. Si Oceana estaba imposibilitado o no de cumplir con la condición suspensiva.

Hechos esenciales sobre los cuales hay controversia:

1. El 21 de diciembre de 2005, el demandante y Duro Development Corporation representada por su presidente, Iván Tort Batlle, suscribieron una *Escritura de Opción de Compraventa*, ante notario público, mediante la cual se opciónó la propiedad del demandante....
2. De conformidad con el *Contrato de Opción*, el precio de compraventa sería la suma de \$2,100,000 pagaderos de la siguiente manera: (1) los \$21,000 pagados con la opción se le acreditarían al precio de compraventa (2) la cantidad de \$800,000 se entregaría al demandante el día del cierre mediante cheque de gerente y (3) se le cedería al demandante un apartamento localizado en el primer piso de apartamentos del condominio que contemplaba desarrollar el optante en la propiedad.
3. El 20 de junio de 2007, el optante le cursó una carta al demandante informándole que sus derechos bajo la *Opción* serían cedidos a Oceana Development Corporation.
4. Mediante la *Escritura Número 4 de Compraventa* otorgada ante el notario Roberto E. Berríos Falcón, el 29 de agosto de 2007, el demandante le vendió, cedió y traspasó el título de la Propiedad a Oceana por el precio de \$2,100,000, pagaderos de la siguiente manera: (1) en el acto, Oceana le pago al demandante la cantidad de \$749,000 (2) los dos depósitos previos por la suma de \$51,000, aplicados al precio de compraventa y (3) el balance aplazado del precio de compraventa de \$1,300,000 quedó contingente a una condición suspensiva; a saber, hasta que se lograra la terminación sustancial del Proyecto. En específico, las partes pactaron lo siguiente:
El balance al descubierto al Precio de Compraventa, o sea la cantidad de \$1,300,000 dólares, queda aplazado por un término de 24 meses a partir de la fecha de la presente escritura (el Balance Aplazado) ...La parte vendedora consciente a prorrogar el pago del Balance Aplazado hasta que se logre la terminación sustancial (substantial completion) del proyecto a desarrollarse en la Propiedad, cuya prórroga no excederá de 6 meses posteriores al vencimiento de los 24 meses.
5. Oceana Development adquirió la propiedad con el fin de construir un condominio y el balance aplazado de compraventa de \$1,300,000 estaba sujeto a la construcción de dicho condominio.
6. El Proyecto nunca se construyó.
7. El 16 de enero de 2013, el Banco Popular de Puerto Rico ejecutó la Propiedad mediante subasta pública celebrada en el caso civil número K CD2010-2295, *Banco Popular de Puerto Rico v. Oceana Development Corp.* Por lo tanto, la condición suspensiva nunca podrá darse.
8. Las partes pactaron un término para que se diera la condición suspensiva de 24 meses a partir de la firma del contrato de compraventa, más una extensión de 6 meses.
9. El 5 de diciembre de 2006 y estando vigente el Contrato de Opción, el demandante presentó un anteproyecto de construcción ante el Centro Expreso de Trámite de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) para la construcción de un edificio residencial en la Propiedad.

complementarios: (1) copia de la *Escritura Número 98 sobre Opción de Compraventa* (2) misiva escrita con fecha de 20 de junio de 2007 (3) *Escritura Número 4 sobre Compraventa* (4) *Acta de Subasta* en el caso K CD2010-2295, *Banco Popular de Puerto Rico v. Oceana Development Corp.* y (5) *Sentencia* del Tribunal de Apelaciones en el caso KLRA200800948, *Geigel M. Torres Vázquez v. ARPE*.

Evalutados los respectivos escritos de las partes y sus documentos complementarios, el Tribunal de Primera Instancia enumeró ocho (8) determinaciones de hechos y resolvió que, lo único que restaba por determinar era si Torres Vázquez tenía derecho a exigir el cumplimiento de una garantía personal ilimitada suscrita por Tort Batlle, Baranda Alonso, Torres Almodóvar, Herrera Rodríguez y los esposos Torres-Almodóvar a su favor.⁶ En específico, si la cláusula quinta del *Contrato de Compraventa* otorgado entre la

10. No fue hasta el 16 de enero de 2008, es decir, 17 meses de firmado el acuerdo de compraventa, que ARPE emite una Resolución en el caso 06AX2-CET00-12160, relacionado al anteproyecto de construcción presentado por el señor Torres Vázquez.

11. Como consecuencia de la dilación en los permisos de construcción, el Proyecto no se pudo desarrollar.

⁶ Determinaciones de hechos:

1. El señor Torres vendió, mediante la Escritura Núm. 4 del 29 de junio de 2007, ante el notario Roberto Berríos Falcón, un lote de terreno ubicado en el sector Condado, Barrio Santurce del municipio de San Juan, a Oceana.
2. El precio de la compraventa fue de \$2,100,000, de los cuales se adelantaron \$800,000, quedando la parte demandada a deber \$1,300,000.
3. Por lo anterior, Oceana otorgó una hipoteca garantizando un pagaré hipotecario a favor del señor Torres, pro el balance de \$1,300,000, adeudado, al 8% de interés anual, más el 5% sobre el principal para el pago de honorarios de abogados y un 10% adicional para adelantos de la ley hipotecaria (*Escritura Hipotecaria Núm. 5 del 29 de agosto de 2007 y Affidavit 238*, ambas suscritas ante el notario Roberto Berríos Falcón), sobre la propiedad comprada.
4. Los señores Tort, Baranda, Augusto Torres Almodóvar y Herrera y los esposos Torres- Almodóvar, convencieron al demandante (señor Torres) a cambiar el rango de su hipoteca a favor de otra otorgada a favor del Banco Popular. A cambio de este movimiento de rango, los señores Tort, Baranda, Augusto Torres Almodóvar y Herrera y los esposos Torres-Almodóvar, suscribieron una garantía personal ilimitada a favor del señor Torres (demandante).
5. El señor Torres es el tenedor único de la garantía personal suscrita por el demandado y los terceros demandados.
6. Oceana no desarrolló la edificación, y el Banco Popular ejecutó su garantía hipotecaria, obtuvo el lote libre de cargas hipotecarias posteriores, incluyendo la segunda hipoteca suscrita a favor del señor Torres.
7. Las sumas reclamadas por el señor Torres son líquidas, están vencidas y son exigibles.
8. Mediante la garantía personal, los señores Tort, Baranda, Augusto Torres Almodóvar y Herrera y los esposos Torres- Almodóvar, garantizaron de manera personal e ilimitada la deuda que contrajo Oceana con el señor Torres, bajo los mismos términos que surgen del pagaré hipotecario y la hipoteca que garantizaba dicho pagaré.

Corporación Oceana y Torres Vázquez, creó una obligación condicionada o una obligación aplazada.⁷

Consecuentemente, el 29 de junio de 2017, el Foro apelado emitió *Sentencia* sumaria a favor de Torres Vázquez.⁸ Concluyó que, no había una obligación condicionada a un evento incierto y futuro, sino una obligación aplazada sin condición alguna, con una fecha fija para su cumplimiento. Explicó, que, la cláusula quinta del Contrato de Compraventa suscrito entre la Corporación Oceana y Torres Vázquez no condicionó la obligación para pagar las sumas que se le adeudaban a este último, sino que aplazó su cumplimiento. Determinó, además, que la deuda de los codemandados era líquida, estaba vencida y era exigible. Al así disponer, el Foro sentenciador impuso a Baranda Alonso, Herrera Rodríguez, Tort Batlle, Torres Almodóvar y a los esposos Torres-Almodóvar, al pago solidario de \$1,300,000 al 8% de interés anual, más 5% en honorarios de abogados y 10% en gastos hipotecarios.

En desacuerdo, el 14 y 19 de julio de 2017, respectivamente, Baranda Alonso y Tort Batlle instaron *Moción de reconsideración*. La petición de Baranda Alonso fue denegada el 1ro de agosto de 2017. Tort Batlle presentó su escrito luego de expirar el término que tenía

⁷ QUINTO- El balance descubierto del precio de compraventa, o sea, la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL DÓLARES (\$1,300,000) **queda aplazada** (*énfasis nuestro*) por un término de 24 meses a partir de la fecha de la presentación de la escritura (**el Balance Aplazado**) (*énfasis nuestro*), y el pago es garantizado con una segunda hipoteca sobre la propiedad constituida por la escritura número 4 del veintinueve (29) de agosto de dos mil siete (2007) ante el notario Roberto E. Berrios Falcón, desde ahora subordinada, postergada y pospuesto su rango a la Hipoteca Westernbank, así como también la PARTE VENDEDORA desde este momento subordinar y postergar su hipoteca a cualquier ampliación de Hipoteca Westernbank y a cualquier hipoteca en garantía de financiamiento interino que constituya la COMPRADORA para la construcción de un edificio de apartamentos de varios pisos en la propiedad objeto de la compra para la venta pública. **La PARTE VENDEDORA consciente a prorrogar el pago del balance aplazado** (*énfasis suplido*) hasta que se logre la terminación sustancial (*substantial completion*) del proyecto a desarrollarse en la Propiedad, **cuya prórroga no excederá de seis (6) meses posteriores al vencimiento de los veinticuatro (24) meses** (*énfasis suplido*), pero con pago mensual del ocho por ciento (8%) de interés anual sobre referido balance hasta su total y completo pago desde el vencimiento de los referidos veinticuatro meses.

⁸ *Sentencia* notificada el 5 de julio de 2017.

para ello, por lo que no interrumpió el plazo para recurrir ante nos.⁹ Herrera Rodríguez no reconsideró el dictamen.

Luego de varios trámites procesales,¹⁰ Torres Vázquez incoó *Moción de sentencia sumaria contra reconvencción del codemandado Isidro Baranda*, acompañada de varios documentos complementarios.¹¹ En la misma, solicitó la desestimación de la *Reconvencción* interpuesta por Baranda Alonso, toda vez que, según él, la prueba presentada y no controvertida, demostró que en el Contrato de Compraventa no se pactó condición suspensiva alguna con respecto al dinero adeudado. Alegó que la cuantía reclamada no estaba condicionada a que obtuviese los permisos de construcción. Aseveró que la alegación realizada en la *Reconvencción* sobre la obligación de obtener los permisos de construcción fue un mero pretexto por parte de Baranda Alonso para no pagar y dilatar el litigio.

Por su parte, Baranda Alonso presentó una *Solicitud en oposición a tercera moción de sentencia sumaria*. Peticionó que no se considerara la *Solicitud de Sentencia Sumaria* instada por Torres Vázquez por no cumplir con los requisitos de forma de la Regla 36 de Procedimiento Civil.¹² En sus méritos, adujo que existía controversia sobre los hechos alegados en el caso, esencialmente, si el pago a Torres Vázquez estaba sujeto a una cláusula condicional.

Tras considerar los escritos sometidos por las partes y la totalidad del expediente, el Tribunal de Primera Instancia acogió por referencia, los hechos no controvertidos y probados resueltos en la

⁹ Orden notificada el 7 de agosto de 2017.

¹⁰ Entre otros trámites procesales, Baranda Alonso presentó el recurso de apelación KLAN201800050 ante este Tribunal de Apelaciones. Luego de acoger el escrito como una *Petición de Certiorari*, un panel hermano denegó expedir el auto y devolvió el asunto al Tribunal de Primera Instancia para que atendiese la reconvencción instada por Baranda Alonso.

¹¹ (1) Escritura Núm. 4 sobre Compraventa (2) Pagaré Hipotecario (3) Escritura Núm. 5 sobre Segunda Hipoteca en Garantía de Pagaré Subordinada a Hipoteca a Favor de Westerbank Puerto Rico (4) Personal Guaranty (5) Declaración Jurada suscrita por Torres Vázquez.

¹² 32 LPRA Ap. V, R. 36.

Sentencia Sumaria emitida el 29 de agosto de 2017.¹³ Incluyó, además, otras determinaciones de hechos como probados y no controvertidos, por considerarlos pertinentes y materiales a la *Reconvencción* presentada.¹⁴ Concluyó que, no había controversia respecto a que la suma adeudada a Torres Vázquez nunca estuvo sujeta a una obligación condicional suspensiva. Por ello, el 28 de agosto de 2020, dicho Foro emitió una *Sentencia* desestimando todas las reconvencciones presentadas, finiquitando las controversias pendientes de adjudicación. El Foro apelado recogió y resumió la responsabilidad solidaria de los codemandados Baranda Alonso, Herrera Rodríguez, Tort Batlle y los esposos Torres-Almodóvar y, en consecuencia, le impuso al pago solidario de la suma acumulada a ese día de \$3,031,131, generando intereses adicionales a partir de la firma, del 8% de interés anual, más \$130,000 en gastos hipotecarios y \$65,000 en honorarios de abogados, según pactados.¹⁵

Insatisfecho, Baranda Alonso presentó una *Solicitud de reconsideración* reiterándose en que existía controversia sobre todos los hechos esenciales del caso. A la misma, Torres Vázquez se opuso oportunamente mediante *Oposición a reconsideración*. Atendidos ambos escritos, el 17 de noviembre de 2020, el Tribunal de Primera Instancia denegó la *Solicitud de reconsideración* instada por Baranda Alonso.¹⁶

¹³ Véase: escolio 8 de la presente *Sentencia*.

¹⁴ Otras determinaciones de hechos:

9. Mediante contrato de compraventa, el vendedor pactó con el desarrollador el beneficio del pago aplazado por dos años y de ser necesario seis meses adicionales para que pudiera finalizar la obra y recuperar su inversión, pero, luego de dicho plazo, independientemente del estado de la obra, el comprador-desarrollador se obligó a pagar el balance adeudado al 8% de interés.

10. El vendedor no condicionó el cobro de su deuda a la construcción del edificio, sino que pactó prorrogar su pago para darle espacio al desarrollador a construir la obra. Terminado el plazo establecido, el vendedor esperaba el pago completo, sin importar si la obra se desarrollaba o no.

¹⁵ *Sentencia* notificada el 31 de agosto de 2020.

¹⁶ *Orden* notificada el 18 de noviembre de 2020.

En desacuerdo, el 18 de diciembre de 2020, Baranda Alonso presentó ante nos recurso de *Apelación*. Planteó:

PRIMER ERROR

Erró el TPI al no atender la solicitud de sentencia sumaria parcial presentada por el apelante el 28 de diciembre de 2016, aun cuando la parte apelada no refutó de manera alguna los hechos señalados como incontrovertidos; esto en contravención a las disposiciones de las Reglas 36.3, 36.4 y 42.2 de las de Procedimiento Civil.

SEGUNDO ERROR

Erró el TPI al acoger la solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelado cuando esta incumple con los requisitos de forma y contenido establecidos por la Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil y su jurisprudencia interpretativa.

TERCER ERROR

Erró el TPI al dictar sentencia sumaria y al establecer determinaciones de hechos sobre asuntos esenciales y pertinentes que están realmente en controversias, que no fueron probados por el apelado y fueron refutados adecuadamente por la parte apelante.

CUARTO ERROR

Erró el TPI al adjudicar la demanda y la reconvencción de epígrafe mediante el mecanismo de sentencia sumaria, sin celebrar vista evidenciaria, aun cuando de las sentencias apeladas surgen controversias sustanciales sobre los hechos pertinentes, sobre el lenguaje y sobre la intención de los contratantes al suscribir las cláusulas en controversia.

Presentado el recurso, el 19 de enero de 2021, emitimos *Resolución* requiriendo a Torres Vázquez presentar su *Alegato en oposición* conforme dispone la Regla 22 de nuestro Reglamento.¹⁷ El 4 de marzo de 2021 Torres Vázquez compareció con su *Oposición de Apelación*. Con el beneficio de los respectivos escritos sometidos por las partes y los documentos complementarios que los acompañan, procedemos a resolver el recurso que nos ocupa. Veamos.

¹⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 22.

II

A.

La sentencia sumaria tiene como propósito la búsqueda de soluciones rápidas, justas y económicas en aquellos casos donde, tras contar con la evidencia necesaria, no exista una controversia sustancial de hechos que amerite la celebración de un juicio.¹⁸ Por ello, se dictará sentencia sumariamente si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo.¹⁹

En nuestro ordenamiento procesal, las partes pueden solicitarle al tribunal que dicte sentencia de forma sumaria, ya sea sobre una parte de la reclamación o sobre la totalidad de ésta.²⁰ Para ello, la parte promovente deberá presentar una moción fundamentada con declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes.²¹ Por el contrario, la parte promovida tiene la facultad de oponerse a la solicitud de la sentencia sumaria. Ésta, no podrá cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones.²² Como requisito, deberá señalar y refutar específicamente, los hechos que entiende están en controversia y acompañarlos con evidencia admisible que así lo demuestre.²³ Para derrotar una sentencia sumaria, la controversia de hechos debe ser tal que provoque en la persona del juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho

¹⁸ *Rosado Reyes v. Global Healthcare.*, 205 DPR___; 2020 TSPR 136; *Lugo Montalvo v. Sol Melía Vacation Club*, 194 DPR 209, 225 (2015).

¹⁹ Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra; *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019).

²⁰ Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

²¹ Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 36.1 y 36.2; *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*, supra.

²² *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 756 (2012).

²³ *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra; *SLG Zapata Berríos v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432.

relevante y pertinente.²⁴ Debe ser una controversia real y de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario.²⁵ Por tanto, cualquier duda en cuanto a si existe una controversia de hechos *bona fide* deberá resolverse contra la parte promovente.²⁶ De igual forma, el Tribunal tiene la facultad de dictar sentencia sumaria a favor del promovente, si el promovido no ha respondido de forma detallada.²⁷ Así pues, el criterio rector para dictar sentencia sumariamente es la ausencia de hechos esenciales en controversia.²⁸

Ahora bien, sólo procederá que se dicte sentencia sumariamente en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el derecho.²⁹ De igual manera, se dictará sentencia sumaria si resulta claro que la parte promovida no puede prevalecer ante el derecho aplicable y el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia.³⁰ Por el contrario, no se dictará si: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o (4) como cuestión de derecho no procede.³¹

En cuanto a nuestra función revisora, nuestro Máximo Foro ha dispuesto que nos encontramos en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia o no de conceder

²⁴ *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).

²⁵ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

²⁶ *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011).

²⁷ Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3(c), *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra.

²⁸ *Rosado Reyes v. Global Healthcare Group, Inc.*; supra; *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 941 (2018).

²⁹ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014).

³⁰ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 110; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129 (2012).

³¹ *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, supra, pág. 757.

una solicitud de sentencia sumaria.³² A tales efectos, nuestra revisión será una *de novo* y el análisis que realizaremos se regirá de conformidad a las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa.³³ Por lo cual, como tribunal apelativo intermedio procederemos a: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36, *supra*, y la jurisprudencia le exigen cumplir al foro primario; (2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36, *supra*; (3) revisar si realmente existen hechos materiales en controversia y de haberlos, si cumple con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil,³⁴ de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró controvertidos y cuáles están incontrovertidos; y (4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, revisaremos *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia.³⁵

Así pues, de entender que procede revocar una sentencia sumaria, debemos indicar cuáles hechos esenciales y pertinentes están en controversia e igualmente exponer cuáles están incontrovertidos. Si, por el contrario, encontramos que los hechos materiales, esenciales y pertinentes, realmente están incontrovertidos, nuestra revisión se limitará a revisar *de novo* si procedía en derecho su concesión. Es decir, si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente o no el Derecho.³⁶

B.

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento jurídico civil.³⁷ En Puerto

³² *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, *supra*; *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*.

³³ Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

³⁴ Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, Regla 36.4.

³⁵ *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.; Bohío International Corp.*, *supra*, pág. 679.

³⁶ *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, págs. 118-119.

³⁷ Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA § 2992.

Rico rige el principio de libertad de contratación, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.³⁸

En armonía con lo anterior, el principio de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe.³⁹ De este modo, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de estos.⁴⁰ Por tal razón, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces, obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado.⁴¹

En lo que respecta a la interpretación contractual, la norma cardinal es que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de las partes contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación.⁴² Así, los Arts. 1233 y 1235 al 1237 del Código Civil de Puerto Rico,⁴³ disponen lo siguiente:

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.

[...]

Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aqu[e]llos sobre que los interesados se propusieron contratar.

Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

³⁸ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA § 3372.

³⁹ *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

⁴⁰ Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA § 2994.

⁴¹ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA § 3375.

⁴² *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, 194 DPR 258, 267 (2015).

⁴³ 31 LPRA §§ 3471, 3473-3475.

El precitado Art. 1233 del Código Civil, dispone la forma en que los tribunales han de interpretar un contrato cuando el significado de sus términos está en disputa. Dicho artículo es estricto y riguroso al disponer que los tribunales deben hacer valer el contrato en su sentido literal, a menos que haya palabras contrarias a la intención evidente de las partes. Sobre este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

En reiteradas ocasiones hemos sostenido que si los términos, las condiciones y las exclusiones de un contrato [...] son claros, específicos y libres de ambigüedades, se hará valer la clara voluntad de los contratantes. Los términos de un contrato son claros cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación. En ausencia de ambigüedad, las cláusulas del contrato son obligatorias pues no se admitirá una interpretación que vulnere el claro propósito y voluntad de las partes.⁴⁴

En consecuencia, si el grado de claridad del contrato es tal que solamente es posible atribuirle un significado, debemos abstenernos de hacer otra interpretación que sea ajena a la intención de las partes contratantes.

Ahora bien, en algunas instancias, las partes contratantes someten el cumplimiento de la obligación a la realización futura de un hecho o la llegada de determinado día. De esa forma, modifican la normalidad en el cumplimiento pues es norma reconocida que las partes están obligadas al cumplimiento de la obligación desde que ésta se constituye.

Las obligaciones pueden ser puras, condicionales y a plazos.⁴⁵ Las *obligaciones puras* se definen como aquéllas que son exigibles desde el instante mismo de quedar constituida la relación obligatoria. Por su parte, las *obligaciones condicionales* son aquellas

⁴⁴ *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

⁴⁵ *López v. González*, 163 DPR 275 (2004).

cuya eficacia depende de que se cumpla un hecho futuro o incierto.⁴⁶ Mientras, las *obligaciones a plazo* son las que dejan establecida la prestación, sin que pueda exigirse su cumplimiento en el momento de quedar constituida la relación obligatoria.⁴⁷

Entre las obligaciones condicionales se encuentran las sujetas a condición suspensiva, a cuyo cumplimiento se subordinan los efectos de un acto jurídico por voluntad de los contratantes. A tales efectos, el Art. 1067 del Código Civil dispone que “[e]n las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición”.⁴⁸ El elemento característico de estas obligaciones es la incertidumbre en términos de si el vínculo jurídico adquirirá eficacia o la perderá por haberse cumplido un hecho futuro e incierto. Si la condición se cumple, la obligación cobra eficacia; si no se cumple, las partes quedan liberadas.⁴⁹ No obstante, según nuestro Código Civil, una obligación sujeta a una condición suspensiva será nula si el cumplimiento de la condición queda al arbitrio de uno de los obligados. A esos efectos, el Art. 1068 del Código Civil dispone que:

Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este título.⁵⁰

Por último, el Código Civil establece que “[s]e tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiese voluntariamente su cumplimiento.”⁵¹ Las partes sujetas a una obligación suspensiva tienen que realizar esfuerzos de buena fe suficiente para cumplir sus prestaciones. De no hacerlo, éstos no pueden invocar la falta de

⁴⁶ Art. 1067 del Código Civil, 31 LPRA § 3042 *López v. González*, supra.

⁴⁷ *Íd.*

⁴⁸ 31 LPRA § 3042.

⁴⁹ *Jarra v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 773 (2001).

⁵⁰ 31 LPRA § 3043.

⁵¹ Art. 1072 del Código Civil, 31 LPRA § 3047.

ocurrencia de la condición como defensa para desligarse de su obligación.⁵² Asimismo, en las obligaciones a plazo, el tiempo de duración comienza cuando llegue el evento determinado. A esos efectos, el Código Civil dispone que “[l]as obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entiéndase por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo”.⁵³ En cambio, en las obligaciones a plazo, aunque para su realización depende de un hecho futuro, este hecho es conocido; es decir, que su realización no depende de una condición desconocida. En una obligación aplazada no existe incertidumbre sobre cuándo ocurrirá el evento que obliga y las partes conocen cuándo ocurrirá el evento. Al haber certeza de la ocurrencia del evento, el cumplimiento siempre será obligatorio. Por tanto, las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, sólo serán exigibles cuando el día llegue. Entiéndase por día cierto aquel que necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo.⁵⁴ Por el contrario, “[s]iempre que en las obligaciones se designe un término, se presume en beneficio del acreedor y deudor, a no ser del tenor de aquellas u otras circunstancias resultara haberse puesto a favor del uno o del otro.”⁵⁵

III.

Baranda Alonso acude ante nos para solicitar la revisión y revocación de las sentencias sumarias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia los días 29 de junio de 2017 y 28 de agosto de 2020. Alega que no procedía dictar sentencia sumaria por existir hechos materiales en controversia que no fueron probados por Torres Vázquez. En lo pertinente, alega que la deuda que reclama

⁵² *Jarra v. Axxis Corp.*, *supra*, pág. 777.

⁵³ Art. 1078 del Código Civil, 31 LPRA § 3061.

⁵⁴ *Íd.*

⁵⁵ Art. 1080 del Código Civil, 31 LPRA § 3063.

Torres Vázquez no existe, toda vez que la misma está gravada con una cláusula condicionada. Según Baranda Alonso, la referida cláusula obligaba a Torres Vázquez a gestionar y conseguir los permisos de construcción del Proyecto y que, como incumplió con dicha condición, éste no puede solicitar su acreencia. No tiene razón.

Una evaluación del expediente ante nuestra consideración, particularmente de la moción de sentencia sumaria sobre reconvencción, así como la oposición sometida por el peticionario, demuestra que, al oponerse a la solicitud de sentencia sumaria sobre su reconvencción, el señor Baranda Alonso no controvertió los hechos presentados y fundamentados por Torres Vázquez. Más bien, se limitó mediante meras alegaciones dirigidas a intentar controvertir, sin éxito, los hechos que Torres Vázquez adujo no estaban en controversia. En particular, no produjo evidencia alguna que demostrase, tal cual reclamó en su reconvencción, que en la *Escritura de Compraventa* las partes pactaron una condición suspensiva exclusivamente sujeta a la obtención de los permisos de construcción para el Proyecto que se construiría en el solar que le vendió. Su reclamo descansó en un alegado compromiso hecho con Torres Vázquez, que nunca pudo probar ante el Foro Primario. Es por ello que entendemos que Baranda Alonso no derrotó los hechos incontrovertidos propuestos por Torres Vázquez en su solicitud de sentencia sumaria, tal como requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil. Por el contrario, los documentos sometidos por Torres Vázquez evidencian, sin duda alguna, la existencia de la deuda que Torres Vázquez reclama, así como su vencimiento.

Vale destacar, que la naturaleza de la obligación entre las partes fue ya resuelta en el caso por el Foro Primario en su *Sentencia* del 29 de junio de 2017. En esta, al atender una previa solicitud de sentencia sumaria de Baranda Alonso, el foro de instancia interpretó la cláusula quinta de la escritura de compraventa suscrita por las

partes y resolvió que contrario a lo que en ese momento argüía el señor Baranda, el contrato de compraventa meramente aplazaba el cumplimiento de la obligación, más no lo condicionaba al desarrollo de la obra, sino que prorrogaba el pago pendiente por el tiempo establecido en dicha cláusula. Este dictamen fue incluido en la *Sentencia* del 28 de agosto de 2020 juntamente con la *Reconvención*.

Igualmente es necesario resaltar que, mediante la discusión de los señalamientos de error en su *Apelación*, no impugna directamente la interpretación efectuada por el tribunal sobre la naturaleza de la obligación. Por el contrario, se limita a señalar haber demostrado que “el apelado se comprometió a obtener los permisos de construcción del proyecto, que realizó gestiones para obtenerlos y que, al no así hacerlo, la condición no se dio, por lo que la obligación de pago quedó extinguida”. Sin embargo, según indicamos, Baranda Alonso no demostró adecuadamente la existencia de la condición de obtener los permisos de construcción. Por ello, ante la inexistencia de controversia sobre hechos esenciales, no encontramos error alguno en la desestimación sumaria de la *Reconvención* incoada por el señor Baranda Alonso.⁵⁶

IV.

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Domínguez Irizarry disiente sin opinión escrita. La Jueza Álvarez Esnard emite opinión disidente por escrito.

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

⁵⁶ A modo de aclaración, la *Sentencia* de 29 de junio de 2017, que, al interpretar la cláusula quinta de la escritura de compraventa, resolvió que “el contrato de compraventa meramente aplaza su cumplimiento, no lo condiciona” se hizo formar parte de la *Sentencia* dictada el 28 de agosto de 2020, y la cual hoy revisamos a través de este recurso.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

GEIGEL MANUEL
TORRES VÁZQUEZ

Demandante - Apelado

v.

ISIDRO BARANDA
ALONSO

Demandado y
Demandante contra
Terceros - Apelante

IVÁN F. TORT BATTLE
Y OTROS

Terceros Demandados

KLAN202001026

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.
D CD2010-2801

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Mateu Meléndez y la Jueza Álvarez Esnard

VOTO DISIDENTE DE LA JUEZA ÁLVAREZ ESNARD

Por entender que no procedía resolver la controversia trabada ante el foro de primera instancia por la vía sumaria, respetuosamente, **DISIENTO**. En los casos en que existe duda sobre la existencia de una controversia de hechos o *si la controversia gira entorno a elementos subjetivos como: intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad*, no procede emitir sentencia sumaria. Véase *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). En el caso de autos, consta en la *Sentencia* emitida y apelada, que el foro *a quo* determinó por la vía sumaria que una cláusula “aunque algo confusa” demostraba “la intención del vendedor no era condicionar su pago a la construcción del edificio, sino prorrogar su pago para darle espacio al desarrollador a construir la obra, pero terminado el plazo establecido, el vendedor esperaba el pago completo sin que importar [sic] si la obra se desarrollaba o no”. Véase *Sentencia*, emitida el 28 de agosto de 2020, pág. 10, Apéndice,

pág. 432. Por tanto, el foro inferior interpretó que dicha cláusula disponía que la *intención* de las partes constituía una prórroga al plazo de cumplimiento de la obligación, en lugar de una condición suspensiva. Por tratarse de un elemento subjetivo, la presencia de la aludida intención debió dirimirse en juicio, en lugar de resolverse sumariamente. Por los fundamentos expuestos, **DISIENTO**.

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de septiembre de 2021.

Alicia Álvarez Esnard
Jueza de Apelaciones