

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

GAFC SERVICES, LLC.,

Apelante,

v.

VÍCTOR MANUEL
GARCÍA PÉREZ, ANA
MARÍA ARENAS PÉREZ,
y la sociedad legal de
gananciales compuesta
por ambos;
ASEGURADORA ABC;
COMPAÑÍA A; SR.
FULANO DE TAL,
ESPOSA DEL SR.
FULANO DE TAL y la
sociedad legal de
gananciales,

Apelada.

KLAN202100987

APELACIÓN

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

Caso núm.:
CA2020CV02192.

Sobre:
incumplimiento de
contrato; daños y
perjuicios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y la Jueza Reyes Berríos.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de febrero de 2022.

La parte apelante, GAFC Services, LLC (GAFC), instó el presente recurso de apelación el 2 de diciembre de 2021. En este, impugnó la *Sentencia Parcial* emitida y notificada el 10 de agosto de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró con lugar la solicitud de desestimación presentada por el señor Víctor Manuel García Pérez (señor García), la señora Ana María Arenas Pérez (señora Arenas) y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (matrimonio García-Arenas) y, por consiguiente, desestimó la demanda en cuanto a todos los demandados.

Examinados los escritos de las partes litigantes a la luz del derecho aplicable, y por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

I

El 19 de octubre de 2020, GAFC instó una *Demanda* de incumplimiento de contrato y daños contra el señor García. En síntesis, GAFC arguyó que el señor García había incumplido con un contrato de promesa de compraventa que las partes habían suscrito el 1 de mayo de 2019. Valga apuntar que, otorgado el contrato de promesa de compraventa, el 26 de julio de 2029, GAFC procedió a adquirir la propiedad en controversia mediante el correspondiente contrato de compraventa.

En su demanda, GAFC planteó que el señor García había omitido apercibirle de que una de las estructuras ubicadas dentro de la propiedad invadía un terreno colindante. Añadió GAFC que había intentado vender la propiedad, pero no había tenido éxito debido a que el financiamiento del adquirente había sido denegado por causa de la estructura invasora. Así pues, alegó que su consentimiento había estado viciado por el presunto dolo incurrido por el señor García, por lo que solicitó el pago de \$1,200,000.00 en concepto de daños y perjuicios.

Por su parte, el 5 de diciembre de 2020, el señor García presentó una solicitud de desestimación o de sentencia sumaria y reconvención. En lo aquí relevante, planteó que el contrato objeto del presunto incumplimiento era una opción de compraventa. Conforme a ello, afirmó que la parte compradora había reconocido expresamente haber examinado la propiedad y haberla encontrado a su total satisfacción. El señor García planteó que del contrato surgía que la parte vendedora, es decir, GAFC, conocía la condición de la propiedad. Además, arguyó que el contrato de compraventa había dejado sin efecto el contrato de promesa de compraventa, por lo que cualquier causa de acción basada en el contrato de promesa resultaba improcedente en derecho.

En la reconvención, el señor García reclamó el incumplimiento por parte de GAFC con las disposiciones del pagaré hipotecario a favor del matrimonio García-Arenas. Arguyó que GAFC había dejado de pagar las mensualidades vencidas desde el 25 de octubre de 2019, hasta el

presente. Conforme a ello, reclamó una deuda de \$905,000.00 de principal, más los intereses sobre la suma al 4.00% anual, computado desde el 26 de julio de 2019, hasta su pago completo. Reclamó, además, los recargos por la demora, computados al 2.00%, a razón de \$1,005.56 sobre cada mensualidad de \$50,277.77, más cualquier suma adeudada de contribución sobre la propiedad y cualquier otra cantidad pactada en la escritura de la primera hipoteca, desde la fecha antes mencionada, hasta la fecha del pago total. Lo anterior, se añade a la suma de \$45,250.00 reclamados por concepto de gastos, costas y honorarios de abogado.

Así las cosas, el 10 de agosto de 2021, el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la *Sentencia Parcial* y, por consiguiente, desestimó el pleito. Sobre la reconvención, le concedió a la parte demandante un periodo de 30 días para presentar evidencia con relación a los pagos presuntamente abonados a la deuda contraída con la parte demandada¹.

Inconforme, GAFC acudió ante este Tribunal y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la Demanda presentada por la Parte Apelante de epígrafe, en la que se solicitó que se adentrara en el proceso de contratación entre las partes, ya que se le ocultó información al comprador que era o tenía que ser de conocimiento de la Parte Apelada (Vendedora), constituyendo dicha acción una que afectaba la intención y voluntad de las partes, al grado en que el consentimiento estaba viciado.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver sumariamente que la controversia traída ante su consideración estaba circunscrita y limitada por una "cláusula que contiene el contrato de "as is" sin dar la oportunidad de discutir o evaluar los hechos previos, coetáneos y posteriores en el proceso de contratación, incluyendo los aspectos de intención y mala fe en el proceso de contratación.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver la controversia traída ante su consideración de forma sumaria y sin permitir una vista evidenciaria, como solicitado por la Parte Apelante; violentando así el debido proceso de ley de la parte evitando que ésta pudiera defender su derecho constitucional propietario reclamado; al resolver sumariamente como lo hizo, el [Tribunal de Primera Instancia]

¹ Apuntamos que la reconvención instada por la parte demandada-apelada fue contestada por la parte demandante-apelante el 4 de marzo de 2021, mediante la *Oposición a moción de desestimación y/o sentencia sumaria y contestación a reconvención*. Véase, apéndice del recurso, a las págs. 32-38.

descartó sin una vista evidenciaria los testimonios requeridos, incluyendo la interpelación al notario autorizante de la escritura de compraventa, cuyo testimonio es esencial para que se dilucide en sus méritos los reclamos de vicio en el consentimiento, entre otros reclamos legítimos y medulares a la controversia en este caso.

El 24 de enero de 2022, el matrimonio García-Arenas presentó su alegato en oposición. Evaluados los argumentos de las partes, resolvemos.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, “se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente”. *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Por último, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o, (4) como cuestión de derecho no procede. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existan elementos subjetivos de intención, negligencia,

propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad sea esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

B

Es norma reiterada que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de primera instancia. *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006). Al definir lo que constituye pasión, prejuicio o parcialidad, el Tribunal Supremo ha expresado que:

Incorre en “pasión, prejuicio o parcialidad” aquel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna.

Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 782 (2013).

C

En nuestro sistema de derecho civil, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992². En cuanto a los contratos, “[l]a teoría contractual que rige en nuestra jurisdicción dispone el principio de contratación o autonomía de la voluntad”. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 173 (2011).

El principio de *pacta sunt servanda* estatuido en el Código Civil dispone que, “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Art. 1207, 31 LPRA sec. 3372. Así pues, “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos”.

² A pesar de que el Código Civil de Puerto Rico, Ed. 1930, fue derogado efectivo el 28 de noviembre de 2020, por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, a la controversia de autos le aplica el derogado Código Civil, pues los hechos se suscitaron durante la vigencia de este.

Art. 1044, 31 LPRA sec. 2994; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR, a las págs. 173-174.

Asimismo, el Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375, establece que los contratos se perfeccionan desde el mero consentimiento entre las partes. Además, dispone que obligan tanto al cumplimiento de lo expresamente pactado, como a las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y la ley, según la naturaleza de lo pactado. *Íd.* A su vez, el Tribunal Supremo ha expuesto que la buena fe vincula a las partes durante las relaciones precontractuales, regulan la ejecución de los contratos y afectan su interpretación. *S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 68-69 (2011).

En lo pertinente, nuestro ordenamiento civil dispone que, si los términos de un contrato son claros y no cabe duda sobre la intención de los contratantes, debemos atenernos al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233, 31 LPRA sec. 3741. Ahora bien, de ser ambiguo el contrato, debemos interpretar la intención de las partes al momento de contratar³. *Íd.* Al respecto, el Tribunal Supremo expuso que:

.

[l]a intención de las partes es el criterio fundamental dispuesto en el Código Civil para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. Es tan fundamental este criterio de intención que el Código proclama su supremacía al disponer que la intención evidente de las partes prevalecerá sobre las palabras, aun cuando éstas parecieran contrarias a aquélla.

Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles, 194 DPR 258, 267 (2015), citando a *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409-410 (1969).

En ese sentido, se deben considerar “los actos anteriores, coetáneos y posteriores, así como todas las circunstancias que concurrieron al momento de la contratación”. *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, 194 DPR, a la pág. 267. Además, el Código Civil expone que, de contener cláusulas ambiguas, estas se interpretarán según el uso o costumbre del país. Art. 1239, 31 LPRA sec. 3477. Por último, el Código

³ Véanse, Arts. 1233-1241 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3471-3479.

Civil también dispone que las cláusulas oscuras de un contrato se deben interpretar con mayor recelo en cuanto a la parte que ocasionó la oscuridad.

Art. 1240, 31 LPRA sec. 3478.

III

De entrada, debemos señalar que el presente caso versa sobre la concesión de una sentencia sumaria. Luego de analizar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el señor García, así como la oposición presentada por GAFC, concluimos que los hechos materiales esbozados por el foro primario no están en controversia. A tales efectos, acogemos las determinaciones de hecho incluidas por el Tribunal de Primera Instancia en su *Sentencia Parcial*.

Ahora bien, en atención a que los hechos consignados no se encuentran en controversia, corresponde revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho en este caso. En particular, el foro primario determinó que no se justificaba pasar juicio sobre la intención de las partes, debido a que no se aportó prueba alguna respecto a la existencia de ambigüedad en las cláusulas de los contratos, o los efectos de que estas resultasen confusas o contrarias a la intención de las partes.

En esencia, GAFC aduce que el foro primario incidió al desestimar la demanda, ya que no evaluó la prueba necesaria para establecer el conocimiento que tuvo la parte demandada sobre el defecto de la propiedad. Así pues, arguyó que el Tribunal de Primera Instancia debió haberse adentrado en la intención de las partes, dado a que el consentimiento estuvo, presuntamente, viciado.

En lo pertinente a la controversia, surge del expediente que las partes estipularon las siguientes cláusulas en el contrato de promesa de compraventa⁴:

.
QUINTO: “LOS COMPRADORES” [i.e., GAFC] reconocen haber examinado la propiedad, y manifiestan que la

⁴ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 15-20.

encuentran a su total satisfacción, habiendo conocido su condición física, colindancias, estructuras, así como sus derechos, usos y servidumbres según se desprende del Registro de la Propiedad sin más representación ni garantías sobre vicios ocultos de la propiedad en cuestión y la aceptan en las condiciones actuales y presentes. “As Is”.

SEXTO: “LOS VENDEDORES” [i.e., esposos García-Arenas] desconocen de defectos estructurales o problemas relacionados con la propiedad sujeto de este contrato, excepto lo siguiente: La Vendedora informa a la Compradora que está corrigiendo la cabida para fines catastrales, e identificación correcta del mismo.

(Énfasis nuestro).

Tan solo tres meses más tarde, las partes pactaron lo siguiente mediante un contrato de compraventa⁵:

SÉPTIMA: La Parte Compradora reconoce **que ha inspeccionado minuciosamente la propiedad y la aceptan tal y como la misma se encuentra en la actualidad (“AS IS”), a su entera satisfacción**, consignando todas las partes que esta Escritura contiene todos los pactos de las partes por lo que toda manifestación oral o escrita con referencia a dicha propiedad, efectuada con anterioridad a este otorgamiento, queda sin valor o efecto alguno.

(Énfasis nuestro).

Según el derecho expuesto, nuestro ordenamiento establece que los contratos nacen y obligan desde el mero consentimiento de las partes. Art. 1210, 31 LPRA sec. 3375. Más aun, el Código Civil dispone que es obligatorio cumplir tanto con lo expresamente pactado, como con las consecuencias que sean conformes a la buena fe, al uso y la ley, según la naturaleza de lo pactado. Art. 1210, 31 LPRA sec. 3375. Además, expone que, en un contrato donde las cláusulas sean claras, los tribunales debemos interpretarlas según su sentido literal. En caso de ser ambiguas u oscuras, se deben evaluar según las intenciones de las partes al momento de contratar. Art. 1233, 31 LPRA sec. 3741.

En virtud de ello, y conforme a lo establecido por el foro primario, surge tanto del contrato de promesa de compraventa, como del contrato de

⁵ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 21-31.

compraventa, que GAFC encontró la propiedad a su satisfacción. Inclusive, se estableció que GAFC había examinado minuciosamente la propiedad, conocía su condición física, sus colindancias y los derechos según el Registro de la Propiedad. A su vez, se estableció que el matrimonio García-Arenas desconocía de los defectos estructurales o problemas relacionados con la propiedad.

A la luz de que ambos contratos son claros en cuanto a lo pactado por las partes, no hay cabida para la interpretación judicial de los contratos. Así pues, concluimos que procedía desestimar sumariamente la demanda, tal como dictaminó correctamente el Tribunal de Primera Instancia.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* emitida y notificada el 10 de agosto de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina.

Notifíquese.

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