

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

F & R CONSTRUCTION,
CORP.

Demandante-Apelada

v.

AROUND THE WORLD
HOLDINGS, LLC; KEITH
ST. CLAIR; VERDE, LLC

Demandados-Apelantes

KLAN202100955

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil Núm.
CA2019CV-2920

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el juez Rivera Colón y la jueza Cortés González y el juez Rodríguez Flores

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2021.

Comparecen ante este tribunal apelativo intermedio, mediante el *Recurso de Apelación* de título, el señor Keith St. Clair y Around The World Holdings y Verde, LLC (los apelantes). Invocan la revocación de una *Sentencia* emitida el 15 de septiembre de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. En virtud de esta, el foro primario declaró Con Lugar una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* interpuesta por F & R Construction, Corp. (F & R Construction o apelada).

Oportunamente, F & R Construction presentó su *Oposición a Recurso de Apelación*, en la que aboga por la confirmación del dictamen recurrido.

Con ello, damos por perfeccionado el recurso y procedemos con su adjudicación. Adelantamos, que hemos resuelto revocar la *Sentencia Sumaria* recurrida, por los fundamentos que pasamos a exponer.

I.

El legajo apelativo revela que, el 6 de agosto de 2019, F & R Construction instó una *Demanda* en cobro de dinero ante el

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2021_____

Tribunal de Primera Instancia. Alegó que, el 24 de enero de 2017 los aquí apelantes Around The World Holdings (ATWH) y el señor Keith St. Clair (señor St. Clair) suscribieron un pagaré intitulado *Non-Revolving Note* (Pagaré) a favor del señor Ángel Antonio Fullana Olivencia (señor Fullana Olivencia). En virtud de esa obligación, los suscribientes del *Pagaré* se obligaron solidariamente al pago de una cantidad principal de \$300,000.00. Conforme al *Pagaré*, la deuda devengaría intereses al 6% anual hasta su último y completo pago, salvo en caso de incumplimiento, en cuyo caso el interés aumentaría a un 10%.

Según reseñó la apelada, la fecha de vencimiento para el pago de la totalidad del *Pagaré* era el 31 de enero de 2019. Como parte de los términos y condiciones de la obligación, los apelantes acordaron pagar la cantidad de \$20,000.00, por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, en la eventualidad de que el tenedor del *Pagaré* tuviera que proceder por la vía judicial para el cobro de cualquier parte de la obligación.

Se alegó en la Demanda, que ATWH y el señor St. Clair acordaron que, como fuente no exclusiva de los pagos bajo el *Pagaré*, asignarían, a la orden del acreedor, todos los derechos (y los de sus afiliadas) a cobrar las tarifas de desarrollo y manejo de los activos provenientes de Verde, LLC, hasta que la totalidad del *Pagaré* fuera satisfecho. Esto, expresaron, se llevaría a cabo de conformidad con el contrato denominado *Restated and Amended Operating Agreement of Verde, LLC*.

La apelada añadió que, el 24 de enero de 2017 el señor Fullana Olivencia endosó el *Pagaré* a favor de F & R Construction. Indicó que esa entidad continúa siendo hasta el día de hoy la tenedora por endoso y la acreedora de la deuda evidenciada en el *Pagaré*. Destacó que ese mismo día – 24 de enero de 2017 – ATWH suscribió un contrato denominado *Assignment of Proceeds*.

Mediante este contrato, ATWH concedió a favor de F & R Construction todos los títulos, derechos e intereses sobre unas tarifas de desarrollo y manejo de activos bajo un *Operating Agreement* con Verde, LLC, hasta que la totalidad de los pagos adeudados bajo el *Pagaré* fueran satisfechos. Según expuso, bajo los términos del *Operating Agreement*, ATWH fue contratado para actuar como co-manejador de un proyecto perteneciente a Verde, LLC; a cambio de una tarifa equivalente al 2% de todos los costos (excluyendo los de financiamiento) y una tarifa de manejo de activos de 1.50%, de los ingresos brutos del proyecto perteneciente a Verde, LLC.

Por último, afirmó que, a la fecha en la cual se instó la *Demanda*, ATWH y el señor St. Clair continuaban adeudando la cantidad de principal de \$71,934.20, más \$3,090.21, por concepto de intereses, para un total de \$75,024.41. Adujo que la deuda se encontraba líquida, vencida y exigible, por lo cual los aquí apelantes estaban obligados a pagar la suma antes reseñada, además de los intereses que acumulara al 10%. Además, sostuvo que los apelantes adeudan la cantidad de \$20,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, por cuanto se tuvo que proceder por la vía judicial para el cobro de la acreencia. Expresó, que les habían requerido el pago a los apelantes, sin que estos hubieran pagado lo adeudado. Solicitó, adicionalmente, que de conformidad con los términos del *Assignment of Proceeds*, Verde, LLC fuese obligada a realizar los pagos de las tarifas de desarrollo y manejo de activos bajo el *Operating Agreement* hasta el entero y completo pago del *Pagaré*.

Oportunamente, los apelantes ATWH y el señor St. Clair presentaron su *Contestación a la Demanda*. Alegaron que el *Pagaré* objeto de la reclamación judicial se suscribió en conjunto a acuerdos para la obtención del financiamiento bancario con relación

al desarrollo de un negocio hotelero con la también apelante Verde, LLC. Añadieron, que tanto ATWH como Summit@Isla Verde, LLC (Summit), son miembros del *Operating Agreement* para el desarrollo y operación de Verde, LLC. Mencionaron que el señor Fullana Olivencia, es o fue uno de los tres (3) accionistas principales de Summit y, a su vez, de F & R Construction.

Los apelantes expusieron que las obligaciones que emanan del *Pagaré* fueron satisfechas en virtud de ciertos acuerdos suscritos posteriormente, en particular un *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* con fecha del 9 de mayo de 2018. Indicaron que este acuerdo tuvo como partes a Verde, LLC; ATWH y a Summit. Aseveraron que mediante ese último acuerdo se incluyó un paquete de compensación mediante el cual ATWH adquirió a Summit por la cantidad de \$2,500,000.00. Añadieron que se pactó un relevo entre todas las partes, sus compañías matrices, subsidiarias, relacionadas y/o afiliadas; de todo asunto basado o relacionado directa o indirectamente al *Operating Agreement* o cualquier otro acuerdo, documento o instrumento. Afirmaron que esto incluye el *Pagaré* objeto del pleito de marras. Así negaron que exista una deuda que sea líquida, vencida y exigible.

Tras varios trámites procesales, la apelada instó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* ante el Tribunal de Primera Instancia. En su escrito, plasmó los asuntos litigiosos que entendía permanecen en controversia, a saber:

El asunto litigioso en el presente caso gira en torno a si las partes demandadas vienen obligadas a pagar el balance adeudado bajo el *Pagaré*. En adición, está en controversia si es procedente en derecho la defensa afirmativa levantada por las partes demandadas en torno a que las obligaciones que surgen del *Pagaré* fueron satisfechas mediante un acuerdo, el cual la parte demandante, acreedora y tenedora del *Pagaré*, **no** fue parte.¹

¹ Apéndice del Recurso, *Moción de Sentencia Sumaria*, pág. 35. (Énfasis en el original).

A su vez, F & R Construction esbozó aquellos hechos sobre los que entiende que no existe controversia. Su lista de hechos consistió en una reiteración de lo alegado en la *Demanda* y a ello incorporó una referencia a la prueba que los sustenta.

Adujo que, para el 12 de junio de 2019 F & R Construction le notificó a Verde, LLC sobre el incumplimiento de parte de los apelantes con los términos y condiciones del *Pagaré*. Señaló que le informó a Verde, LLC que a partir de dicha fecha cualquier pago hacia ATWH bajo el *Operating Agreement* debía ser entregado a la apelada. Sostiene que F & R Construction no fue parte de la firma, redacción ni negociación del *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*. Por tanto, indica que esta nunca ha dispuesto y/o relevado a los apelantes de sus obligaciones.

Resaltó que las obligaciones que surgen del *Pagaré* no fueron satisfechas mediante el *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* y que ese contrato no incluyó como parte al único acreedor de la deuda. Sostiene que F & R Construction y Summit son entidades con personalidades jurídicas separadas, por lo cual cualquier acuerdo entre Summit y los apelantes no surte efecto alguno respecto a la acreencia de la apelada.

Por su parte, ATWH y el señor St. Clair, interpusieron *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Estos, afirmaron que:

Los hechos no controvertidos demuestran que la demandante, sus directivos, accionistas y oficiales, están estrechamente vinculados a la entidad Summit y, por lo tanto, la obligación reclamada en la demanda no existe, pues fue objeto del relevo de responsabilidad suscrito en 2018.²

Al responder a los párrafos numerados contenidos en la *Moción de Sentencia Sumaria*, los apelantes indicaron que admitían, por no existir controversia, doce (12) de los diecinueve (19) hechos detallados. Además, propusieron un listado de veintiséis (26) hechos, en párrafos numerados, sobre los cuales los apelantes

² Apéndice del Recurso, *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, pág. 69.

afirman no existe controversia. Respecto a cada uno, hicieron referencia a la prueba que alegadamente los sustenta.

En síntesis, afirmaron, que la prueba documental demuestra que los dueños e incorporadores de F & R Construction son el señor Ángel Antonio Fullana Olivencia y el señor Jaime Fullana Olivencia. Destacaron, además, la entidad F & R Construction Group, Inc., de la cual son dueños Ángel Antonio Fullana, José Miguel Fullana, Antonio Fullana Morales, José Miguel Fullana Morales, Manuel Fullana Morales y Néstor Amador Chacón. Otra de las entidades se llama F & R Management Services, LLC, cuyos dueños son Ángel Antonio Fullana, José Miguel Fullana, Vanessa Mari, entre otros. Sostienen que la prueba demuestra que quienes administran F & R Management Services, LLC son Ángel Antonio Fullana Olivencia, José Miguel Fullana Olivencia y Jaime Fullana Olivencia.

De otra parte, los apelantes hicieron alusión a la deposición tomada al señor Ángel Antonio Fullana Olivencia, de la que surge que éste organizó Summit para atender los negocios de F & R Construction con el grupo corporativo del señor St. Clair. Añaden que los socios y administradores de Summit eran Ángel Antonio Fullana Olivencia, Jaime Fullana Olivencia, José Miguel Fullana Olivencia, Jaime Fullana Lefranc, José Miguel Fullana Morales, Antonio Fullana Morales y Manuel Jaime Fullana Morales, todos miembros de la misma familia.

Exponen, además, que Summit se asoció comercialmente con el grupo del señor St. Clair – la compañía matriz ATWH – mediante una adquisición del 50% de Verde, LLC. Aducen que la prueba demuestra que el señor Fullana Olivencia firmó el *Operating Agreement* de Verde, LLC a nombre de Summit. Señalan que, bajo la Sección 2.3 del *Operating Agreement*, Summit se obligó a designar un afiliado para que actuara como contratista general para el proyecto. Argumentan que el señor Fullana Olivencia identificó a F

& R Construction Group, Inc., como ese afiliado. Apuntando hacia la deposición de señor Fullana Olivencia, exponen que F & R Management Services, LLC estaría a cargo del desarrollo del hotel Jade y que F & R Construction Group, Inc. sería el contratista.

Los apelantes arguyen que el propósito del *Pagaré* era que el señor St. Clair le solicitó al señor Fullana Olivencia un préstamo, debido a que necesitaba el dinero para realizar una aportación de capital dentro del proceso de financiamiento del proyecto de construcción de Verde, LLC. Señalan que el señor Fullana Olivencia admitió que F & R Construction fue la entidad que le prestó el dinero al señor St. Clair.

Destacan que la sociedad comercial entre los grupos corporativos de los señores St. Clair y Fullana Olivencia no prosperó, por lo cual ATWH y Summit decidieron concluir su relación mediante un *Membership Interest Purchase Agreement* suscrito el 15 de marzo de 2018. Así pues, señalan que el señor Fullana Olivencia firmó a nombre de Summit el *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*. De esta manera, el señor Néstor Amador Chacón suscribió un documento intitulado *Ratification and Amendment* y otro intitulado *Ratificación and Acknowledgment*, a nombre de F & R Construction Group, Inc. y F & R Management Services, LLC, respectivamente.

Exponen, además, que, como condición para lograr la disolución de los grupos corporativos, Summit recibió \$2,500,000.00 a cambio de transferirle a ATWH su participación en Verde, LLC. Señalan que el acuerdo relevó mutuamente a las partes de todo tipo de causa de acción, demandas, deudas, obligaciones, reclamaciones, de cualquier tipo, directa o indirectamente relacionadas con el proyecto de Verde, LLC. Arguye, que la única excepción al relevo de responsabilidad concierne a aquellas

reclamaciones con respecto a trabajos de construcción o sobre la gestión de obtener relevos sobre garantías dadas por Summit.

En su escrito en oposición, los apelantes enumeraron aquellos hechos, presentados por la apelada, que entienden sí se encuentran en controversia. En resumen, sostuvieron que existe controversia sobre la asignación de las tarifas de desarrollo y manejo de activos de Verde, LLC en favor de F & R Construction en virtud del *Assignment of Proceeds*, que Summit dejó de formar parte del *Operating Agreement* en virtud del *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*; y, que el propósito de ese acuerdo fue concluir toda relación entre los grupos corporativos, así como toda reclamación directa o indirecta.

Por otra parte, arguyen que existe controversia sobre si la apelada F & R Construction fue o no parte de la firma, redacción y negociación del *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*. Afirman que tanto el grupo corporativo de F & R Construction, como sus oficiales y accionistas, fueron parte del *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*. Por lo cual, sostienen que, de existir tal relación, las obligaciones reflejadas en el *Pagaré* cesaron de existir a partir de mayo de 2018.

Tras evaluar los escritos de las partes, el foro primario, el 15 de septiembre de 2021, dictó la sentencia sumaria solicitada por F & R Construction, en virtud de la cual declaró Con Lugar la *Demanda* incoada por esta. El dictamen consignó las siguientes *Determinaciones de Hechos No Sujetos a Controversia*:

1. La parte demandante F & R Construction, Corp. (en adelante "F & R") es una corporación existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuya dirección postal es PO Box 9932, San Juan, PR 00908-9932, y su teléfono es el (787) 753-7010.
2. Around the World Holdings (ATWH), LLC ("ATWH") es una compañía existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con oficinas principales en 6165 Isla Verde Ave., Carolina, P.R. 00979.
3. Keith St. Clair ("Sr. St. Clair") es mayor de edad, ejecutivo y residente de San Juan, Puerto Rico.

4. Verde, LLC (“Verde”) es una compañía existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas principales en 6165 Isla Verde, Carolina, PR 00979.
5. El 24 de enero de 2017, las partes co-demandadas ATWH y el Sr. St. Clair (en su carácter personal) suscribieron un pagaré titulado “Non-Revolving Note” (en adelante el “Pagaré”) a favor de Ángel Antonio Fullana Olivencia mediante el cual se obligaron solidariamente al pago de la cantidad principal de TRESCIENTOS MIL DÓLARES (\$300,000.00) por concepto de valor recibido.
6. El 24 de enero de 2017, Ángel Antonio Fullana Olivencia endosó el Pagaré a favor de F&R, la cual continúa siendo al día de hoy la tenedora por endoso y la acreedora de la deuda allí evidenciada.
7. En conformidad con los términos del Pagaré, la deuda devengaría intereses al seis por ciento (6%) anual hasta el último y completo pago, en caso de incumplimiento (“default”) en cuyo caso los intereses aumentarían al diez por ciento (10%).
8. La fecha de vencimiento del Pagaré (“Due Date”) para pagar la totalidad de la cantidad principal fue el 31 de enero de 2019.
8. Como parte de los términos y condiciones del Pagaré, ATWH y el Sr. St. Clair acordaron que, como fuente no exclusiva de los pagos bajo el mismo, asignaría, a la orden del acreedor, todos sus derechos (y de sus afiliadas) a cobrar las tarifas de desarrollo y manejo de activos (“development and asset management fees”) provenientes de Verde, LLC en conformidad con las secciones 2.3(B) y 2.3(C) del “Restated and Amended Operating Agreement of Verde, LLC” del 9 de diciembre de 2016, hasta que la totalidad de los pagos adeudados bajo el Pagaré (incluyendo intereses) fueran pagados.
9. Como parte de los términos y condiciones del Pagaré, ATWH y el Sr. St. Clair acordaron pagar la cantidad de veinte mil dólares (\$20,000.00) por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en la eventualidad de que el tenedor del Pagaré tuviera que proceder de manera judicial para el cobro de cualquier parte de la obligación incurrida.
10. El 24 de enero de 2017, ATWH suscribió una Cesión de Ingresos (“Assignment of Proceeds”) a favor de la parte demandante, F&R.
11. ATWH y F&R le notificaron a Verde sobre la cesión realizada bajo el *Assignment of Proceeds*.
12. Conforme surge de los términos del *Assignment of Proceeds*, ATWH y Verde suscribieron un acuerdo de operación (“Operating Agreement”) bajo el cual ATWH fue contratado para actuar como co-manejador de desarrollo de un proyecto perteneciente a Verde, a cambio de una tarifa equivalente a dos por ciento (2%) de todos los costos (excluyendo los de financiamiento) y una tarifa de manejo de activos de uno punto cincuenta por ciento (1.50%) de los ingresos brutos del proyecto perteneciente a Verde.
13. Mediante el *Assignment of Proceeds*, ATWH concedió a favor de F&R todos los títulos, derechos e intereses sobre las tarifas de desarrollo y manejo de activos bajo el “Operating Agreement” hasta que la totalidad de los pagos adeudados bajo el Pagaré (incluyendo intereses y costas relacionadas a su cobro) fueran pagados.

14. El 12 de junio de 2019, F&R le envió una carta por correo certificado a ATWH y el Sr. St. Clair declarando el incumplimiento (“default”) de los términos y condiciones del Pagaré y requiriendo el pago del balance adeudado.
15. El 12 de junio de 2019, F&R le notificó a Verde sobre el incumplimiento (“default”) de parte de ATWH y al Sr. St. Clair de los términos y condiciones del Pagaré e informando que cualquier pago a partir de dicha fecha de Verde a ATWH bajo el “OA” debe ser entregado directamente a F&R hasta el entero y completo pago de las obligaciones bajo el Pagaré.
16. Luego de acreditados a ATWH los pagos recibidos por la parte demandante en conformidad con los términos del “Assignment of Proceeds” del 24 de enero de 2017 de los “Management Fees” enviados por Verde, permanece un balance no pagado por la cantidad principal de \$71,934.20, en adición a los intereses devengados y no pagados.
18. F&R no fue parte, ni firmó, el acuerdo titulado *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* del 9 de mayo de 2018.
19. El pagaré de \$300,000.00 en el que se basa la demanda, y el contrato intitulado *Assignment of Proceeds* fueron firmados el 24 de enero de 2017.
20. F&R Construction Corp. fue la entidad que le prestó los \$300,000.00 a St. Clair.
21. Del Certificado de Incorporación de F&R Construction Corp. surge que los incorporadores fueron Ángel Antonio Fullana Olivencia, Jaime Fullana Olivencia, Herman W. Colberg y Vicente Resto Soto.³

El Tribunal de Primera Instancia, concluyó que:

A pesar de que las partes demandadas alegaron, tanto en sus contestación a demanda y contestación a enmendada a la demanda, como en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria, que las obligaciones que emanan del pagaré y del *Assignment of Proceeds* “fueron satisfechas por los acuerdos suscritos entre las partes”, específicamente mediante el “Bill of Sale, Assignment, and Release Agreement” fechado 9 de mayo de 2018, es incontrovertible el hecho de que F&R no fue parte otorgante en dicho acuerdo. Aun cuando pudiera existir controversia en torno a si la parte demandante es una subsidiaria o compañía relacionada a la parte que otorgó dicho documento (Summit@Isla-Verde, LLC), en virtud de que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley únicamente entre las partes contratantes y sólo producen efecto entre las partes que los otorgan, concluimos que dicho documento no pudo haber tenido el efecto de dejar sin efecto la acreencia de la parte demandante.⁴

Inconforme con lo resuelto, los apelantes instaron una *Moción de Reconsideración y Determinaciones Adicionales de Hechos*. Argumentaron que al emitir su *Sentencia* el foro primario le había restado importancia a los hechos propuestos por los apelantes respecto a los directores, empleados y oficiales que comparten F & R Construction y Summit. Sostuvieron que ese análisis era clave para

³ Apéndice del Recurso, *Sentencia*, págs. 3-5.

⁴ Íd. págs. 9-10.

que el tribunal pudiera adjudicar si la deuda reclamada fue o no relevada. Propusieron, se acogieran como determinaciones adicionales de hecho, los hechos, presuntamente incontrovertidos, que enumeraron en su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. El foro primario declaró Sin Lugar la moción interpuesta.

Insatisfechos, los apelantes invocan nuestra jurisdicción revisora, a través del *Recurso de Apelación* que nos ocupa, en el cual le imputan al foro primario la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al ignorar el efecto jurídico del *Bill of Sale* que relevó a la parte apelante de sus obligaciones con la parte apelada, en violación a preceptos básicos de nuestro derecho de contrato.

II.

-A-

La Regla 36 de Procedimiento Civil establece el mecanismo de la sentencia sumaria para que una parte en un pleito pueda presentar una moción fundamentada “en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”. 32 LPR Ap. V, R. 36.1. En esa misma línea, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3, dispone que se debe dictar sentencia sumaria cuando de las alegaciones y documentos que se acompañen, surja que no existe controversia sustancial de ningún hecho material. Ante ello y como cuestión de derecho, procedería entonces que se dicte sentencia a favor de la parte promovente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

Toda moción solicitando que se dicte sentencia sumariamente deberá contener los siguientes elementos:

- (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
- (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;

- (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
- (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
- (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3

Sabido es que el propósito principal de la sentencia sumaria es acelerar el trámite de un pleito para poder cumplir con la Regla 1 de Procedimiento Civil que les garantiza a las partes una solución justa, rápida y económica. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 115 (2015). Ahora bien, nuestro Tribunal Supremo ha manifestado que existen circunstancias en las cuales el método de la sentencia sumaria no es aconsejable. Ejemplos de estas circunstancias se encuentran en pleitos donde “existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial y está en disputa”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 219 (2010). Sin embargo, cuando resulta clara la falta de controversia sobre hechos materiales, procedería la sentencia sumaria. *Íd.*

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá controvertir la prueba presentada mientras cumple con los mismos requisitos básicos que la parte que presenta la moción. Regla 36.3(b)(2), *supra*. Al así proceder, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá probarle al tribunal que en efecto existe controversia sobre hechos materiales.

El Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento revisar una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González, supra*, págs. 117-118. Esto incluye un deber de auscultar si en efecto existen hechos materiales en controversia y, de encontrar hechos materiales incontrovertidos,

revisar la aplicación del derecho por el Tribunal de Primera Instancia. Íd. págs. 118-119.

En todo momento, el Tribunal de Apelaciones estará limitado a evaluar los documentos que fueron presentados ante el Tribunal de Primera Instancia y a “determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta”. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004). Por tanto, no procede adjudicar los hechos materiales en controversia, pues esto le corresponde al Tribunal de Primera Instancia, aunque si debemos evaluar si la prueba documental los apoya. Íd.

Ahora bien, en la medida que el foro apelativo quede convencido de que en efecto existen hechos materiales en controversia, viene obligado a dar cumplimiento al mandato de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, que dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la moción, y es necesario celebrar juicio, **será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos**, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaría limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad. 32 LPRA Ap. V, R. 36.4; Meléndez González, *supra*, pág. 118. (Énfasis nuestro).

-B-

Según disponía el Artículo 1044 del Código Civil de 1930, Art. 1044 Cód. Civ. PR, 31 LPRA ant. sec. 2994, aplicable a este caso, “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor con los mismos”. Mediante esta disposición se consagró en nuestro ordenamiento el principio doctrinal de *pacta sunt servanda*. Así pues, al pactar un contrato las partes crean normas que resultan

ser obligatorias para ellas mismas. J.R. Vélez Torres, *Derecho de Contratos*, San Juan, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1990, pág. 100. Una vez se crea la relación obligatoria, ésta desarrolla toda su fuerza y no queda en un vacío, salvo que las partes voluntariamente no quieran darle sentido y efectividad. Íd. En la medida que una de las partes reclame su cumplimiento, la otra tiene que cumplir, porque, de no hacerlo, el sistema judicial se moverá para que se le obligue al cumplimiento. Íd.

Naturalmente, el principio de *pacta sunt servanda* debe reconciliarse con la política pública de libertad contractual que impera en nuestra jurisdicción. De esta manera, se reconoce una amplia libertad a las partes de un contrato, quedando el ámbito de sus voluntades restringido a todo aquello que no sea contrario “a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Art. 1207, Cod. Civ. PR, 31 LPRA sec. 3372.

En lo pertinente, el Artículo 1209 del Código Civil de 1930, aplicable consigna que:

Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada. Art. 1209, Cód. Civ. PR, 31 LPRA ant. sec. 3374.

Así que, como norma general, la obligatoriedad del contrato se manifiesta entre sus partes, es decir, quienes por mediante su vinculación le dieron vida. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 115. En contraposición, para quienes resultan ajenos al vínculo contractual, éste nada importa, pues nada tuvieron que ver con su creación. Íd.

Ahora, nuestro ordenamiento reconoce excepciones a la normativa reseñada. En primer lugar, se concibe una excepción

para los herederos de las partes contratantes. 31 LPRA ant. sec. 3374. Se reconoce también una excepción cuando el contrato contenga alguna estipulación en favor de un tercero. Íd. En cuanto a estos, la doctrina indica que se trata de un pacto mediante el cual una de las partes contratantes realiza una prestación en favor de un tercero extraño a la conclusión del contrato y que no se encuentra representado en él. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 116-17. Para que se considere un contrato en favor de un tercero, no es necesario que éste se refiera en su totalidad a estipulaciones en provecho de tercero. Íd. pág. 117. Basta con que una sola estipulación, de las varias que pueda contener el contrato, sea a favor de un tercero. Íd. Es posible que una estipulación en favor de un tercero conste en favor de una persona indeterminada. *A.L. Arzuaga v. La Hood Const., Inc.*, 90 DPR 104, 110 (1964).

De otra parte, el Artículo 1211 del Código Civil de 1930, Art. 1211 Cód. Civ., 31 LPRA ant. sec. 3376, provee que:

Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante. Íd.

Así pues, cuando una parte otorga un contrato a nombre de otra, dependerá si se ha otorgado un mandato correspondiente o si, por el contrario, se ratifica la actuación del que contrata. *Kogan v. Registrador*, 125 DPR 636, 673 (1990).

III.

En el único señalamiento de error planteado, los apelantes arguyen que el foro primario incidió al presuntamente ignorar el efecto del negocio jurídico denominado *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*, en lo atinente a la controversia de epígrafe. Afirman que la cláusula de relevo, contenida en el contrato, los

liberó de cualquier obligación para con la apelada, particularmente, la obligación que surge del *Pagaré* suscrito el 24 de marzo de 2017.

En atención a que, la disposición del caso de título se dio dentro del contexto de una moción de sentencia sumaria, con su correlativa oposición, nuestro análisis no se limitará únicamente a una consideración de las controversias jurídicas que motivan este recurso. En cumplimiento con la normativa que surge de la casuística de nuestro Tribunal Supremo, igualmente venimos obligados a cerciorarnos si el foro primario aplicó correctamente los postulados de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Veamos.

En el dictamen impugnado, el foro apelado concluyó que los hechos incontrovertidos apoyaban una conclusión: que ATWH y el señor St. Clair debían satisfacer a F & R Construction las cantidades aún adeudadas como parte del *Pagaré* suscrito el 24 de enero de 2017. Así pues, tras examinar la moción sobre dictar sentencia sumaria, razonó que, de la prueba documental ante sí, no surgía controversia real sobre algún hecho material. Estimó que la *Oposición a Moción de Sentencia*, interpuesta por los apelantes, no satisfizo los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, por alegadamente no hacer referencia a las páginas o párrafos que apoyaban ciertos hechos que los apelantes estimaban incontrovertidos.

De entrada, es preciso destacar que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, les impone a ambas partes el deber de adherirse rigurosamente a los requisitos para instar y contestar una moción de sentencia sumaria. Tanto el promovente como el promovido tienen un deber de presentar sus contenciones en una relación concisa de párrafos, aludiendo a la prueba que sustenta los hechos o que los controvierte. 32A LPRa Ap. V., R. 36.3; SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, *supra*, pág. 432.

El foro primario consignó en el dictamen, que el escrito en *Oposición* no indicaba los párrafos o las paginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible que sustentara los hechos propuestos por los apelantes. Sin embargo, a poco examinar las alegaciones responsivas de los apelantes, encontramos con facilidad la prueba en la cual estos fundaron sus propuestas de hechos.

En la mayoría de sus propuestas, los apelantes hicieron referencia apropiadamente a prueba admisible, señalando párrafos y oraciones pertinentes a estos. En otros casos, hicieron referencia a ciertos documentos específicos. Contrario a lo razonado por el tribunal primario, no encontramos que los apelantes se hayan apartado inaceptablemente del mandato de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Por lo cual, procedía considerar en el análisis, lo que los apelantes arguyeron en su escrito en *Oposición*.

Uno de los documentos en que los apelantes se apoyaron es el contrato de relevo de responsabilidad. Afirmaron que éste, denominado *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*, tuvo el efecto de relevar a todas las entidades afiliadas a ambos grupos corporativos - tanto el del señor St. Clair como el del señor Fullana Olivencia - de cualquier responsabilidad u obligación que pueda surgir del *Operating Agreement* de Verde, LLC o de cualquier otro documento o instrumento que nazca del *Bill of Sale*.

Encontrándonos en igual posición que el foro primario ante la prueba documental que surge del expediente, examinamos detenidamente la cláusula contractual a la que se ha hecho referencia. Esta reza:

3. Mutual Release. Upon execution of this Bill of Sale, each of the Parties, **on their behalf and on behalf of, and intending to legally bind, their parent, subsidiaries and related affiliated entities, employees, officers, directors, agents, representatives, parents, shareholders, partners, members, successors, heirs and assignees**, as applicable (each a "Releasing Party") **irrevocably and unconditionally releases and forever discharges the other Parties, each of their respective parents, subsidiaries and related affiliated entities, employees, officers, directors, agents,**

representatives, parents, shareholders, partners, members, successors, heirs and assignees, as applicable, and all persons acting by, through, under or in concert with any of the aforesaid persons or entities (collectively, the “Released Parties”), **from and against any and all causes of action, suits, debts, liens, obligations, liabilities, claims, demands, damages, judgments, losses, orders, penalties, costs and expenses, of any kind or character, including**, but not limited to, attorneys’, professional and para-professional fees, of any kind or nature whatsoever, known or unknown, direct or indirect, suspected or unsuspected, fixed or contingent, liquidated or unliquidated, arising at law or in equity of whatsoever kind or nature, whether heretofore or hereafter arising, which the Releasing Party now has, owns, holds or claims to have, own or hold, or at any time heretofore has had, owned, held or claimed to have had, owned or held, or hereinafter may have, own or claim to have against any of the Released Parties, **arising from, based upon or related to, whether directly or indirectly: (i) the Operating Agreement and (ii) any and all other agreements, documents or instruments referenced herein including this Bill of Sale (collectively, the “Released Matters”)**. In furtherance of the foregoing release, each of the Releasing Parties hereby covenants and agrees never to institute or cause to be instituted, or continue prosecution of, or assist, any suit or other action or proceeding of any kind or nature against any of the Released Parties, by reason of, or in connection with, any of the Released Matters. Provided, however, that the Released Matters do not include a release from any claims from either party or their affiliates in relation to the construction work on any projects owned by the Releasing Parties or a release against Verde, ATWH and Conexus Holdings or the affiliates in relation to a failure to obtain Summit Parties’ (as hereafter defined) release of the Guarantees as indicated in Section 4 of this Bill of Sale.⁵

Las palabras utilizadas por los firmantes en la cláusula precitada demuestran sin duda una intención de otorgar un relevo, de carácter amplio. Surge un objetivo ulterior, de ampliar la cobertura de ese relevo hacia otras entidades afiliadas a las personas jurídicas suscribientes. No obstante, al fallar sumariamente a favor de la apelada, el foro primario estimó que:

aun cuando pudiera existir controversia en torno a si la parte demandante es una subsidiaria o compañía relacionada a la parte que otorgó dicho documento (Summit@Isla Verde, LLC), en virtud de que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley únicamente entre las partes contratantes y solo producen efecto entre las partes que las otorgan, concluimos que dicho documento no pudo haber tenido el efecto de dejar sin efecto la acreencia de la parte demandante.⁶ (Énfasis Suplido)

Al así concluir, el foro primario descartó las contenciones de los apelantes, entendiendo que el contenido del *Bill of Sale*,

⁵ Apéndice del Recurso, *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, pág. 230. (énfasis nuestro)

⁶ Apéndice del Recurso, *Sentencia*, págs. 9-10. (Énfasis nuestro).

Assignment and Release Agreement no podía derrotar la reclamación incoada. De esta forma estimó, que, no habiendo otros hechos materiales en controversia, procedía ordenar el pago de la deuda según solicitado. Discrepamos de su análisis.

Observamos en el dictamen una contradicción cuando se consigna que pudiera existir controversia en torno a si la apelada es una subsidiaria de Summit, pero se indica que esto no afecta la exigibilidad de la obligación bajo el *Pagaré*. Lo cierto es que bajo la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, no cabe hablar de que proceda dictar una sentencia sumariamente mientras persistan hechos materiales en controversia. Al indicar que, aunque existe controversia sobre la relación de F & R Construction con Summit, esto no evita que se dicte sentencia sumariamente en favor de los apelados, el foro primario implícitamente concluye que la contestación a esta interrogante resulta impertinente para la adjudicación de este recurso.

Sin embargo, los documentos que las partes acompañaron como complemento a sus escritos, hacen incontrovertido el hecho de que los suscribientes pactaron libremente una cláusula de liberación mutua. Por lo cual, su alcance debe quedar definido para que pueda ser adjudicada la disposición del caso.

La prueba documental que los apelantes aportaron sugiere que aquí nos encontramos ante una cláusula cuyo diseño tuvo el objetivo de vincular, no solo a las entidades suscribientes, sino a otras entidades que forman parte de los respectivos grupos corporativos. Como vimos en la exposición del derecho, si bien es cierto que los contratos, de ordinario, solo obligan a quienes sean partes a los mismos, no es menos cierto que en un contrato se pueden establecer cláusulas que contengan estipulaciones en favor de un tercero nominado o innominado. Además, siempre cabe la

posibilidad de que un tercero, a nombre de quien se contrató, ratifique oportunamente un contrato en el cual no participó.

Del legajo apelativo surge vasta evidencia documental que aporta hacia el objetivo de disolver las relaciones comerciales entre los grupos corporativos de los señores St. Clair y Fullana Olivencia. A partir del momento en el cual se firma el *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*, surgen dos (2) documentos, en los cuales un oficial de F & R Construction Group, Inc. y F & R Management Services, LLC aparentan ratificar y reconocer la continuidad del *Operating Agreement* de Verde, LLC luego de la venta de la participación de Summit en Verde, LLC a favor de ATWH.⁷ Es decir, hay documentos que hacen ver la existencia de controversia precisamente sobre aspectos materiales y sustanciales el que foro primario estima como impertinentes. A saber, si las entidades afiliadas a los grupos corporativos, que no suscribieron el *Bill of Sale*, acordaron atenerse a sus disposiciones.

En su *Oposición* al recurso, la apelada expone que los apelantes pretender involucrar a personas jurídicas, que no son partes en este pleito y a que el foro primario ejercite su jurisdicción sobre entidades que no han sido unidas al litigio. Esto, puesto que los apelantes, han argumentado que F & R Construction es una afiliada de Summit, lo que implica que, en la eventualidad que los apelados cualifiquen como una afiliada de Summit, procedería que a ellos se les aplique el relevo concedido hacia ATWH y el señor St. Clair, con el efecto que esto tendría sobre la obligación del *Pagaré*.

Habiendo examinado los escritos de las partes, documentos y deposiciones, no podemos decir que se haya despejado la controversia sobre este particular, ni que en ausencia de ello sea aconsejable dictar sentencia resolviendo en definitivo este caso.

⁷ Véase Apéndice del Recurso, *Ratification and Amendment*, pág. 235; Apéndice del Recurso, *Ratification and Acknowledgement*, pág. 236.

Siendo así, forzoso es revocar el dictamen recurrido, por cuanto existe aún controversia sobre hechos materiales de este caso.

Un estudio de estos documentos, y de lo alegado por las partes, permite estimar que los hechos que el Tribunal de Primera Instancia designó como incontrovertidos en efecto lo son. Por lo cual, en nuestro ejercicio revisor, incorporamos como parte de esta sentencia las determinaciones de hechos que el foro primario incluyó en su *Sentencia*. Además, estimamos que la prueba documental sustenta como hechos incontrovertidos adicionales, los siguientes:

1. Los dueños e incorporadores de F & R Construction, Corp. son los señores Ángel Antonio Fullana Olivencia y Jaime Fullana Olivencia.
2. El Sr. Ángel Antonio Fullana Olivencia organizó a la entidad Summit para atender los negocios de F & R Construction con el grupo corporativo del señor St. Clair.
3. Los socios y administradores de Summit eran Ángel Antonio Fullana Olivencia, Jaime Fullana Olivencia, José Miguel Fullana Olivencia, Jaime Fullana Lefranc, Miguel Fullana Morales, Antonio Fullana Morales y Manuel Jaime Fullana Morales, todos miembros de la misma familia.
4. La entidad Summit se asoció comercialmente con el grupo corporativo presidido por el señor St. Clair, la compañía matriz Around the World Holdings, LLC (“ATWH”), mediante la adquisición de una participación de 50% en Verde, LLC.
5. El señor Fullana Olivencia firmó el *Operating Agreement* de Verde, LLC a nombre de Summit.
6. La sección 2.3(A) del *Operating Agreement* de Verde, LLC indica que “Summit shall cause an affiliate to act as general contractor on the project”.
7. El propósito de la firma del *Pagaré* de \$300,000.00 era que el señor St. Clair le solicitó al señor Fullana Olivencia un préstamo, dado a que necesitaba el dinero para realizar una aportación de capital dentro del proceso de financiamiento del proyecto de construcción de Verde, LLC.
8. F&R Construction Corp. fue la entidad que le prestó los \$300,000.00 al señor St. Clair.
9. Las entidades Summit, F & R Construction Corp., F & R Management Services, F & R Construction Group, Inc. todas comparten la misma dirección postal: PO Box 9932, San Juan, PR 00908-9932, así como la residencial: Urb. University Gardens, 1010 Harvard Street, San Juan, Puerto Rico 00927.
10. La sociedad comercial entre los grupos corporativos presididos por el señor St. Clair y el señor Fullana Olivencia no prosperó, así que ATWH y Summit decidieron concluir su relación mediante el contrato intitulado *Membership Interest Purchase Agreement*, suscrito el 15 de marzo de 2018.

11. El 9 de mayo de 2018, el señor Fullana Olivencia firmó el *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* en representación de Summit.
12. El 9 de mayo de 2018, el señor Amador Chacón suscribió un documento intitulado *Ratification and Amendment*, a nombre de F & R Construction Group, Inc., así como otro documento intitulado *Ratification and Acknowledgement* a nombre de F & R Management Services, LLC, otra entidad del grupo corporativo que preside el señor Fullana Olivencia.
13. El *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* incluyó relevos mutuos de responsabilidad que pretendían obligar tanto a las partes de este – Verde, LLC, ATWH, Summit – como a sus entidades subsidiarias, matrices, afiliadas, empleados, oficiales, directores, agentes, representantes, accionistas, miembros, sucesores, herederos o cesionarios. El acuerdo relevaba mutuamente a los antes mencionados de responsabilidad de todo tipo de causa de acción, demandas, deudas, obligaciones, reclamaciones, de cualquier tipo, directa o indirectamente relacionada con el proyecto de Verde, LLC.
14. La única excepción hecha al relevo de responsabilidad antes descrito era a las reclamaciones con respecto a trabajos de construcción o sobre la gestión para obtener relevos sobre garantías dadas por Summit.

Por otra parte, en armonía con la exposición que hiciéramos previamente, concluimos que permanece aun controversia sobre los siguientes hechos esenciales:

1. Si la Cláusula Tres (3) del *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* vincula jurídicamente a las entidades afiliadas a Summit@Isla Verde, LLC.
2. Si F & R Construction Corp. es una afiliada de Summit@Isla Verde, LLC.

Dilucidados estos hechos, podría entonces definirse si el relevo otorgado mediante la Cláusula Tres (3) *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* tiene consecuencia legal sobre la exigibilidad de las obligaciones que emanan del *Pagaré*, suscrito el 24 de enero de 2017, entre F & R Construction Corp., el señor Keith St. Clair y Around The World Holdings, LLC.

Por lo antes expuesto, entendemos que en esta etapa de los procedimientos no era aconsejable que se dictara sentencia sumaria, por existir hechos materiales aún en controversia. Procede que el Tribunal de Primera Instancia, tomando como punto de partida los hechos estimados como incontrovertidos por este Tribunal de Apelaciones, dilucide en su día las cuestiones que aún permanecen en controversia. Así pues, deberá auscultar si entre las

partes de epígrafe persiste una obligación exigible en virtud del *Pagaré* o si, por el contrario, la obligación ha sido debidamente extinguida a raíz de la Cláusula Tres (3) del *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement*. En fin, consideramos que el foro primario en efecto erró al estimar que las disposiciones del *Bill of Sale, Assignment and Release Agreement* resultaban impertinentes para la adjudicación de la controversia que pendía ante su consideración. No procedía, como cuestión de derecho, adjudicar el caso mediante sentencia sumaria.

IV.

Por los fundamentos previamente consignados se revoca la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera, la cual declaró Con Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* interpuesta por la apelada. Se devuelve el caso al foro de origen para que dé continuidad a los procedimientos en el caso, de conformidad con lo aquí dispuesto.

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