

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

SARGEANT MARINE, INC.

Peticionario

V.

PUERTO RICO USED OIL
COLLECTORS, INC.

Recurrida

KLCE202101206

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

Caso Núm.:
J DP2016-0068
(601)

Sobre:
DAÑOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de noviembre de 2021.

Los peticionarios, Sargeant Marine Inc. y Petroleum Products Suply, LLC, solicitan que revisemos la negativa del Tribunal de Primera instancia a dictar sentencia sumaria a su favor.

Los hechos fácticos que preceden este recurso son los siguientes.

I

La parte peticionaria presentó una demandada enmendada contra la recurrida por incumplimiento de contrato, daños y perjuicios, intervención tortícera, dolo y nulidad de compraventa en la que alegó lo siguiente. El 28 de julio de 2015 suscribió una Carta de Intención dirigida a la recurrida. El 31 de julio de 2015, la recurrida aceptó los términos y condiciones de esa carta con su firma. A través de la carta, la peticionaria adquirió el derecho a comprar el inmueble descrito en la demanda **por el precio de tres millones de dólares**. Las partes acordaron un periodo de “due diligence” de 60 días. La peticionaria asumió la obligación de la recurrida de pagar la hipoteca que gravaba la propiedad.

comenzando con el periodo de “due diligence” hasta el día de satisfacer el total del precio de venta. El principal de la deuda hipotecaria en ese momento era \$1,024.853.05. Dichos pagos no podían exceder de \$360,000. El balance pendiente de la hipoteca mencionada sería descontado del precio de venta. La recurrida asumió el financiamiento del precio de venta, con un interés fijo de 4.28%. El balance principal del “Seller Financing” sería pagado en un término de 30 meses consecutivos a \$100,000.00 mensuales más intereses acumulados. Este término comenzaría el primer día del mes siguiente al que se realizó el cierre. **El 19 de junio de 2015, la peticionaria pagó a la recurrida un depósito de \$68,000.00, que sería acreditado al último pago mensual del “Seller Financing” (pago número 30).** Demanda Enmendada, págs. 1-7 del apéndice.

Otras alegaciones hechas por la peticionaria en la demanda enmendada son las siguientes. El periodo de “due diligence” comenzó a partir de la aceptación de la Carta de Intención. Los sesenta días comenzaron el 31 de julio de 2015, cuando la recurrida firmó la Carta Acuerdo. **La recurrida se comprometió a otorgar la escritura de compraventa dentro del periodo de “due diligence”, en o antes del 29 de septiembre de 2015.** El 4 de septiembre de 2015, la peticionaria envió a la recurrida un borrador del pagaré y la escritura de compraventa. **La recurrida se negó a firmarlos y objetó y añadió cláusulas que no estaban en la carta. El término de “due diligence” venció sin que la recurrida firmara la compraventa ni el pagaré.** No obstante, en el mes de octubre de 2015, la recurrida inició nuevas conversaciones y la peticionaria le pidió indicar sus objeciones para analizarlas y corregirlas, de ser necesario. El 29 de octubre de 2015, la recurrida le remitió un Contrato de Opción de Compraventa y Carta de Entendimiento a la peticionaria en los que

interesaba renegociar los acuerdos suscritos válidamente en la Carta de Intención. El 29 de febrero de 2016, la recurrida vendió la propiedad a PR Terminals Group, a pesar de que la peticionaria ya había presentado la demanda en su contra.

La recurrida adujo que las alegaciones de la demanda eran frívolas y temerarias, porque fue la peticionaria quien incumplió con la Carta de Intención. Sostuvo que, el 3 de agosto de 2015, informó a la peticionaria que los pagos mensuales de doce mil dólares eran adicionales al precio de compraventa establecido en tres millones de dólares. Contestación a Demanda Enmendada, págs. 11-17 del apéndice.

Las partes estipularon en el INFORME SOBRE CONFERENCIA PRELIMINAR ENTRE ABOGADOS, los hechos siguientes:

1. Las partes estipularon que entre ellas se suscribió una carta de intención.
2. Las partes estipulan que la parte demandante le envió a la parte demandada un proyecto de escritura de compraventa.
3. Las partes estipulan que la demandada le notificó a la demandante una comunicación dando por vencido el plazo dispuesto en la carta de intención.
4. Se estipula que la demandante le pagó a la demandada los \$68,000.00 del depósito y los pagos del préstamo de la demandada por espacio de 3 meses (\$12,000.00 *3), para un total de \$104,000.00.

La prueba documental estipulada por las partes en el INFORME SOBRE CONFERENCIA PRELIMINAR ENTRE ABOGADOS es la siguiente:

Los siguientes documentos se estipulan para fines de autenticidad y contenido.

1. "Letter of Intent" fechada 28 de julio de 2015, y suscrita por la demandada el 31 de julio de 2015.

Los siguientes documentos se estipulan para fines de autenticidad.

1. Correo electrónico de René Fernández a Roberto Finocchi, del 3 de agosto de 2015, 6:41 p.m., con sus anejos.
2. Correo electrónico de Linda Cordero a Roberto Finocchi, del 8 de agosto de 2015, 2:32 p.m. con sus anejos.
- [...]
5. Carta de José J. Ledesma a P.R. Used Oil Collectors, Inc. del 12 de agosto de 2015.
6. Correo electrónico de René Fernández a Roberto Finocchi, sin fecha.
7. Correo electrónico de José J. Ledesma a René Fernández, del 4 de septiembre de 2015, 1:10 a.m.
8. Correo electrónico de René Fernández a Roberto Finocchi, del 8 de septiembre de 2015, 11:09 p.m.
9. Correo electrónico de Roberto Finocchi a René Fernández, del 25 de septiembre de 2015, 11:06 a.m.
10. Correo electrónico de José J. Ledesma a Omar Cancio, del 29 de septiembre de 2015, 11:19 am, con sus anejos.
11. Correo electrónico de Omar Cancio a René Fernández del 9 de octubre de 2015, 4:55 p.m. con sus anejos.
12. Carta de José J. Ledesma a Omar Cancio, del 13 de octubre de 2015.
13. Carta de Omar Cancio a José J. Ledesma, del 16 de octubre de 2015.
14. Carta de Rene Fernández a José J. Ledesma, del 28 de octubre de 2015.
15. Certificado de Revocación del Certificado de Incorporación de Puerto Rico Used Oil Collectors, Inc.

La peticionaria presentó una solicitud de sentencia sumaria en la que, en esencia, alegó que la relación contractual con la recurrida se circunscribía a los pactos establecidos en la Carta de Intención sobre los cuales no existía controversia de hechos esenciales. Moción de Sentencia Sumaria, págs. 30-44 del apéndice.

La recurrida alegó que no procedía la sentencia sumaria, debido a que existía controversia de hechos esenciales. PR Used Oil Collectors Inc. adujo que aportó documentación y testimonios bajo

juramento de que ambas partes llegaron a unos acuerdos, que la peticionaria se negó a cumplir.

El TPI realizó una vista de naturaleza argumentativa y de forma virtual, en la que las partes presentaron sus argumentos en apoyo y oposición a la moción de sentencia sumaria. La peticionaria presentó como evidencia en apoyo a la moción de sentencia sumaria correos electrónicos; correspondencia; copia de una certificación del Departamento de Estado sobre la revocación del certificado de incorporación de la parte demandada, Puerto Rico Used Oil Collectors, Inc.; porciones de una transcripción de deposición de la codemandada Gloria Cordero de Fernández, y el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio.

La recurrida sustentó su oposición con varias comunicaciones obtenidas a través del internet en torno a ciertos procedimientos e investigaciones en contra de la demandada Sargeant Marine Inc. y su entonces representante, Roberto Pinochi; correos electrónicos intercambiados entre las partes y sus abogados; y porciones de las deposiciones tomadas bajo juramento por la demandante a doña Gloria Cordero de Fernández y a don Rene Fernández Del Valle. También se acompañó un borrador de la escritura de compraventa, así como correos electrónicos referentes a dicho borrador. Ninguna de las partes planteó objeción a la documentación que cada cual presentó. Resolución recurrida, págs. 98-105 del apéndice.

El foro recurrido concentró la controversia a determinar cuáles fueron los acuerdos y negociaciones entre las partes y lo dispuesto en la Carta de Intención. Según el TPI, correspondía adjudicar si la peticionaria tenía derecho a requerirle a la recurrida el reembolso de la suma de \$104,000.00, conforme a lo acordado en una carta de intención suscrita entre las partes. El tribunal analizó toda la documentación presentada en la solicitud de

sentencia sumaria y su oposición y las argumentaciones de las partes y determinó que no existía controversia sobre los hechos a continuación.

La relación entre las partes comenzó en el año 2015, cuando la peticionaria expresó su interés en alquilar la propiedad de la recurrida. Posteriormente, la peticionaria manifestó su intención de comprar la propiedad. La peticionaria redactó una Carta de Intención "letter of intent" que fue suscrita por ambas partes. El Sr. Roberto Finocchi actuó como representante de la peticionaria en todas las negociaciones. La señora Gloria Cordero hizo lo propio en representación de la recurrida. Determinaciones de hecho 1-3 de la Resolución recurrida.

La carta de intención disponía de un término muy breve para su aceptación, conforme a lo que redactó la peticionaria.

Don René Fernández y doña Gloria Cordero declararon que previo a la carta de intención, habían acordado que el precio de venta sería de \$3,000,000.00, si el pago era realizado al momento del cierre. No obstante, si la compraventa era financiada sería \$3,360,000.00. Posteriormente, las partes intercambiaron correos electrónicos en los que se solicitaba confirmación y/o aclaración de los términos y condiciones de la venta. **Los correos estaban centrados en la interpretación que cada una de las partes daba a los acuerdos entre el señor Finocchi y el señor Fernández en representación de ambas partes.** El señor Finocchi se retiró de las conversaciones en un momento dado y fueron retomadas por el Lcdo. José J. Ledesma. El Lcdo. Omar Cancio Martínez retomó las conversaciones en representación de la peticionaria. No obstante, **la peticionaria decidió no adquirir la propiedad dentro de los términos establecidos en la carta de intención.** A esa fecha, el señor Roberto Finocchi estaba fuera del panorama de las conversaciones. La recurrida retuvo los depósitos y pagos

realizados conforme a lo establecido en la Carta de Intención y debido a que la peticionaria rehusó esperar a concluir las negociaciones a la fecha de expiración acordada. La peticionaria carece de prueba testifical o documental que refute los hechos expuestos por la recurrida. Doña Gloria Cordero fue la única testigo que anunció la peticionaria. Su testimonio controvirtió los hechos que la peticionaria alegó probados. El testimonio de la señora Cordero está apoyado por el testimonio de René Fernández y la prueba documental. Determinaciones de Hecho 8-12 de la Resolución recurrida.

Al TPI le quedó meridianamente claro que la peticionaria descansaba en su interpretación de la Carta de Intención. No obstante, señaló que la peticionaria redactó ese documento, sin la participación de la recurrida. El foro recurrido entendió que la carta de intención tenía que interpretarse a favor de la parte que no tuvo que ver nada con su redacción, conforme a lo resuelto en *Cooperativa Sabanera v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169 (2011). Por eso interpretó el documento a favor de la recurrida.

El TPI determinó que el testimonio de Gloria Cordero controvirtió la interpretación de la peticionaria sobre la Carta de Intención y que las controversias comenzaron con el retiro del señor Roberto Finocchi de las negociaciones. La deposición de la recurrida convenció al tribunal de que las partes estipularon el precio de venta en \$3,000,000.00, si el pago se hacía en efectivo y se realizaba al momento del cierre. No obstante, el precio sería \$3,360,000.00, si el pago era financiado.

El foro recurrido concluyó que la peticionaria renegó de lo acordado y no ejerció oportunamente el derecho a adquirir la propiedad. Por eso validó que la recurrida retuviera lo depositado y pagado durante el periodo concedido para cerrar el negocio. Según el TPI, quedó meridianamente establecido que la única prueba de

la peticionaria era el testimonio de la demandada y que ese testimonio no favorece en forma alguna su posición. Además, determinó que la documentación que acompañó la solicitud de sentencia sumaria tampoco apoyaba su posición. Por el contrario, resolvió que esa evidencia demostró la existencia de controversia de hechos medulares.

Inconforme, la peticionaria presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al denegar la Solicitud de Sentencia Sumaria cuando de los documentos y hechos estipulados por las partes se desprende que no existe controversia real ni sustancial que impida resolver este caso por la vía sumaria.

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al emitir Determinaciones de Hecho inconsistentes con los documentos y hechos estipulados por las partes.

II

A

El certiorari como recurso procesal discrecional, permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior. 32 LPRA § 3491; 800 *Ponce de León Corp. v. American International Insu*, 2020 TSPR 104, 205 DPR ___ (2020); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Si bien la determinación judicial sobre si expedir o no un certiorari es una decisión enteramente discrecional, tal discreción es un ejercicio racional que al aplicarse a la reflexión judicial persigue llegar a un resultado justo. 800 *Ponce de León Corp. v. American International Insu*, *supra*; *Bco. Popular de PR v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 657-658 (1977).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil delimita las instancias en que el Tribunal Apelativo ha de intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia. En lo pertinente dispone que;

[...]

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 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 sobre los errores no perjudiciales.

Una vez establecida la facultad para revisar la determinación del foro primario, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRR Ap. XXII-B, R. 40, ilustra nuestra determinación en cuanto a la expedición de un auto de certiorari a través de los criterios siguientes:

(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 causan 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.

B

El propósito cardinal de la sentencia sumaria es proveer una solución justa, rápida y económica para los litigios de naturaleza civil en los cuales no existe un conflicto o controversia genuina de hechos materiales. *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687, 699 (2019); *Oriental Bank v. Perapi et al*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012). La sentencia sumaria es el vehículo idóneo para descongestionar los calendarios de los tribunales y evitar el derroche de dinero y tiempo que implica la celebración de un juicio en su fondo. *Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, pág. 699.

Conforme a la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, la sentencia sumaria procede si las alegaciones, deposiciones y admisiones, declaraciones juradas y alguna otra evidencia, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material. Además, es necesario que el derecho justifique la sentencia sumaria. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al*, 199 DPR 664, 676 (2018).

La Regla 36.4 Procedimiento Civil y su jurisprudencia interpretativa aplican cuando el foro primario no decide el pleito en virtud de una sentencia sumaria. Esta regla delimita las instancias en las que el tribunal estará obligado a resolver la moción de sentencia sumaria, **mediante una determinación que incluya 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 controvertibles.** La aplicación de la Regla 36.3, supra, procede cuando: (1) no se dicta sentencia sumaria sobre la totalidad del pleito, (2) no se conceda todo el remedio solicitado y (3) se deniega la moción de sentencia

sumaria presentada. Estas tres instancias conllevan la celebración de un juicio en su fondo. El tribunal deberá consignar los hechos sobre los cuales no existe controversia, puesto que será innecesario pasar prueba sobre estos durante el juicio. *Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, págs. 696-697.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció en *Meléndez González et al v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria. El ámbito de discreción del foro apelativo intermedio en casos de revisión de Sentencia Sumaria está limitado en dos aspectos. El primero consiste en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del tribunal de instancia. **El segundo limita la facultad del Tribunal de Apelaciones a revisar, si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales. No obstante, no puede adjudicarlos.** *Meléndez González et al v. M. Cuebas*, supra, págs. 115, 117-120.

Al revisar una sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones debe (1) examinar de novo el expediente y aplicar los criterios de la Regla 36, supra, y la jurisprudencia que exige al foro primario, (2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como la oposición cumplan con los requisitos de forma de la Regla 36, (3) revisar si en realidad **existen hechos materiales en controversia y de haberlos, cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de exponer correctamente los hechos materiales controvertidos y** (4) **de encontrar que los hechos materiales están incontrovertidos** revisar de novo si el TPI aplicó el derecho correctamente. *Roldán Flores v. Soto Lambert*, supra, pág. 679.

III

La peticionaria solicita que revisemos la negativa del TPI a dictar sentencia sumaria a su favor. Los errores señalados se circunscriben a determinar si existe una controversia sustancial que impida dictar sentencia sumaria y si las determinaciones de hecho que hizo el TPI están sustentadas por la evidencia presentada y los hechos estipulados.

La Regla 52.1 nos autoriza a revisar las determinaciones interlocutorias relacionadas a mociones de carácter dispositivo. Amparados en la regla citada, resolvemos que lo correcto es que expidamos el recurso, ya que la peticionaria solicita revisión de la negativa del TPI a dictar sentencia sumaria.

El foro primario actuó correctamente al declarar NO HA LUGAR la moción de sentencia sumaria, debido a que existe controversia de hechos esenciales que ameritan atender la controversia en sus méritos. No obstante, la resolución recurrida no cumple con la Regla 36.4, *supra*, porque el foro primario omitió incluir los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales hay controversia sustancial. El TPI se limitó a señalar que de la documentación que acompañó la solicitud de sentencia sumaria y el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio surgen controversias de hechos medulares. Véase, pág. 8 de la Resolución recurrida.

Al evaluar la prueba, estamos en la misma posición que el foro primario. La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa nos permite realizar un juicio de novo para evaluar la prueba en apoyo y oposición a la sentencia sumaria. Luego de ese ejercicio, concluimos que los hechos esenciales que el TPI determinó probados no están sustentados por la prueba. Al foro de instancia le quedó claro que las partes estipularon el precio de venta en \$3,000,000.00, si el pago era en

efectivo y se realizaba al momento del cierre. No obstante, el precio sería \$3,360,000.00 si era financiado. El TPI también dio por hecho que la peticionaria decidió no adquirir la propiedad dentro de los términos establecidos en la Carta de Intención, y rehusó concluir las negociaciones en la fecha acordada. Igualmente, determinó que la recurrida retuvo los depósitos y pagos realizados conforme a lo establecido en la Carta de Intención y debido a que la peticionaria renegó de lo acordado y no ejerció oportunamente el derecho a adquirir la propiedad.

Los hechos establecidos por el TPI están basados en el testimonio que la demandada ofreció en una deposición. El foro primario, además, concluyó que la documentación que acompañó la solicitud de sentencia sumaria, el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio y las estipulaciones allí contenidas tampoco apoyaban la posición de la peticionaria. Sin embargo, es esa evidencia la que nos convence de que los hechos esenciales y materiales que el TPI determinó probados realmente están en controversia.

Como tribunal apelativo tenemos facultad para revisar, si existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales. Al foro primario le corresponde adjudicar los hechos esenciales sobre los que existe controversia. *Meléndez González et al v. M. Cuebas*, supra. La evidencia documental en apoyo y en oposición a la sentencia sumaria nos da versiones contradictorias sobre:

- (1) Si alguna de las partes incumplió sus obligaciones contractuales, cuál de las partes lo hizo y en qué consistió el incumplimiento.
- (2) El precio de venta real establecido en la Carta de Intención.
- (3) Si el precio de venta establecido en la Carta de Intención variaba si era financiado y de ser así cual fue establecido.

- (4) Si conforme a lo pactado en la Carta de Intención, los pagos que el peticionario hizo a la hipoteca tenían que descontarse del precio de venta.
- (5) Si las partes podían variar los acuerdos establecidos en la Carta de Intención durante el “Due Diligence Period”.
- (6) Si la relación contractual entre las partes se rige exclusivamente por la Carta de Intención.
- (7) Si posterior a la Carta de Intención, las partes variaron los pactos relacionados al precio de venta y la forma de pago. De ser así, cuáles fueron las modificaciones a los acuerdos y cómo afectaron el precio de venta y si la recurrida estaba obligada a devolver a la peticionaria el dinero que pagó.
- (8) Cuál fue el acuerdo real al que llegaron las partes para otorgar la compraventa el inmueble.

Además, hacemos hincapié, en que las determinaciones de hecho que hizo el TPI son contradictorias a su decisión de no dictar sentencia sumaria. El foro primario concluyó que existe controversia de hechos esenciales. Sin embargo, adjudicó la controversia en su totalidad, porque resolvió que la peticionaria incumplió sus obligaciones contractuales y que la recurrida retuvo correctamente el depósito.

IV

Por los fundamentos expuestos, se expide el recurso para confirmar la negativa del TPI a dictar sentencia sumaria porque existe controversia de hechos esenciales. No obstante, se modifica la decisión para dejar si en efecto las determinaciones de hecho que no están sustentadas por la evidencia.

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