

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE
SAN JUAN

Apelante

v.

3RG GROUP, CORP.

Apelada

KLAN202100172

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Caso Núm.
K CD2015-01070

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de julio de 2021.

I.

El 15 de marzo de 2021, el Municipio Autónomo de San Juan (el Municipio o la parte apelante) presentó una *Apelación* en la que solicitó que revoquemos una *Sentencia Parcial Enmendada*¹ emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI) el 15 de octubre de 2019, pero enmendada el 13 de enero de 2021. Mediante ésta, el TPI desestimó la demanda en cobro de dinero instada por el Municipio y declaró “No Ha Lugar” la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y Desestimación*² presentada por el Municipio.

El 17 de marzo de 2021, emitimos una *Resolución* en la cual concedimos a 3RG Group, Corp. (3RG Group o la parte apelada) hasta el 14 de abril de 2021 para presentar su alegato en oposición.

¹ Anejo I del apéndice de la *Apelación*, págs. 1-17.

² Anejo VI, íd., págs. 145-164.

El 13 de abril de 2021, la parte apelada presentó *Oposición a Recurso de Apelación*, en la que pidió que confirmemos la *Sentencia Parcial Enmendada* apelada.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pormenorizaremos los hechos atinentes a la *Apelación*.

II.

El caso de marras tuvo su génesis en una *Demanda*³ sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por el Municipio contra 3RG Group el 19 de mayo de 2015. El Municipio alegó que el pago del precio aplazado de \$1,931,100.00, el cual estaba garantizado por un pagaré hipotecario, estaba vencido desde el 31 de julio de 2013. Sostuvo que la deuda era líquida y exigible, conforme a los términos acordados entre éste y 3RG Group en el *Contrato de Compraventa de Inmuebles Municipales para el Desarrollo de un Complejo Mixto Residencial-Comercial y Estacionamiento en Plaza 18*" (el contrato).⁴ Además, arguyó que el pagaré que garantizaba dicha cuantía era vencido en o antes del 31 de julio de 2013 y que acumularía 4.25% de interés anual sobre la suma de \$1,931,100.00 hasta que el Municipio o cesionario del pagaré recibiese el pago íntegro del principal y los intereses convenidos en la escritura de hipoteca. Por lo cual, el Municipio alegó que procedía el pago de \$527,426.00 por concepto de intereses.

El 13 de septiembre de 2005 el Municipio emitió un Aviso de Adjudicación de subasta a favor de 3RG Group por la suma de \$4,578,900.00 para el desarrollo de un proyecto mixto residencial-comercial y un estacionamiento. Consecuentemente, las partes suscribieron el contrato el 23 de noviembre de 2005. El Municipio

³ Anejo X, íd., págs. 320-402.

⁴ Apéndice del recurso de Apelación, págs. 196-226.

vendió a 3RG Group varias parcelas descritas en dicho contrato por la suma alzada de \$6,510,000.00.

El 13 de enero de 2006 se otorgó la escritura de compraventa número Uno (1) ante el notario Carlos David Rodríguez Boneta, elevando el contrato otorgado entre las partes a escritura pública.

Como parte de los acuerdos, la parte apelada entregó al Municipio la cantidad de \$4,578,900.00 a la fecha del otorgamiento de la escritura. Las partes pactaron que \$1,931,100.00 serían entregados al Municipio con la venta de las unidades de vivienda. Dicha cantidad y su forma de pago serían incluidas o consideradas dentro del esquema de financiamiento para el desarrollo del proyecto. A su vez, 3RG Group descontaría del primer pago la cantidad de \$250,000.00 para mantenerla como reserva para cubrir indemnización, costas, gastos y honorarios de abogado en los que pudiera incurrir para el desalojo o desahucio de los arrendatarios, ocupantes, invasores o inquilinos que ocuparen las propiedades vendidas.

En la cláusula número seis del contrato, las partes acordaron lo siguiente:

El DESARROLLADOR [3RG Group] pagará a EL MUNICIPIO la suma equivalente al CATORCE POR CIENTO (14%) del producto de la venta de los créditos contributivos que obtenga EL DESARROLLADOR bajo la Ley Núm. 212 de 29 de agosto de 2002, mejor conocida como “Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos”.

La Legislatura Municipal del Municipio ratificó el contrato mediante la Resolución Núm. 65 Serie 2005-2006, aprobada el 14 de diciembre de 2005.

El 28 de julio de 2015, 3RG Group presentó una *Contestación a Demanda y Reconvención*.⁵ Alegó que el Municipio estaba impedido por sus propios actos de entablar una reclamación contra 3RG Group dado a que incumplió con sus compromisos. En la

⁵ Anejo IX, íd., págs. 313-319.

reconvencción, la parte apelada arguyó que el Municipio elevó unilateralmente el precio de compraventa por la cantidad de \$1,931,000.00 sobre el precio acordado a tenor con el Aviso de Adjudicación emitido por la Junta de Subastas del Municipio a favor de 3RG Group. Argumentó que el Municipio solicitó, además, el pago del 14% del producto de los créditos contributivos que el Municipio certificara. Tras resumir las gestiones que realizó para obtener los correspondientes permisos de construcción, argumentó que el Municipio arbitrariamente denegó las certificaciones dirigidas al Secretario de Hacienda para obtener los créditos contributivos. Arguyó que ello le privó de continuar con la obra en cuestión, toda vez que los créditos son la base para gestionar y obtener nuevo financiamiento, saldar la obligación objeto del litigio y llevar a cabo la fase residencial del proyecto. Alegó que como consecuencia de la actuación del Municipio, ha sufrido cuantiosas pérdidas, que en suma, ascienden a una suma millonaria. Por lo cual, solicitó al TPI que declarara “No Ha Lugar” la demanda y “Con Lugar,” la reconvencción.

El 14 de septiembre de 2015, el Municipio sometió su *Contestación a Reconvencción*.⁶ La parte apelante adujo que el proyecto residencial y comercial no estaba condicionado al otorgamiento del incentivo al amparo de la Ley Núm. 212-2002, así como tampoco el pagaré hipotecario. Sostuvo que el Municipio no se obligó bajo ningún contrato a otorgar a 3RG Group los incentivos al amparo de la Ley Núm. 212-2002. Arguyó que la supuesta ausencia de los incentivos no fue impedimento para que 3RG Group se enriqueciera de una transacción millonaria, al cederle todo o parte de las propiedades adquiridas a una cadena de centros comerciales.

⁶ Anejo VII, íd., págs. 295-298.

Por lo que, adujo que los daños reclamados por 3RG Group eran improcedentes.

Así las cosas, el TPI emitió una Sentencia mediante la cual desestimó la demanda y la reconvención, tras concluir que las partes debían agotar los remedios administrativos. En desacuerdo, el Municipio acudió ante este foro *ad quem* y un Panel hermano revocó la determinación del TPI.⁷ Resolvió que el trámite de los créditos contributivos al amparo de la Ley Núm. 212-2002 era independiente de la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por el Municipio en el caso de epígrafe. Este foro apelativo determinó que nada impedía examinar en los méritos la acción del incumplimiento de pago del precio de compraventa de los terrenos y la ejecución de garantía hipotecaria.

En torno a la reconvención, resolvió que los daños reclamados no estaban relacionados a la certificación del proyecto de conformidad a la Ley Núm. 212-2002, sino a la actuación que 3RG Group imputó a la parte apelante de aumentar de forma unilateral el precio de compraventa e incluir la cláusula del cobro de 14% de la venta de los créditos contributivos por virtud de la Ley Núm. 212-2002. Este foro apelativo resolvió que: “La controversia en el presente caso (*Demanda y Reconvención*) no es la procedencia del cobro de 14% de la venta de los créditos contributivos ni las gestiones del Municipio en favor de 3RG para obtener dichos incentivos del Secretario de Hacienda”. Conforme a lo anterior, el foro apelativo revocó la Sentencia y devolvió el caso al TPI para continuación de los procedimientos.

Posteriormente, el 3 de septiembre de 2019, el Municipio presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y*

⁷ Tomamos conocimiento judicial de la Sentencia emitida el 27 de octubre de 2017 por el Panel hermano en el caso KLAN201700847. Págs. 403-413 del apéndice de la Apelación.

*Desestimación.*⁸ Alegó que, a tenor con la sentencia emitida por este Tribunal en el caso KLAN201700847, la única causa que pudiese alegar la parte apelada es el supuesto aumento unilateral en el precio y la inclusión de la cláusula del 14% de los créditos contributivos. El Municipio enumeró treinta y cuatro (34) hechos que entendía no estaban en controversia e hizo referencia a varios anejos. Argumentó que, a la luz de estos hechos, la deuda era líquida y exigible y procedía condenar a la parte apelada al pago de \$2,389,626.74, más los intereses que se acumulen hasta el pago total de la deuda. Además, solicitó al TPI que ordenara la ejecución y venta en subasta pública del bien inmueble garantizado hipotecariamente, el pago de cualquier insuficiencia para cubrir la deuda y que desestime la reconvención presentada por 3RG Group.

La parte apelada presentó *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria, para que se dicte Sentencia Sumaria Parcial a Favor de la Parte Demanda y en Solicitud de Desestimación de Acción en Cobro de Dinero.*⁹ Adujo que el Tribunal de Apelaciones no adjudicó en los méritos la demanda ni la reconvención y que solo se limitó a resolver el tema jurisdiccional relacionado a los créditos contributivos basado en la doctrina de agotamiento de remedios administrativos. Alegó que la reclamación de la reconvención es por los daños causados por el Municipio “al negarse a cumplir con su obligación legal y contractual de certificar diligentemente y a tiempo unos costos de construcción conforme a lo estipulado en la Ley 212-2002 como requisito *sine qua non* para poder reclamar dichos créditos contributivos a la autoridad competente”. Arguyó que esa falta de diligencia en la certificación le ha provocado daños económicos serios a 3RG Group.

⁸ Anejo VI, íd., págs. 145-294

⁹ Anejo V, íd., págs. 64-144.

Sostuvo que la negativa del Municipio de certificar los costos representa una violación a los acuerdos suscritos por las partes. Argumentó que 3RG Group quedó relevada de cumplir con sus obligaciones debido a que el Municipio incumplió en primer término con certificar los costos de construcción del proyecto realizado en las parcelas que adquirió según requería la Ley Núm. 212-2002. Alegó que, conforme a la doctrina de actos propios, el Municipio estaba impedido de entablar una reclamación contra 3RG Group por el cobro del pagaré hipotecario y el 14% del importe de la venta de los créditos. Arguyó que era innecesario hacer una relación de hechos en controversia porque ya fueron adjudicados por tribunales en procesos legales anteriores o porque surgían de documentación cuya veracidad y autenticidad no ha sido cuestionada por ninguna de las partes en el pleito. Por lo que, solicitó al TPI desestimar la demanda, declarar “con lugar” la reconvencción y señalar una vista en su fondo para oír prueba sobre los daños.

En atención a las solicitudes de las partes, el TPI dictó la *Sentencia Parcial Enmendada*. Mediante ésta, declaró “No Ha Lugar” la solicitud de sentencia sumaria del Municipio y desestimó la demanda. Resolvió que el Municipio incumplió con su obligación legal y contractual de certificar los costos de construcción, lo cual era un requisito *sine qua non* para reclamar los créditos contributivos autorizados por la Ley Núm. 212-2002. Determinó que el pago de los créditos representaba, potencialmente, una fuente de pago de la obligación que se reclamaba, así como una posibilidad de allegar fondos adicionales al Municipio.

El TPI concluyó que las obligaciones recíprocas constituidas en el contrato suscrito ante las partes no fueron cumplidas por el Municipio. Dicho incumplimiento le ha irrogado serios perjuicios económicos a 3RG Group. Resolvió que el incumplimiento del

Municipio relevaba a la contraparte (3RG Group) de cumplir de forma específica con el contrato.

Inconforme, el Municipio presentó la apelación ante nos e imputó al TPI los siguientes errores:

Primer Error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia Parcial Enmendada cuando existe la necesidad de acumular una parte indispensable en el presente sin cuya presencia se puede dictar sentencia.

Segundo Error: Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Municipio incumplió con sus obligaciones contractuales basadas en conclusiones de hechos y de derecho que son contrarias a la Sentencia del Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN201700847 y en el caso KLAN2017-00656, las que constituyen ley del caso y cosa juzgada.

Tercer error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Municipio Autónomo de San Juan incumplió con sus obligaciones contractuales y así rescindir el contrato entre éste y 3RG Group sin ordenar la devolución de las contraprestaciones entre las partes tal y como mandata nuestro ordenamiento jurídico.

Cuarto error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no concluir que la OPOT es una unidad administrativa operacional de la Rama Ejecutiva del Gobierno Municipal con poder adjudicativo, la cual actúa como ente con capacidad jurídica independiente al Municipio al momento de certificar la elegibilidad para la otorgación de créditos contributivos que concede el Departamento de Hacienda mediante la Ley 212.

El Municipio alegó que la aprobación y otorgación de los créditos contributivos recaía exclusivamente en el Departamento de Hacienda. Por lo que, argumentó que el TPI no podía imponer responsabilidad al Municipio por la aprobación y otorgación de los créditos. Arguyó que el Departamento de Hacienda era una parte indispensable en caso y no fue acumulada. Por lo que, adujo que procedía revocar la Sentencia Parcial Enmendada y la desestimación de la reconvención.

De otro lado, alegó que el TPI erró al realizar determinaciones de hecho y conclusiones de derecho contrarias a la Sentencia emitida por este foro apelativo en el caso KLAN201700847. Específicamente, señaló que el TPI incidió al concluir que el Municipio incumplió sus obligaciones contractuales al no certificar

los créditos contributivos, a pesar de que el Tribunal de Apelaciones resolvió que la acción de cobro de dinero era independiente a la certificación. Asimismo, sostuvo que nuestro ordenamiento jurídico no reconoce la rescisión de un contrato sin que ocurra la devolución de las contraprestaciones entre las partes. Arguyó que el TPI erró al no determinar que la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio (OPOT) operaba como una unidad independiente administrativa operacional de la Rama Ejecutiva Municipal.

En su oposición, 3RG Group alegó que el TPI no resolvió nada en cuanto a la reconvención y que el planteamiento de falta de parte indispensable no fue traído ante la consideración del foro revisado. Por lo cual, argumentó que este tribunal apelativo carece de autoridad para atender dicho reclamo. Adujo que en el caso KLAN201700847 el Tribunal de Apelaciones se limitó a resolver la controversia jurisdiccional y no atendió los méritos de la demanda ni de la reconvención. Alegó que el TPI reconoció la existencia del contrato y sus dos componentes: i) la compraventa de las parcelas y ii) la distribución del producto de la venta de los créditos contributivos que en su día sean concedidos por el Departamento de Hacienda. Arguyó que la desestimación estuvo basada en el incumplimiento del Municipio con el segundo componente, al no certificar los créditos. Por lo que solicitó que se declare No Ha Lugar la apelación y se confirme la Sentencia Parcial dictada.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del expediente, pormenorizaremos las normas jurídicas, máximas y doctrinas aplicables a los errores imputados.

III.

A.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria surge de la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.

36.1. El propósito de esta regla es facilitar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles en los cuales no existe controversia real y sustancial de hechos materiales que no requieren ventilarse en un juicio plenario. **SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo**, 189 DPR 414, 430 (2013); **Rodríguez García v. UCA**, 200 DPR 929 (2018); **Bobé v. UBS Financial**, 198 DPR 6, 20 (2017).

Mediante este mecanismo, una parte contra la cual se ha presentado una reclamación puede solicitar que el tribunal dicte sentencia sumaria de la totalidad de la reclamación o de parte de esta. De esta forma se promueve la descongestión de calendarios, así como la pronta adjudicación de controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria. **Vera v. Dr. Bravo**, 161 DPR 308, 334-335 (2004). Sin embargo, el mecanismo de sentencia sumaria solo está disponible para la disposición de aquellos casos que sean claros; cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda; y que solo reste por disponer las controversias de derecho existentes. **PFZ Props. Inc. v. Gen Acc. Inc. Co.**, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

El promovente de este recurso deberá demostrar que: (1) no es necesario celebrar una vista; (2) el demandante no cuenta con evidencia para probar algún hecho sustancial; y (3) procede como cuestión de derecho. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2017, sec. 2615, pág. 317.

Por su parte, la Regla 36.2, *supra*, R. 36.2, dispone que la parte promovente deberá establecer, con prueba admisible en evidencia, que no existe controversia real respecto a hechos materiales de la controversia. Además, según la Regla 36.3, *supra*, R.36.3, tendrá que desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa, así como

especificar la página o párrafo del documento que sirva de apoyo a su alegación.

De otro lado, el promovido por una solicitud de sentencia sumaria tiene el deber de controvertir la prueba presentada por la parte promovente de la moción. Este no puede descansar en meras aseveraciones o negaciones de sus alegaciones, sino que debe proveer contradecaraciones juradas y documentos que sustenten los hechos materiales en disputa. Regla 36.3 (c), *supra*, R. 36.3; **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*; **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico**, 178 DPR 200 (2010); **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, 172 DPR 526 (2007).

En otras palabras, “la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que están en disputa”. **León Torres v. Rivera Lebrón**, 2020 TSPR 21, 204 DPR ____ (2020). Por lo que, se requiere que la oposición a la moción de sentencia sumaria contenga:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*, R. 36. (b) (2).

Si la parte promovida no cumple con los requisitos impuestos por la mencionada regla, el tribunal podría resolver en su contra de entenderlo procedente. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3 (c). Véase, además, **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, *supra*; **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*, y **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico**, *supra*.

Ahora bien, la moción de sentencia sumaria debe resolverse conforme al derecho sustantivo aplicable, y si de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas surge alguna controversia, no procede disponer del asunto sumariamente. **Ortiz**

v. Holsum de P.R., Inc., 190 DPR 511, 525 (2014). En este sentido, al evaluar los documentos presentados por las partes, el tribunal deberá utilizar el principio de liberalidad a favor del opositor de la moción. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, págs. 216-217.

El tribunal no debe dictar una sentencia sumaria si no está convencido de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte. De haber dudas sobre la existencia de controversias de hechos materiales, deberán resolverse a favor de la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, 193 DPR 100, 138 (2015). Esto, con el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de ejercer su día en corte. *Íd.*

A tono con lo anterior, cabe resaltar que el Tribunal Supremo ha expresado que no es recomendable dictar una sentencia sumaria cuando se requiere dirimir asuntos que envuelven elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, pág. 219; **Carpets & Rugs v. Tropical Repts**, 175 DPR 615, 638 (2009). No obstante, “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales” nada impide que se utilice la sentencia sumaria en casos donde existen elementos subjetivos o de intención. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, pág. 219.

De otra parte, en **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, *supra*, el Tribunal Supremo estableció el estándar que el Tribunal de Apelaciones debe utilizar para revisar una denegatoria o concesión de una moción de sentencia sumaria. Dictaminó que: “[e]l Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de

Sentencia Sumaria”. Íd., págs. 21-22. La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. **Vera v. Dr. Bravo**, *supra*, págs. 334-335. Todas las inferencias permitidas deberán ser a favor de la parte oponente a la moción de sentencia sumaria, de forma que se evalúe el expediente de la manera más favorable hacia dicha parte. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, *supra*, pág. 118. Además, deberá constatar que las partes cumplan con los requisitos de forma que dicta la Regla 36, *supra*, tanto en la moción de sentencia sumaria, como en la oposición, y deberá revisar si existen hechos materiales en controversia. Íd. Si existiesen, el foro apelativo tendrá que exponer los hechos que se encontraron en controversia y los que no, conforme a la Regla 36.4, *supra*, R. 36.4. Si el Tribunal Apelativo no encuentra hechos controvertidos, deberá revisar *de novo* si el foro inferior aplicó correctamente el derecho. Íd., pág. 119.

B.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que existe un principio de la autonomía contractual entre las partes, éstas, se encuentran obligadas a cumplir con lo pactado de acuerdo con el principio de ***pacta sunt servanda***. Ello permite a las partes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. Véase el anterior Artículo 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 3372.

Como ha sido reconocido, la validez de un contrato requiere la concurrencia de consentimiento, objeto y causa. Artículo 1213 del Código Civil de 1930, entonces vigente.¹⁰ De acuerdo con esto, una vez perfeccionado un contrato válido entre las partes este se

¹⁰ 31 LPRA ant. sec. 3391.

convierte en ley y las partes quedan obligadas a cumplir con lo pactado. **Oriental Bank v. Perapi et al.**, 192 DPR 7 (2014); **PRFS v. Promoexport**, 187 DPR 42, 52 (2012).

El Artículo 1077 del Código Civil de 1930 disponía que, en las obligaciones recíprocas, la facultad para resolver las obligaciones se entendería implícita en los casos en que uno de los obligados no cumpliera con su parte.¹¹ **Constructora Bauzá, Inc. v. García López**, 129 DPR 579, 593 (1991). La parte afectada podría ejercer el derecho a la resolución del contrato aun en los casos en que haya un cumplimiento parcial o defectuoso, si el mismo conlleva la frustración del propósito contractual para la parte afectada. **Álvarez v. Rivera**, 165 DPR 1, 21 (2005). La parte afectada por el incumplimiento podría escoger entre exigir el cumplimiento de lo pactado o la resolución del contrato, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Artículo 1077 del Código Civil de 1930.¹² Si el cumplimiento específico resultare imposible, podría pedir la resolución del contrato. Íd. Lo dispuesto en el Artículo 1077 se entenderá sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, conforme a los entonces vigentes Artículos 1247 y 1250 del Código Civil de 1930 y la Ley Hipotecaria.

IV.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico, que este foro apelativo se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al revisar una solicitud de sentencia sumaria, aunque la misma está limitada a la prueba documental presentada ante el foro primario. **Rivera Matos, et al v. Triple-S Propiedad, Inc. y ACE Insurance Company**, 2020 TSPR 89, 204 DPR ____ (2020); **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, pág. 118; **Vera v. Dr. Bravo**, supra. A tenor con ello, hemos revisado

¹¹ 31 LPRA ant. sec. 3052.

¹² 31 LPRA ant. sec. 3052.

cuidadosamente la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Municipio, las sentencias emitida por este foro apelativo en los casos KLAN201700656 y KLAN201700847, y los documentos que obran en autos.

Advertimos que la moción de sentencia sumaria de 3RG Group no cumple con lo requerido en la Regla 36.3 (4) de Procedimiento Civil, supra R. 36.3 (4), debido a que no contiene una relación concisa y organizada en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia.

Tras un pormenorizado análisis de los argumentos de las partes y de la totalidad del expediente, resolvemos que las determinaciones de hechos consignadas en las páginas 3-7 de la *Sentencia Parcial Enmendada* no están en controversia. Las mismas se encuentran claramente apoyadas en los documentos que obran en autos. Por lo cual, las hacemos formar parte de la presente sentencia.

En la *Sentencia Parcial Enmendada*, el TPI resolvió que el Municipio tenía una obligación legal y contractual de certificar los costos de construcción directos de la obra, como requisito *sine qua non* para que 3RG Group pudiera reclamar los créditos contributivos autorizados por la Ley Núm. 212-2002. En consecuencia, resolvió que ello relevaba a 3RG Group de sus compromisos contractuales y económicos con el Municipio. En el segundo error, el Municipio planteó que dicha determinación era contraria a los casos KLAN201700847 y KLAN2017-00656. Sin embargo, la determinación del TPI en cuanto a la obligación del Municipio de certificar los costos de construcción directos de la obra como requisitos para que 3RG Group pudiera reclamar los créditos contributivos encuentra apoyo en los documentos que obran en autos. Por lo que, se sostiene

a la luz de los mismos. Por lo cual, el foro *a quo* no cometió el segundo error imputado en términos de la obligación del municipio.

Ahora bien, de un pormenorizado estudio del voluminoso expediente que constituyen los autos del caso surge que existen hechos en controversia que impedían al TPI dictar sentencia sumaria. Tras un análisis cuidadoso del expediente, concluimos que los siguientes hechos están en controversia:

- 1) Si procede la resolución del contrato, por actos específicos de las partes.
- 2) Sino procede la resolución del contrato, cuáles son los daños.
- 3) De probarse que procede la resolución del contrato qué ocurrirá con las propiedades.
- 4) Si procede la anulación del negocio y la devolución de las contraprestaciones.
- 5) Si el precio tenía que pagarse y si en efecto ocurrieron los daños, la cuantificación de los mismos.

En el tercer error, la parte apelante alegó que el foro *a quo* incidió al determinar que el Municipio incumplió con sus obligaciones, pero no ordenó la devolución de las contraprestaciones. Resulta palmario, ante estos hechos en controversia, que el TPI no debió desestimar la demanda hasta tanto resolviera si procedía la devolución de las contraprestaciones entre las partes.

Adviértase que, ante el incumplimiento del Municipio, la parte apelada podría tener derecho a solicitar la resolución de la compraventa, o bien los daños que resultasen de dicho incumplimiento. Únicamente en el primer caso quedaría relevada la parte apelada de pagar el precio acordado por el inmueble, pero, en tal caso, tendría que devolver el inmueble al Municipio. Por tanto, erró el TPI al eximir a la parte apelada de cumplir con sus obligaciones contractuales sin, a la misma vez, haber concluido que procedía la resolución del contrato, con la correspondiente devolución de las contraprestaciones. Así pues, el tercer error imputado se cometió.

En el cuarto error, el Municipio adujo que el TPI erró al no concluir que la OPOT era una unidad que actúa de forma independiente al Municipio en el proceso de certificar la elegibilidad de los créditos contributivos. No podemos soslayar que el Municipio funge como un solo ente en las gestiones que realiza. Por lo cual, no es correcta la interpretación de que su capacidad de contratación en un ente distinto y separado de aquel que entre sus funciones inherentes certifica la elegibilidad para la otorgación de los créditos contributivos, así como las demás funciones administrativa como Municipio. En consecuencia, el TPI no cometió el cuarto error imputado.

En vista de la existencia de hechos en controversia, resulta innecesario discutir el primer error señalado. Cabe señalar, que aun pende ante la consideración del TPI la reconvención presentada por 3RG Group.

A tenor con lo antes expuesto, resolvemos que procede la celebración de una vista en la que se diluciden los hechos en controversia precedentemente pormenorizados. Dada la existencia de estos hechos, no procedía dictar de forma sumaria la *Sentencia Parcial Enmendada*.

V.

Por los fundamentos expuestos, se *revoca* la *Sentencia Parcial Enmendada*. Se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos de conformidad a lo aquí resuelto.

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

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