

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA
VIVIENDA DE PUERTO
RICO

Peticionaria

V.

LA SUCESIÓN DE JOSÉ O.
SALICHS RODRÍGUEZ,
compuesta por CARMEN
M. SOLDEVILA VEIGA,
JOMAR SALICHS
SOLDEVILA, JOSE
SALICHS SOLDEVILA

Recurridos

KLCE202000778

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Ponce

Caso Núm.:
J CD2017-0314

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente; el Juez Bonilla Ortiz, la Juez Cortés González y el Juez Ronda del Toro¹

Ronda del Toro, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

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

Comparece la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, (en adelante la AFV² o parte peticionaria), mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe, en virtud del cual nos solicita que revisemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce (TPI), el 25 de febrero de 2020. Mediante el aludido dictamen, el foro primario declaró *No ha lugar* la solicitud de *Sentencia Sumaria* presentada por la parte peticionaria el 2 de julio de 2019.

¹ Mediante la Orden TA-2020-167 del 16 de diciembre de 2020, se designó al Hon. Eric Ronda Del Toro, en sustitución de la Hon. Olga E. Birriel Cardona.

² Tómesese en consideración que la parte demandante AFV es sucesora en derecho del Departamento de Vivienda de Puerto Rico en cuanto a la administración del Programa HOME.

Por los fundamentos que esbozamos a continuación, se expide el auto de certiorari y se confirma la resolución recurrida.

I

En virtud del contrato otorgado con el Departamento de la Vivienda³ (en adelante el peticionario o la parte demandante), titulado "Department of Housing Home Program Grant Agreement Rental Habilitation⁴" el 29 de marzo de 1996, el señor José O. Salichs Rodríguez y su esposa la señora Carmen Soldevila Veiga, (en adelante la parte demandada o la parte recurrida⁵), formaron parte del Programa Home. Mediante este último, le desembolsaron la cantidad de \$100,000.00 para que se llevase a cabo la rehabilitación y/o construcción de ocho unidades de vivienda localizadas en el Municipio de Juana Díaz.

Posteriormente, a consecuencia del incumplimiento de contrato, el peticionario le requirió a la parte demandada la devolución de los fondos entregados, a lo cual esta se negó. Por ello, el 2 de mayo de 2017 mediante la presentación de la Demanda al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce, el peticionario solicitó la devolución de los fondos, los intereses y el pago de honorarios de abogado. Mediante esta, además, el peticionario detalló que la parte demandada había incumplido con las siguientes obligaciones⁶:

³ La demandante, la Autoridad para el Financiamiento de Vivienda de Puerto Rico (en adelante AFV) es actualmente quien opera y administra el Programa HOME y sucesor en los derechos de dicho programa del Departamento de la Vivienda. Véase la carta emitida el 12 de febrero de 2010, mediante la cual el Gobernador Luis Fortuño le notificó al H.U.D. la intención de designar a la AFV como unidad del gobierno local destinada a continuar las operaciones del Programa HOME en P.R. en sustitución del Departamento de la Vivienda. Esta sustitución fue efectiva el 7 de abril de 2010.

⁴ Véase, el anejo 1 páginas 113-121 de este recurso.

⁵ La parte demandada, es la Sucesión de **Don José O. Salichs Rodríguez**, quien fue participante y recibió los fondos del Programa HOME, el cual para la fecha relevante a los hechos objeto de esta demanda era administrado por el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

⁶ Véase, el anejo XIII a la página 240 de este recurso.

- A) Mantener expedientes completos y al día sobre los ocupantes del proyecto.
- B) Proveer la información sobre los ocupantes del proyecto, según requeridos por la parte demandante.
- C) Permitir a la parte demandante la inspección física del proyecto.
- D) Gravar hipotecariamente el proyecto para el cual fueron desembolsados los fondos sin el consentimiento de la parte demandante.

Consecuentemente, el 22 de junio de 2017 la demanda fue enmendada⁷ para incluir como partes a los restantes miembros de la Sucesión, es decir a Jomar Salichs Soldevilla y a José Salichs Soldevilla, y sustituir los nombres ficticios de los codemandados. Así pues, la codemandada Carmen M. Soldevila Veiga presentó su "Contestación a [la] Demanda Enmendada" el 19 de julio de 2017, en la cual, en síntesis, negó las alegaciones de la Demanda y expuso sus defensas afirmativas. Igualmente, el 18 de abril de 2018, los codemandados José y Jomar Salichs Soldevila presentaron su contestación a la Demanda Enmendada. Celebrada la conferencia con antelación al juicio el 29 de mayo de 2019, las partes discutieron varios asuntos relacionados al origen federal de los fondos. En consecuencia, la parte demandante presentó una "moción en cumplimiento de orden en relación a obligaciones de la AFV hacia el H.U.D. Federal y falta de pertinencia a las controversias del caso". A tales efectos, expresó que en el *Grant Agreement*, sólo habían comparecido como únicas partes el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y los esposos antes mencionados. Y que, por lo tanto, ninguna agencia federal era parte indispensable en el pleito.

Posteriormente, el 2 de julio de 2019 la parte demandante presentó una *Moción de sentencia sumaria*⁸, mediante la cual le

⁷ Véase, la página 232 de este recurso.

⁸ Véase, la página 99 de este recurso.

solicitó al foro primario que les ordenara a todos los coherederos a pagar solidariamente la suma de \$98,920.00, además de los intereses, costas y honorarios de abogado por haber gravado el inmueble con una hipoteca en contravención al contrato. Esto a su vez, sin el consentimiento previo y por escrito de la parte demandante, y por no mantener los récords adecuados sobre los inquilinos que ocuparon el inmueble. Conforme lo dispone la Regla 36.3 (a)(4) de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3, la demandante propuso los siguientes hechos pertinentes sobre los cuales no existe controversia:

1. En el día 29 de marzo de 1996, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, la codemandada Carmen Soldevilla Veiga y su esposo José O. Salichs Rodríguez (en adelante "la codemandada y el causante") suscribieron contrato titulado "Department of Housing Home Program Grant Agreement Rental Rehabilitation", en adelante "Grant Agreement". (Anejo 1).
2. La primera página del Grant Agreement establece que la codemandada y el causante serian responsables de administrar la suma de \$100,000.00 de fondos HOME para desarrollar el proyecto descrito en el Apéndice 1 "Project Description". (Anejo 1).
3. De conformidad al Grant Agreement, el Departamento de Vivienda de Puerto Rico desembolsó al causante José O. Salichs Rodríguez la suma de \$100,000.00, mediante el cheque numero 276-000076, con fecha del 30 de diciembre de 1996 y por la suma de \$58,536.50. (Véase Anejo 2); y el cheque numero 276-000088, con fecha del 25 de febrero de 1997 y por la suma de \$41,463.50. (Véase Anejo 3).
4. El Apéndice 1 del Grant Agreement ("Appendix 1") identifica la propiedad objeto del proyecto con la siguiente descripción:
"URBANA": "Solar marcado con el número cuatro de la manzana B, de la Urbanización La Esperanza, radicada en el Barrio [sic] Pueblo Sur de Juana Diaz, Puerto Rico, con una cabida este solar de cuatrocientos ochenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados; colindando por el Norte, con el solar número cinco de la manzana B, por donde mide treinta y un metros; por el Sur, con terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, por donde mide treinta y un metros con dos centímetros; por el Este, con el solar número tres de la manzana B, por donde mide quince metros con veinte y ocho centímetros; y por el Oeste, con

- la calle número dos de la Urbanización La Esperanza, por donde mide quince metros con noventa centímetros". (Anejo 1).
5. Mediante carta del día 12 de febrero de 2010, el entonces Gobernador de Puerto Rico, Luis Fortuño notificó al HUD la intención de designar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico como la unidad de gobierno local destinada a continuar las operaciones del programa HOME en Puerto Rico en sustitución del Departamento de Vivienda. (Anejo 4).
 6. Mediante carta del día 7 de abril de 2010, el HUD autorizó el cambio de responsabilidad por el programa HOME solicitado por el Gobernador Luis Fortuño, pasando los deberes, obligaciones y derechos al Departamento de Vivienda de Puerto Rico bajo dicho programa a la aquí demandante Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. (Anejo 5).
 7. El Grant Agreement establece, en el Apéndice 7 ("Appendix 7"), que "El propietario no podrá vender ni enajenar la propiedad objeto de este contrato de forma alguna durante el tiempo que dure el "AFFORDABILITY PERIOD" sin el consentimiento por escrito del Departamento de la Vivienda. El propietario tampoco podrá grabar [sic] dicha propiedad con posterioridad a la firma de este contrato". (Anejo 1).
 8. El Grant Agreement establece, además, en el Apéndice 7 ("Appendix 7"), que: "El mero incumplimiento de lo estipulado en este apéndice será causa suficiente para que el Departamento de la Vivienda pueda dejar sin efecto el presente contrato. En tal caso, el propietario incurrirá en responsabilidad por los daños ocasionados a los inquilinos, así como al Departamento de la Vivienda en violación a este contrato y será responsable además de la devolución del dinero proveniente de programa HOME proporcional al tiempo que le quede dentro del "AFFORDABILITY PERIOD". (Anejo 1).
 9. En el día 25 de junio de 1996, la codemandada Carmen Soldevila Veiga y el causante José O. Salichs Rodríguez constituyeron una hipoteca sobre el solar B-4, por la suma de \$20,000.00 y a favor del Banco Popular de Puerto Rico, mediante escritura #89 otorgada ante el Notario Público José Oswaldo Coll y Toste. (Anejo 6).
 10. De la página 11 de la escritura referida en el párrafo anterior surge que se trata de la misma propiedad que fue objeto del Grant Agreement, ya que la descripción de la propiedad que surge de la

escritura es la misma propiedad que surge del Grant Agreement. (Anejo 1 y Anejo 6).

11. De la escritura referida en el anterior párrafo 9 surge que en la misma no comparece el Departamento de la Vivienda, por lo que éste no prestó su consentimiento para constituir dicho gravamen hipotecario. (Anejo 6).
12. El Sr. José O. Salichs Rodríguez falleció en el día 2 de octubre de 2001, estando legalmente casado con la codemandada Carmen Soldevila Veiga. (Contestación a la demanda enmendada).
13. El Sr. José O. Salichs Rodríguez falleció sin haber otorgado testamento, por lo que en el día 14 de noviembre de 2001, este Honorable Tribunal dictó Resolución de Declaratoria de Herederos en el caso Civil Núm. J2CI200100647, mediante el cual declaró como únicos y universales herederos de éste a sus hijos, a los codemandados José Oscar Salichs Soldevila y a su viuda, a la codemandada Carmen Belén Soldevila Veiga, en cuanto a la cuota viudal usufructuaria. Solicitamos se tome conocimiento judicial de la referida Resolución.
14. En el párrafo 10 de su Contestación a la Demanda Enmendada, los codemandados admitieron que Carmen Soldevila Veiga y su esposo José O. Salichs Rodríguez hipotecaron la propiedad objeto de este caso. (Contestación a la Demanda Enmendada).
15. En su Contestación a la Demanda Enmendada, los codemandados José Oscar Salichs Soldevila, Jomar Salichs Soldevila manifestaron que aceptaban la herencia de su padre José O. Salichs Rodríguez, a beneficio de inventario. (Contestación a la Demanda Enmendada).
16. De los autos de este caso, no surge que los codemandados José Oscar Salichs Soldevila, Jomar Salichs Soldevila hayan realizado el inventario que requiere el Código Civil para que surta efecto la aceptación a beneficio de inventario. (expediente judicial).

Por lo tanto, a raíz de la moción presentada, el 21 de agosto de 2019 los demandados presentaron una "Réplica a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandada"⁹. Estos en síntesis alegaron que: no hubo

⁹ Véase, la página 58 de este recurso.

incumplimiento sustancial por los demandados el cual amerite la resolución del contrato; que no procede aplicar la cláusula penal de devolución de fondos por ser exagerada e injusta; que los apartamentos fueron ocupados de forma errática y estos estuvieron vacíos continuamente por (i)falta de pago, (ii) abandono de inquilinos y otras circunstancias ajenas a su voluntad. También alegaron que le informaba al Departamento de la Vivienda sobre las infructuosas gestiones de requerirles la información a los inquilinos, pero que el Departamento dejó de visitar los apartamentos por años.

A tenor con lo anterior, los demandados señalan que existe una controversia genuina en torno al *Grant Agreement*; respecto a cuál era específicamente el inmueble (o solar) sujeto al mismo y para el cual se habían otorgado los fondos. Además, adujeron que el Departamento de la Vivienda en comunicación escrita el 29 de agosto de 2016 entendió que el "Affordability Period" era de veinte años¹⁰ y que al haberse radicado la Demanda el 28 de abril de 2017, ya ésta había expirado¹¹, por lo que no procedía la devolución de los fondos. Por otro lado, arguyó que, si se aplicaba la fórmula de los veinte y tres años, desde la radicación de la Demanda solo restaría un año y once meses del "Affordability Period" (hasta el 29 de marzo de 2019), por lo que tendrían que devolver la suma de \$4,347,00 por un año y \$3,987.75 por los restantes once meses. Además, sostuvo que, si se tomaba en cuenta la fecha de la constitución de la hipoteca como fecha del

¹⁰ La parte demandada aduce que existe una discrepancia en el *Grant Agreement* al indicar en el apéndice 7 que el "Affordability Period" es de veinte y tres (23) años, cuando, no obstante, en el mismo *Grant Agreement* en su cláusula II a la página 2 de este, establece que son veinte (20) años.

¹¹ Véase, la Contestación a la Demanda Enmendada a la página 230, mediante la cual en su alegación número 11 la parte recurrida indicó que "la acción pudiera estar prescrita".

alegado incumplimiento de contrato, la parte demandante tendría quince años para demandar y exigir la resolución y devolución de los fondos, periodo que al haber radicado la Demanda el 28 de abril de 2017 también estaría prescrito.

Por su parte, los demandados para avalar su posición acompañaron los siguientes documentos complementarios: el "Project Set-Up Report" del *U.S. Department of Housing and Urban Development* (Anejo 1); Solicitud de permiso para construir (Anejo 2); Monitoría de Proyecto Apartamentos Salich (Anejo 3); copia, cheque, voucher y certificación del Departamento de Vivienda (Anejo 4); copia de carta del 21 de agosto de 1995 suscrita por María C. Negrón, Administradora Programa HOME (Anejo 5); copia de la carta del 6 de noviembre de 1995 del Ponce Bank dirigida a María C. Negrón (Anejo 6); Lista de requisitos del Programa HOME (Anejo 7); carátula del informe de la propiedad (Anejo 8); copia de la carta del 27 de diciembre de 1995 del Departamento de Vivienda (Anejo 9); copia de la transcripción de la hipoteca a manuscrito (Anejo 10).

De esta forma, el 31 de diciembre de 2019, la parte demandante interpuso una "Moción Suplementando la Solicitud de Sentencia Sumaria y en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria de los Codemandados", acompañada de la escritura Número 88 sobre Hipoteca en Garantía de Pagaré y los estudios de título de los solares B-4 y B-5¹².

Luego de todos los trámites procesales, cónsono con la Regla 36. 4 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.4, la cual le impone al Tribunal el deber de al momento de resolver

¹² Véase, los anejos A y B de la "Moción Suplementando la Solicitud de Sentencia Sumaria y en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria de los Codemandados".

una moción de sentencia sumaria y determinar que la misma no procede, realizar una determinación de aquellos hechos esenciales y pertinentes que no están en controversia y a su vez los que de buena fe estén controvertidos. De esta forma, todo hecho incontrovertido determinado tiene el efecto de que se entenderá probado y no habrá que realizar un desfile de prueba sobre este. Evaluada la moción de sentencia sumaria y su oposición, el foro primario dictó *Resolución* el 25 de febrero de 2020. **Allí, consignó**

los siguientes hechos incontrovertidos:

1. En el día 29 de marzo de 1996, el Departamento de Vivienda de Puerto Rico, la codemandada Carmen Soldevila Veiga y su esposo José O. Salichs Rodríguez suscribieron contrato titulado "Department of Housing Home Program Grant Agreement Rental Rehabilitation", en adelante "Grant Agreement".
2. La primera página del "Grant Agreement" establece que la codemandada y el causante serian responsables de administrar la suma de \$100,000.00 de fondos HOME para desarrollar el proyecto descrito en el Apéndice 1 "Project Description".
3. De conformidad al "Grant Agreement", el Departamento de Vivienda de Puerto Rico desembolsó la suma de \$100,000.00, mediante el cheque número 276-000076, con fecha del 30 de diciembre de 1996 y por la suma de \$58,536.50; y el cheque número 276-000088, con fecha del 25 de febrero de 1997 por la suma de \$41,463.50.
4. El apéndice 1 del "Grant Agreement" ("Appendix 1") identifica la propiedad objeto del proyecto con la siguiente descripción:
URBANA: "Solar marcado con el número cuatro de la manzana B, de la Urbanización La Esperanza, radicada en el Barrio [sic] Pueblo Sur de Juana Díaz, Puerto Rico, con una cabida este solar de cuatrocientos ochenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados; colindando por el Norte, con el solar número cinco de la manzana B, por donde mide treinta y un metros; por el Sur, con terrenos de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, por donde mide treinta y un metros con dos centímetros; por el Este, con el solar número tres de la manzana B, por donde mide quince metros con veinte y ocho centímetros; y por el Oeste, con la calle número dos de la Urbanización La Esperanza, por donde mide quince metros con noventa centímetros".
5. Mediante carta del día 12 de febrero de 2010, el entonces Gobernador de Puerto Rico, notificó al

- HUD la intención de designar a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico como la unidad de gobierno local destinada a continuar las operaciones del Programa Home en Puerto Rico, en sustitución del Departamento de Vivienda.
6. Mediante carta el día 7 de abril de 2010, el HUD autorizó el cambio de responsabilidad por el programa HOME, pasando los deberes, obligaciones y derechos del Departamento de Vivienda de Puerto Rico bajo dicho programa a la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico.
 7. El "Grant Agreement" establece, en el Apéndice 7 ("Appendix 7"): El propietario no podrá vender ni enajenar la propiedad objeto de este contrato de forma alguna durante el tiempo que dure el "AFFORDABILITY PERIOD" sin el consentimiento por escrito del Departamento de la Vivienda. El propietario tampoco podrá grabar¹³ dicha propiedad con posterioridad a la firma de este contrato.
 8. El "Grant Agreement" establece, además, en el Apéndice 7 ("Appendix 7"): El mero incumplimiento de lo estipulado en este apéndice será causa suficiente para que el Departamento de la Vivienda pueda dejar sin efecto el presente contrato. En tal caso, el propietario incurrirá en responsabilidad por los daños ocasionados a los inquilinos, así como al Departamento de la Vivienda en violación a este contrato y será responsable además de la devolución del dinero proveniente de Programa HOME proporcional al tiempo que le quede dentro del "AFFORDABILITY PERIOD".
 9. El Sr. José O. Salichs Rodríguez falleció en el día 2 de octubre de 2001.
 10. El Sr. José O. Salichs Rodríguez falleció sin haber otorgado testamento, por lo que en el día 14 de noviembre de 2001, se dictó Resolución de Declaratoria de Herederos, en el caso Civil Núm. J2CI200100647, mediante la cual declaró como únicos y universales herederos de éste a sus hijos y a la viuda, en cuanto a la cuota viudal usufructuaria.
 11. En el párrafo 10 de la Contestación a la Demanda Enmendada, los codemandados admitieron que Carmen Soldevila Veiga y su esposo José O. Salichs Rodríguez hipotecaron la propiedad objeto de este caso.
 12. A la fecha en que se constituyó la hipoteca sobre el solar B-4, el 25 de junio de 1996, el Departamento de la Vivienda no había desembolsado a la parte demandada suma de dinero alguna del Programa HOME. El primer desembolso se hizo el 30 de diciembre de 1996.
 13. El 21 de agosto de 1995, la Sra. María C. Negrón, Administradora del Programa Home del

¹³ El error ortográfico surge del contrato.

Departamento de la Vivienda de Puerto Rico dirigió carta al Sr. Salichs en la cual le informó a éste que indicara por escrito de donde obtendría la aportación privada.

14. El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, el Gobierno de Puerto Rico o la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, son un facilitador del Programa HOME.

A la luz de lo antes expuesto, el foro primario declaró *no ha lugar* a la “Moción de Sentencia Sumaria” y la “Réplica a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria a favor de la parte demandada” y señaló juicio para los días 10, 11, 12 de agosto de 2020 a las nueve de la mañana. Cónsono con ello, determinó que aún habían hechos controvertidos, entre ellos: que, ante el argumento del demandante de que los demandados habían hipotecado el inmueble sin su consentimiento, no quedaba claro si por el mero hecho de estos no comparecer en la escritura pública, esta no había sido autorizada; que no estaba claramente establecido el periodo comprendido en el “Affordability Period”, y a su vez sobre el término que tenía la parte demandante para instar la presente acción; y por último que, pese a que en la contestación a la Demanda Enmendada los codemandados José y Jomar Salichs Soldevila indicaron que habían aceptado la herencia a beneficio de inventario, del expediente no se desprende información sobre si estos llegaron a completar el trámite de realizar el inventario de todos los bienes de la herencia.

A tales efectos, la parte demandante presentó una “Moción de Reconsideración” solicitando determinaciones de hecho y derecho adicionales, la cual fue declarada *no ha lugar* mediante *Resolución* emitida el 28 de julio de 2020 y notificada a las partes el 31 de julio de 2020. En virtud de esta alegaron que el Tribunal debió considerar como hecho incontrovertido que los

codemandados no realizaron el inventario requerido. Añadió que, de ellos haberlo realizado tenían que mediante la "Réplica a la solicitud de Sentencia Sumaria" haber presentado la prueba correspondiente. En efecto solicitaron que el TPI emitiera la siguiente determinación adicional de derecho¹⁴:

Los codemandados José Oscar Salichs Soldevila y Jomar Salichs Soldevila aceptaron la herencia del causante José Salichs Rodríguez de forma pura y simple, al no haber realizado el inventario requerido por el Código Civil para que surta efecto la aceptación de herencia a beneficio de inventario.

Inconforme aun, el 28 de agosto de 2020 comparece ante nos el peticionario, por entender que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes señalamientos de error:

Primero: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar "No Ha Lugar" la solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la Peticionaria cuando la oposición presentada por los recurridos no cumple con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.

Segundo: Erró el Tribunal de Primera Instancia en la determinación sobre la existencia de hechos materiales y relevantes en controversia cuando la prueba documental ante su consideración dispone y establece que los mismos son incontrovertidos.

Así pues, examinado el recurso de *certiorari* presentado por la AFV, este Tribunal le ordenó a la parte promovida expresarse en un término de diez días. Así pues, la parte recurrida presentó su oposición a la expedición de este recurso. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos.

II

A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. Pueblo v. Díaz de

¹⁴ Véase, la página 9 de este recurso.

León, 176 DPR 913, 917 (2009). A diferencia del recurso de apelación, el tribunal superior puede expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. Pueblo v. Rivera Montalvo, res. 29 de septiembre de 2020, 205 DPR ____ (2020), 2020 TSPR 116; Pueblo v. Díaz De León, *supra*, págs. 917-918. El Tribunal Supremo ha indicado que la discreción significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. Pueblo v. Rivera Santiago, 176 DPR 559, 580 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005); Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Ello, sin hacer abstracción del resto del Derecho. Pueblo v. Rivera Santiago, *supra*, pág. 580. Es decir, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera. *Íd.* El adecuado ejercicio de la discreción judicial está "inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". Pueblo v. Ortega Santiago, *supra*, pág. 211.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, fija unos criterios para ejercer prudentemente nuestra discreción al decidir si atendemos en los méritos el recurso. La referida regla dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*, o de una orden de mostrar causa:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

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

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

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

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

De igual manera, a esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, dispone:

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

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

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

32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Por consiguiente, por lo general los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia. Asimismo, de ordinario, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, sólo podrá intervenir un tribunal apelativo con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140 (2000).

B.

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

En nuestro ordenamiento, la sentencia sumaria se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil. La Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009, establece que “una parte que solicite un remedio podrá, presentar una moción fundada 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 LPRA Ap. V, R. 36.1.

La Regla 36.3 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3, establece el procedimiento para la moción de sentencia sumaria, a saber:

- (a) La moción de sentencia sumaria será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:
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 y organizada 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 los mismos, 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.

Los tribunales solo dictarán sentencia sumaria cuando tengan ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia, y surja claramente que la parte promovida por el recurso no prevalecerá. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 473; Mejías v. Carrasquillo, 185 DPR 288, 299 (2012). Cabe resaltar que es principio rector y normativa firmemente establecida que meras alegaciones y teorías no constituyen prueba. U.P.R. Aguadilla v. Lorenzo Hernández, 184 DPR 1001, 1013 (2012), Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond., 182 DPR 485, 509-510 (2011).

Además, un tribunal, en el sano ejercicio de su discreción, debe abstenerse de resolver mediante el mecanismo de sentencia sumaria controversias en las que subyacen elementos subjetivos de intención, propósitos mentales o negligencia, y cuando el factor credibilidad sea esencial. Rivera

Rodríguez v. Rivera Reyes, 168 DPR 193, 211-212 (2006). Asimismo, el principio rector que debe encaminar al Tribunal sobre si procede o no dictar sentencia sumaria es el sabio discernimiento, debido a que mal utilizado, este mecanismo procesal puede privar a una parte de su día en corte, y tener como consecuencia la violación del principio fundamental de nuestro derecho, el debido proceso de ley. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 327-328 (2013). De otro lado, el Tribunal únicamente dictará Sentencia Sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 25 (2014); Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

Cónsono con lo anterior, en Meléndez González et al v. M. Cuebas, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo destacó que la Regla 36.3, *supra*, le impone unos requisitos de forma tanto al promovente como al opositor de la sentencia sumaria. Sin embargo, clarificó que el incumplimiento con dichos requerimientos conlleva repercusiones distintas para cada parte, a saber: Por un lado, si quien promueve la moción incumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *A contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en derecho. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013). Además, si la parte opositora “se aparta de las directrices consignadas [en la regla,] el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación [de los hechos ofrecidos por el promovente]”. (Cita omitida.) Meléndez González et al v. M. Cuebas, *supra*, pág. 111.

Según es sabido, el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisar solicitudes de

sentencia sumaria. La revisión de la sentencia sumaria por este foro revisor se considera *de novo* y se debe examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor. *Íd.* Por lo tanto, la revisión de la sentencia sumaria por este tribunal intermedio encuentra las siguientes dos limitaciones; (1) sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, (2) sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.*

III

En este caso, el TPI denegó la solicitud de sentencia sumaria, luego de entender que existen controversias de hechos medulares que le impedían resolver por esa vía. El foro primario a su vez identificó aquellos hechos sobre los cuales no existía controversia y los que sí¹⁵. En síntesis, determinó que existía controversia sobre si se había otorgado o no el consentimiento para la constitución de la hipoteca; el tiempo comprendido dentro del "Affordability Period"; y si finalmente los codemandados habían cumplido con los requisitos de la aceptación de la herencia a beneficio de inventario.

El primer señalamiento de error que planteó la parte peticionaria versa sobre su alegación de que la parte recurrida incumplió con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil al no haber refutado los dieciséis hechos materiales incontrovertidos planteados en la Sentencia Sumaria. Por otro lado, la parte recurrida se opuso a esta y le solicitó al TPI que se dictara

¹⁵ Véase, las páginas 15-17 de este recurso.

Sentencia Sumaria a su favor y se declarara sin lugar la demanda incoada en su contra. Sin embargo, un análisis del expediente refleja que el peticionario y la parte recurrida ya habían estipulado en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio documentos sobre los cuales no existía controversia, entre ellos el "Grant Agreement", precisamente el documento principal objeto de este pleito¹⁶.

Por otro lado, en cuanto al segundo señalamiento de error, alega la peticionaria que no existían hechos materiales en controversia que impidiese proceder por la vía sumaria. No obstante, no apoyamos esta postura debido a que el eje principal de esta controversia gira en relación con el alegado incumplimiento de contrato por parte de la recurrida. Asimismo, la parte recurrida alega que de los documentos se desprenden que a la fecha en que se radicó la demanda que originó este pleito, la misma estaba prescrita. Es decir, a pesar de la discrepancia sobre los solares B-4 ó B-5; sobre la constitución del gravamen hipotecario del solar B-4 el 25 de junio de 2016, o sobre el solar B-5 el 15 de julio de 1999, al ser incoada la demanda el 3 de mayo de 2017, la causa de acción de la parte peticionaria estaba prescrita. En consecuencia, por haber transcurrido más de quince (15) años desde el alegado incumplimiento tal y como la recurrida señaló como defensa en su contestación a la demanda¹⁷.

En virtud de ello, sostener los argumentos de la parte peticionaria de que procede la Sentencia Sumaria, sería avalar y ordenarle a la parte recurrida que devuelva unos fondos en base a una acción prescrita de la cual no desfiló prueba. Además, a pesar de que el AFV argumentó que se había gravado el solar sin

¹⁶ Véase, las páginas 196-200 del apéndice del recurso de *certiorari*.

¹⁷ Véase, las páginas 67-68, y 240 del apéndice del recurso de *certiorari*.

su consentimiento, la parte recurrida presentó prueba de la aprobación que había emitido la Administradora del Programa HOME con relación a la autorización de que estos obtuvieran los fondos a base de aportaciones privadas¹⁸, requisito que formó parte de la lista provista la Administración. A su vez, se trata de un hecho que no fue controvertido por la parte peticionaria. Igualmente, sigue en controversia el término del "Affordability Period". Por todo lo cual, ante la existencia de hechos materiales en controversia, y defensas afirmativas que no han sido dilucidadas por el foro primario, tal como, la prescripción de la causa de acción que dio origen a esta controversia, ante ello, expedimos el auto de certiorari y confirmamos la *Resolución* recurrida.

DICTAMEN

Por las razones antes expresadas, se expide el auto y se confirma la *Resolución* recurrida.

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

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

¹⁸ Véase, las páginas 87-88 del apéndice del recurso de *certiorari*.