

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JAUCA SERVICE
STATION, INC.

Apelante

v.

TWO J & T CORP.;
GUSO CORPORATION;
CAPS, LLC

Apelados

KLAN202200280

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

Civil Número:
J PE2018-0077

Sobre:
Solicitud de Sentencia
Declaratoria, *Injunction*,
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres

Ortiz Flores, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de septiembre de 2022.

Comparece la parte apelante, Jauca Service Station, Inc. (Jauca) y nos solicita revocar la *Sentencia Parcial Enmendada*¹ emitida y notificada el 4 de febrero de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI). En el referido dictamen, el TPI desestimó sumariamente la reclamación de Jauca en contra de la parte apelada, conformada por Two J&T Corp. (Two J&T), GUSO Corporation (GUSO) y CAPS, LLC, (CAPS), con relación al derecho de tanteo invocado contra estos. En consecuencia, la titularidad del inmueble en controversia recayó sobre CAPS y se ordenó el desalojo del apelante.

Examinados los escritos de las partes litigantes a la luz del derecho aplicable y por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos el dictamen parcial impugnado.

¹ El Tribunal de Primera Instancia tituló el dictamen como *Sentencia Parcial Enmendada Nunc Pro Tunc* para distinguirla de la *Sentencia Parcial* de 14 de enero de 2022, notificada el día 18 siguiente; Apéndice, págs. 1; 2-29; además, Apéndice, págs. 30-46, anejos a las págs. 47-67; 85-86. No obstante, las enmiendas realizadas no se limitaron a cuestiones de forma o corrección de errores oficinescos, sino que incluyeron alteraciones sustanciales en la parte dispositiva que incidieron sobre los derechos de los litigantes, por lo que el pronunciamiento no tuvo un efecto retroactivo. *Colón Burgos v. Marrero Rodríguez*, 201 DPR 330, 341 (2018) y *Plan Salud Unión v. Seaboard Sur. Co.*, 182 DPR 714, 721 (2011). Las enmiendas respondieron a la reconsideración denominada como *Moción en Solicitud de Enmienda Nunc Pro Tunc a Sentencia Parcial*, que Two J&T presentó el 28 de enero de 2022; véase, Apéndice, págs. 495-496.

I

La presente causa se originó el 26 de febrero de 2018, ocasión en que Jauca instó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria, *injunctio*, daños y perjuicios,² en contra de Two J&T GUSO y CAPS, a la cual unió una Primera Declaración Jurada.³ Posteriormente, incoó una *Demanda Enmendada* jurada.⁴ En esta, Jauca adujo que los apelados, en colusión, le privaron de su derecho preferente de compra del inmueble que arrendaba a Two J&T, donde ubica una estación de gasolina y una tienda de conveniencia (*mini market*). Sostuvo que acordó verbalmente con su arrendador que el valor de tasación de la propiedad constituiría el precio de venta.⁵ Una tasación de 2016 valoró el inmueble en \$350,000. Indicó que Two J&T vendió a CAPS la propiedad por un precio mayor al valor de la tasación. Tildó la transacción como un acto colusorio para frustrar su derecho de tanteo. Solicitó al TPI que declarara a su favor el derecho de preferencia, la nulidad de la compraventa y la concesión de una indemnización de \$2,000,000 por la pérdida de ganancias y otra partida igual por concepto de daños y perjuicios.

Two J&T instó alegación responsiva y reconvino.⁶ Si bien reconoció que consintió la tasación,⁷ negó el acuerdo verbal. Expresó que el 30 de abril de 2007 pagó \$312,500 por el inmueble cuando este no operaba ni tenía tanques nuevos. Indicó que la tasación de 2016 no consideró los permisos, las instalaciones ni la capacidad para la explotación de un negocio de expendio de derivados del petróleo. Por ende, afirmó que rechazó de plano la oferta de compra de Jauca por \$350,000. Sobre el derecho preferente, Two J&T aseveró que no estaba condicionado al justo valor en el mercado ni al de tasación. Sostuvo que notificó al

² Apéndice, págs. 332-342, con anejos a las págs. 343-426.

³ GUSO y CAPS tienen como presidente al señor Nelson Capote Ferrer.

⁴ Apéndice, págs. 427-440.

⁵ Esta alegación no consta en la *Demanda* original ni en la Declaración Jurada que se unió a dicha reclamación.

⁶ Apéndice, págs. 449-470.

⁷ Two T&J pagó por la tasación de 2016, pero el tasador no recordó haber hablado con algún oficial de la empresa. Apéndice, págs. 124 y 206.

apelante la oferta del comprador para que, a su opción, ejerciera su derecho de tanteo.

GUSO y CAPS, por igual, contestaron la *Demanda Enmendada* y reconvinieron.⁸ Adujeron que la compra del inmueble fue conforme a derecho. Indicaron que no se ha podido ocupar la propiedad por la negativa de Jauca a abandonarla y reclamaron daños y pérdidas económicas. A su vez, incoaron una *Demanda Contra Co-Parte*, para que Two J&T respondiera, en caso de que Jauca prevaleciera en su reclamo.⁹

Trabadas las controversias, el 30 de agosto de 2021, GUSO y CAPS presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.¹⁰ Alegaron que a CAPS le asistía la titularidad de la propiedad. Asimismo, reiteraron que Jauca se encontraba ocupando el inmueble sin derecho a ello y en menoscabo de su derecho propietario.

Jauca se opuso al dictamen por la vía de apremio.¹¹ Insistió que Two J&T acordó realizar una tasación para que ese fuera el precio de venta. Adujo también que existían controversias que impedían la resolución sumaria. En particular, reiteró que el acuerdo entre Two J&T y CAPS fue uno colusorio, lo que tornaba en nula la compraventa del inmueble. Entre los documentos que acompañaron su oposición se encontraba una Segunda Declaración Jurada.

Justipreciadas las posturas, el 4 de febrero de 2022, el TPI notificó la *Sentencia Parcial Enmendada*,¹² en la que encontró probados los siguientes hechos:

.

7. El 28 de noviembre de 2017, por medio del Lcdo. Manuel Frau Pietri, [Two J&T] envió una misiva a Jauca en la que comunica que GUSO/CAPS hizo una oferta de compra de la propiedad en controversia, ello en cumplimiento con la cláusula de tanteo consignada en el contrato de arrendamiento.

⁸ Apéndice, págs. 471-481.

⁹ Apéndice, págs. 486-492. Refiérase, además, Apéndice, págs. 493-494. Jauca, por su parte, instó otras alegaciones responsivas; Apéndice, págs. 466-470; 482-485.

¹⁰ Apéndice, págs. 137-149, con anejos a las págs. 150-185.

¹¹ Apéndice, págs. 186-205, con anejos a las págs. 206-331.

¹² Apéndice, págs. 68A; 68-94.

8. El 4 de diciembre de 2017, Jauca envió un aviso escrito a GUSO/CAPS sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre [Two J&T] y Jauca.

9. Entre las fechas de 7 de noviembre de 2017, 4 de diciembre de 2017 y 8 de diciembre de 2017, Jauca es notificada de la oferta de compraventa hecha por GUSO/CAPS, comunica su desacuerdo con el precio ofrecido por GUSO / CAPS, re-afirma (*sic*) su alegado derecho de fijar el precio de compraventa en su ejercicio de hacer valer su derecho de tanteo, y hace oferta de compraventa por la cantidad de \$400,000.00.

10. Con fecha de 30 de enero de 2018, fue otorgada la escritura de Cancelación de Hipoteca y Compraventa Número 3, autorizada por el Notario Público Manuel A. Frau Pietri. En dicha escritura comparecieron Two J&T, Corp., como parte vendedora y CAPS, LLC, como parte compradora.

.

12. El reconocimiento de la existencia del derecho de tanteo que Jauca invoca fue expresamente consignado en la escritura de compraventa entre [Two] J&T y CAPS.

13. La vendedora, [Two] J&T representó haber concedido a la demandante-reconvenida aviso y notificación suficiente de la oferta de compraventa hecha por CAPS, y tiempo razonable para manifestar su posición y ejercer su derecho si así lo deseaba a hacer.

14. La escritura reza:

Las partes reconocen que existía un derecho de tanteo y retracto a favor de la Arrendataria del inmueble a cuya compraventa se contrae esta escritura. La VENDEDORA asegura que, con suficiente antelación al otorgamiento de la presente escritura, notifico, en debida forma, a dicha Arrendataria sobre la oferta de compra efectuada por la COMPRADORA, concediéndole a dicha Arrendataria término para manifestar su posición y ejercitar tal derecho si así lo deseara; por lo que la presente escritura se está otorgando toda vez que dicha Arrendataria optó por no ejercitar su referido derecho de tanteo y retracto.

15. La compraventa se dio por el precio acordado de \$650,000.00, el cual fue pagado según descrito en la escritura de compraventa.

16. CAPS, LLC adquirió el pleno dominio de la propiedad descrita, como su única y legítima dueña.

.

19. CAPS LLC, no tiene acuerdo alguno de arrendamiento con Jauca.

20. Con fecha de 31 de enero de 2018, CAPS envió un aviso de desalojo al Sr. Danny Rivera de Jauca, requiriendo su salida de la propiedad y la remoción de los bienes muebles propiedad de Jauca.

21. CAPS, LLC no ha podido ocupar la propiedad ni ejercer acto de dominio alguno sobre ella ya que Jauca se encuentra ocupando la propiedad.

22. El Sr. Efraín Tirado de Appraisal Group, PSC fue contratado para confeccionar una tasación de la propiedad en controversia.

23. Dicha tasación fue confeccionada con fecha de 30 de agosto de 2016, 1 año y 4 meses previo a que CAPS suscribiera la escritura número 3 de *Cancelación de Hipoteca y Compraventa*.

24. La referida tasación fue confeccionada en virtud de las conversaciones que comenzaron entre TJ&T y Jauca desde julio del año 2016, para la posible compraventa de la propiedad y nada tiene que ver con las negociaciones entre TJ&T y GUSO/CAPS.

25. A tenor con la mencionada tasación, en agosto de 2016, la propiedad tasó \$350,000, sin contemplar la existencia de una operación de una estación de gasolina, la operación de una tienda de conveniencia, ni los equipos y mobiliarios inherentes a dichas operaciones. Así surge de la tasación del 30 de agosto de 2016.

De conformidad con los enunciados fácticos antes citados, el TPI resolvió que la tasación de 2016 no evidenció un acuerdo de precio cierto entre Two J&T y Jauca, por lo que no se perfeccionó un contrato verbal de compraventa entre las corporaciones. Concluyó también que Jauca no fue privado de su derecho de preferencia, por lo que desestimó la causa de acción, con perjuicio, en contra de Two J&T, GUSO y CAPS. De otro lado, entre otros pronunciamientos,¹³ declaró con lugar la *Reconvención* de GUSO y CAPS en contra de Jauca, por lo que ordenó al apelante que desalojara el inmueble para que CAPS entrara en posesión de su propiedad. Según el dictamen, solo restaba dirimir en una vista

¹³ El TPI también desestimó la *Reconvención* de Two J&T y la *Demanda Contra Co-Parte* de GUSO y CAPS en contra de Two J&T.

evidenciaría los daños y perjuicios sufridos por CAPS como consecuencia de la privación de su interés propietario.

Inconforme, Jauca presentó una oportuna *Solicitud de Reconsideración*.¹⁴ El TPI declaró sin lugar el petitorio, lo que notificó el 15 de marzo de 2022.¹⁵ Aun insatisfecho, el 13 de abril de 2022, Jauca acudió ante este foro intermedio y señaló la comisión de los siguientes errores:

1. Incidió el TPI al emitir sentencia sumariamente y desestimar la demanda a pesar que las partes promoventes apeladas, GUSO/CAPS, no cumplió (*sic*) con la Regla 36.3 (a)(4) de Procedimiento Civil, al no discutir ni controvertir la causa de acción relativa a la alegación de acto colusorio entre Two J&T, Inc. y GUSO/CAPS para de forma planificada invalidar el contrato de compraventa que previamente se había configurado entre Two J&T y la parte apelante.
2. Incidió el TPI al evaluar prueba pericial y descartarla, relativa a la tasación del bien inmueble comercial en controversia y hacer conclusiones sobre la forma de la evaluación, los elementos y los criterios usados sin escuchar el testimonio del tasador que preparó la misma, anunciado como testigo.
3. Incidió el TPI al aplicar la doctrina de “Shamn Affidavit” (*sic*) en el presente caso, no empece lo consistente de la declaración del apelante con sus alegaciones y contestaciones en previas deposición (*sic*).
4. Incidió el TPI al concluir mediante sentencia sumaria, que entre la parte apelante y la parte apelada Two J&T, Corp., no se configuró contrato de compraventa verbalmente, sin escuchar prueba testifical y sin evaluar de la forma más beneficiosa a la parte apelante y sin dar valor probatorio a la prueba acompañada con la oposición a la sentencia sumaria la cual establece que existe controversia material de hechos.
5. Incidió el TPI al especular y dar como probados hechos materiales en controversias sin escuchar prueba testifical y evaluar su credibilidad, toda vez que entre la apelada Two J&T, Corp. y la apelante Jauca Service Station, Inc. se configuró un contrato de compraventa, consecuente con la Cláusula “U” del contrato de arrendamiento existente entre ambas partes, contrato de compraventa que ocurrió tiempo sustancial antes que las partes apeladas GUSO y CAPS, intervinieran con dicho acuerdo contractual.

¹⁴ Apéndice, págs. 97-115, con anejos a las págs. 116-134.

¹⁵ Apéndice, págs. 135; 136.

6. Incidió el TPI al no escuchar prueba testifical y evaluar su peso probatorio para estimar si entre la apelante y la parte apelada Two J&T, se configuró contrato verbal de compraventa y si a tal efecto, estuvieron presente los elementos de objeto, consentimiento y causa.

7. Incidió el TPI al descartar la configuración del contrato **verbal** de compraventa entre la parte apelante y Two J&T y dar peso preferente al acuerdo de compraventa **escrito** entre GUSO/CAPS y Two, J&T, sin escuchar prueba testifical y adjudicar su credibilidad, que debió evaluar en conjunto con la prueba documental de la manera más beneficiosa a la parte apelante. (Énfasis en el original.)

El 23 de mayo de 2022, GUSO y CAPS presentaron su *Alegato*, al que se unió Two J&T. Con el beneficio de sus comparecencias, estamos en posición de resolver.¹⁶

II

A

En nuestro ordenamiento jurídico la sentencia sumaria se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., R.36. Este mecanismo “responde al propósito de aligerar la conclusión de los pleitos eliminando el juicio en su fondo, pero siempre y cuando no exista una legítima disputa de hecho a ser dirimida, de modo que lo restante sea aplicar el derecho solamente.” *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 576 (2001); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015). Conforme con la letra de la Regla 36. 1 de Procedimiento Civil, para poder adjudicar en los méritos una moción de sentencia sumaria lo que se requiere es que se presente “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” ya sea sobre la totalidad de la reclamación o parte de esta. (Énfasis nuestro.) Cónsono a esto, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil en su inciso (e) dispone lo siguiente:

¹⁶ El 15 de julio de 2022, emitimos una *Resolución* mediante la cual declaramos sin lugar una *Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción* instada por GUSO y CAPS. Así también denegamos la orden protectora solicitada por estos.

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que **no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.** (Énfasis nuestro.)

Asimismo, la Regla 36.3 antes mencionada establece unos requisitos de forma a ser cumplidos por la parte promovente y la parte promovida. Sobre este particular, la jurisprudencia ha dispuesto que la parte promovente de una sentencia sumaria “viene obligada a desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia y, para cada uno, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.” 199 DPR, a la pág. 676 que cita a *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013). De otro lado, el promovido “tiene el deber de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación.” 199 DPR, a las págs. 676-677. Ello así, si el promovente incumple con los requisitos de forma, “el tribunal no estará obligado a considerar su pedido.” 193 DPR, a la pág. 111. Por el contrario, si el promovido es quien incumple dichos requisitos “el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en derecho.” *Íd.*

En resumen, quien promueve la sentencia sumaria “debe demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción.” *Íd.*, a la pág. 110. En este sentido, un hecho material “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable.” *Íd.* Véase, además, J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609. Por ello, “[l]a **controversia** debe ser de una **calidad suficiente** como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un **juicio**

plenario". *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). (Énfasis nuestro.)

A su vez, quien se opone a una sentencia sumaria debe presentar contradocumentos y contradecларaciones que contradigan los hechos incontrovertidos por parte del promovente. *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. Et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). Por esta razón, la parte que se opone **"no puede descansar solamente en las aseveraciones contenidas en sus propias alegaciones**, sino que viene obligada a contestar la solicitud del promovente de forma detallada y específica, **y con prueba.**" 155 DPR, a la pág. 577; 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (c). (Énfasis nuestro.) Se debe demostrar de manera afirmativa que se cuenta con **evidencia y hechos admisibles y suficientes** para ser presentados en un juicio. 155 DPR, a las págs. 577-578. El promovido de una moción de sentencia sumaria "no puede cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones, sino que **tiene que refutar los hechos alegados mediante presentación de prueba.**" *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 570 (2001). (Énfasis nuestro.) Por consiguiente, "[t]iene la obligación de formular una oposición sustentada con prueba adecuada en derecho." 155 DPR, a la pág. 578.

Se ha establecido que la sentencia sumaria, "procede, aunque se hayan alegado **hechos que aparenten estar en controversia**, pero cuando el **promovente logre demostrar preponderantemente**, y mediante dicha **prueba documental**, que en el fondo **no existe controversia sobre los hechos medulares.**" *Íd.*, a la pág. 577. (Énfasis nuestro.) Ante esta situación, la parte promovida debe "defenderse de la misma forma, es decir, **apoyándose a su vez de documentos u otra evidencia admisible.**" *Íd.* (Énfasis nuestro.) De lo contrario, un tribunal podrá dictar sentencia sumaria "cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia." 193

DPR, a las págs. 109-110, que cita a *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012).

Según se ha reiterado jurisprudencialmente, este tribunal revisor se encuentra en la misma posición que el foro de primera instancia al determinar si procede o no una sentencia sumaria. Sin embargo, al revisar la determinación del tribunal primario, estamos limitados de dos maneras: (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Esto es, no estamos compelidos a adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004). El deber de adjudicar hechos materiales y esenciales es una tarea que le compete al Tribunal de Primera Instancia y no al foro intermedio.

A esos efectos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció el estándar específico que debemos utilizar como tribunal revisor al momento de evaluar determinaciones del foro primario en las que se conceden o deniegan mociones de sentencia sumaria. En lo pertinente, dispuso que “[l]a revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de 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.” 193 DPR, a la pág. 118. Además, reiteró que por estar en la misma posición que el foro primario, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma recopilados en la Regla 36 de Procedimiento Civil. *Íd.* Por lo cual, luego que culminemos nuestra revisión del expediente, de encontrar que en realidad existen hechos materiales y esenciales en controversia, debemos tener en cuenta el cumplimiento de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y exponer concretamente cuáles hechos materiales están controvertidos y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la sentencia

que disponga del caso y se puede hacer referencia al listado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su dictamen. *Íd.* Por el contrario, de resultar que los hechos materiales y esenciales realmente están incontrovertidos, entonces nos corresponde revisar de *novo* si el foro impugnado aplicó correctamente el derecho a los hechos incontrovertidos. *Íd.*, a la pág. 119. Al dictar una sentencia sumaria, este tribunal deberá realizar un análisis dual que consiste en: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los que se incluyen con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; y (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. 161 DPR, a la pág. 333. Una vez realizado este análisis el tribunal no dictará sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja 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 proceda. *Íd.*, a las págs. 333-334.

B

El tanteo ha sido definido como “el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada en caso de que su dueño quiera enajenarla, y por consiguiente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se lo manifieste así al propietario, indicándole el precio y las condiciones de la enajenación, si no se han pactado previamente.” *González v. Sucn. Cruz*, 163 DPR 449, 455 (2004) (Citas omitidas y bastardillas en el original suprimidas.) Por tanto, la **obligación unilateral** recae sobre el dueño de la cosa, quien está compelido a **notificar al titular del tanteo acerca de la enajenación**. De esta manera, el titular del derecho de preferencia decide, a su opción, si adquiere o no el objeto con preferencia a los demás interesados. *Íd.*, que

cita a M. Albaladejo, *Curso de Derecho Civil español común y foral*, Barcelona, Ed. Bosch, 1982, T. III, pág. 483. Por su naturaleza, el derecho de tanteo opera previo a la enajenación y **faculta a su titular a adquirir una cosa que va a ser enajenada por su propietario, con preferencia a cualquier otro, por el mismo precio que este abonaría;** es decir, por el tanto ofrecido a un tercero. 163 DPR, a la pág. 455. Como derecho de adquisición preferente, **el tanteo es un derecho personal**, que solo vincula a las partes contratantes, a menos que se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que adquiriera categoría de derecho real y afecte a terceros. *Íd.*, a la pág. 456. Como ha expresado nuestro Tribunal Supremo: “No puede ignorarse la existencia de ciertos derechos que, dependiendo de su configuración, participen de naturaleza real o personal. Es lo que se ha denominado ‘zonas intermedias de interferencia o de claroscuro jurídico, en que lo personal se filtra sutilmente, como una fosforescencia, a través de lo real, o en que lo real refuerza con su potencialidad *erga omnes* los vínculos obligatorios.’ Entre estos derechos se encuentra el de tanteo.” *Iglesia Católica v. Registrador*, 96 DPR 511, 545 (1968); *Ortiz v. Registrador*, 82 DPR 501, 505-506 (1961).

La doctrina ha distinguido el tanteo legal del **convencional**, con respecto a este último, se ha dicho:

[E]l Código guarda silencio, pero la doctrina se pronuncia a favor de la posibilidad de crearlo a base de lo que dispone el artículo 1207, 31 LPRA sec. 3372, al efecto de que los 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. Así, podrá imponerse, voluntariamente, un gravamen sobre una cosa, en virtud del cual, al pretender enajenarla su dueño, tendrá preferencia para la adquisición la persona a la que se le concedió el derecho que constituye el gravamen. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, San Juan, Ed. U.I.A.P.R., 1997, T. II, pág. 463.

III

En la causa presente, Jauca aduce que el TPI erró al adjudicar la causa por la vía sumaria, ya que sostiene que GUSO y CAPS no contrvirtieron las alegaciones de colusión; y que se requería prueba

testifical, previo a concluir que no se configuró un contrato verbal de compraventa. Igualmente, alega que el TPI incidió al aplicar la doctrina del *sham affidavit*; así como al descartar la prueba pericial, sin el testimonio del tasador, por lo que impugna la determinación de hechos número 25.

En este caso, surge de la prueba documental fehaciente que obra en el expediente que, el 13 de enero de 2015, Jauca suscribió un contrato de arrendamiento con Two J&T de la finca rústica 1007, inscrita al folio 243 del tomo 39 de Santa Isabel. El canon mensual ascendía a \$5,000 por un término de diez años.¹⁷ Huelga mencionar que ambos entes jurídicos contaron con sus respectivas resoluciones corporativas, que los autorizó para realizar la transacción.¹⁸ **El contrato no se elevó a escritura pública.** Por tanto, el arrendamiento no advino como derecho real; y **el acuerdo pactado sobre el derecho preferencial de compra a favor de Jauca también era de naturaleza personal.**

Rezaba la aludida disposición contractual como sigue:

.

(U) DERECHO PREFERENCIAL: Queda expresamente convenido que si la ARRENDADORA decidiera vender el inmueble arrendado durante la vigencia del término de este contrato o de cualquier prórroga al mismo, entonces, la ARRENDATARIA tendrá un derecho preferencial sobre cualquier tercera persona para comprar, a su opción, el inmueble precedentemente descrito con todas sus pertenencias, anexidades y mejoras.

.

Así las cosas, el 22 de mayo de 2017, Two J&T y GUSO suscribieron un *Contrato de Promesa de Compraventa* de la finca 1107 por \$550,000 y otros dos inmuebles adicionales. **El acuerdo reconoció el derecho de tanteo de Jauca.** Incluso, de este optar por ejercitarlo, se acordó que dicha eventualidad sería causa de exclusión de la finca 1007 del pacto o de la rescisión del contrato en su totalidad.¹⁹

¹⁷ Apéndice, págs. 346-354.

¹⁸ Apéndice, págs. 116-117; 118.

¹⁹ Apéndice, págs. 497-507.

El 28 de agosto de 2017, **Two J&T envió a Jauca una misiva, mediante la cual reconoció el derecho preferente que este ostentaba.**²⁰ A esos efectos, le extendió una oferta de venta del inmueble por \$550,000. Transcurrieron más de dos meses y el 7 de noviembre de 2017, Jauca instó una contraoferta inferior por \$350,000 a base de lo que denominó *el precio de tasación justo en el mercado*, en alusión a la tasación realizada en 2016.²¹ Es notable que de la comunicación no se desprenda una alusión a la existencia de algún acuerdo verbal previo sobre el valor de tasación como precio de venta.

En respuesta, el 13 de noviembre de 2017, Two J&T aclaró a Jauca que su derecho preferencial le permitía comprar, bajo los mismos términos y condiciones de un tercero. Añadió que **el pacto contractual no establecía el precio justo del mercado ni el de tasación al ejercer el derecho de preferencia.**²²

Con posterioridad, el 28 de noviembre de 2017, Two J&T notificó al apelante que GUSO aumentó su oferta por la propiedad a \$650,000.²³ El 8 de diciembre de 2017, Jauca cuestionó el precio ofrecido por GUSO y elevó su oferta a \$400,000.²⁴ En esta misiva, tampoco se aludió a un acuerdo verbal entre arrendador y arrendatario, mediante el cual las partes hayan fijado el precio del inmueble sujeto a la tasación. Por el contrario, aun cuando Jauca le imputó colusión a Two J&T y a GUSO, en una carta dirigida a este último, acotó que, si compraba la propiedad, le interesaba culminar el término del arrendamiento.²⁵

Entonces, el 30 de enero de 2018, Two J&T vendió la finca 1007 a CAPS en \$650,000 por virtud de la escritura pública número tres intitulada *Cancelación Total de Hipoteca y Compraventa con Parte del Precio Alzado*, ante el Notario Público Manuel Frau Pietri.²⁶ El *Certificado de*

²⁰ Apéndice, pág. 414.

²¹ Apéndice, págs. 415-416; 355-413A.

²² Apéndice, págs. 417-418.

²³ Apéndice, págs. 419-420.

²⁴ Apéndice, págs. 423-424.

²⁵ Apéndice, págs. 421-422.

²⁶ Apéndice, págs. 161-182; 181-184.

Resolución Corporativa que autorizó la enajenación fue juramentado ante el mismo Notario seis días antes.²⁷ Como se citó en la determinación de hechos número 14 del dictamen apelado, **en la quinta cláusula del instrumento público se reconoció el derecho de tanteo de Jauca**, así como que Two J&T le notificó sobre la oferta de compra y que, al Jauca optar por no ejercer su derecho, CAPS entró en posesión real y pacífica del inmueble.²⁸ A tales efectos, **CAPS solicitó por escrito el desalojo de Jauca.**²⁹

Como cuestión de umbral, nos compete revisar *de novo* la procedencia del dictamen por la vía de apremio. Al evaluar las formalidades de la norma procesal, opinamos que GUSO y CAPS cumplieron de manera sustancial con la exposición de hechos esenciales e incontrovertidos, debidamente enumerados, así como con los documentos que unieron a su petición en apoyo a sus enunciados. Los apelados anejaron la escritura pública por virtud de la cual CAPS advino titular del inmueble en controversia. Es meritorio apuntar que varias determinaciones fácticas del dictamen apelado, 18, 19, 20 y 21, están asentadas en una Declaración Jurada prestada por el señor Nelson Capote Ferrer, presidente de GUSO y CAPS, pero Jauca no incluyó el documento en el Apéndice. De otro lado, en su petición, GUSO y CAPS expusieron el asunto de derecho pendiente de adjudicación sobre el derecho de tanteo, el cual justificaba la resolución abreviada. También expresaron el remedio solicitado.

En cuanto a Jauca, opinamos que incumplió con su parte. En su oposición, admitió los hechos del 1 al 6 según esbozados por los apelados. Sin embargo, con relación al resto de las aseveraciones fácticas de la solicitud, Jauca no presentó sus objeciones ordenadamente ni acompañó prueba directa de refutación. Más bien, reiteró sus alegaciones de la *Demanda Enmendada* y otros escritos posteriores, con

²⁷ Apéndice, pág. 119.

²⁸ Apéndice, pág. 174.

²⁹ Apéndice, págs. 185; 425; 426.

el fin de establecer un sinnúmero de controversias de hechos e intentar derrotar así la petición sumaria.

Examinados los escritos judiciales, concluimos que no existía impedimento para que el TPI resolviera por la vía sumaria la petición de los apelados. Por lo anterior, estamos en posición de examinar los señalamientos de error.

Como mencionamos, en el primer error, Jauca alegó que los apelados no refutaron las alegaciones de colusión. No nos persuade.

Es sabido que “[l]os jueces no están constreñidos por los hechos o documentos evidenciarios que se aduzcan en la solicitud de sentencia sumaria”, sino que “[d]eben considerar todos los documentos en autos, sean o no parte de la solicitud, de los cuales surjan admisiones que hagan las partes.” *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004). A esos efectos, varios documentos admisibles del expediente demuestran clara y preponderantemente la ausencia de colusión en el tracto jurídico, que culminó con la compraventa de la finca 1007. Según resumimos antes, del expediente surge que, previo a la compraventa en el 2018, Jauca fue debidamente notificado de la oferta de compra en más de una ocasión durante el año anterior y en observancia a su derecho personal de tanteo. Primero, se le notificó el precio de \$550,000 y luego el de \$650,000 que resultó ser el precio de la transacción. No se produjo ningún documento en el que Jauca demostrara que optó por ejercer su derecho por las referidas cuantías. El mero hecho que Jauca no pudiera igualar la suma ofrecida por la parte apelada, no implica colusión. Además, la Cláusula U no le confirió al apelante la prerrogativa de pautar el precio de la propiedad de Two J&T en \$350,000 o \$4000,000. Véase que Two J&T indicó que había pagado por el inmueble una cantidad similar a la tasada en 2007, lo que justificaba que rechazara de plano la oferta inferior de Jauca. Por tanto, es forzoso concluir que Two J&T cumplió con su obligación unilateral de respetar el derecho personal de tanteo convencional que ostentó Jauca sobre la propiedad que arrendada.

CAPS, por su parte, acreditó su titularidad sobre el inmueble conforme a derecho. Es evidente que, sin menoscabo del derecho de tanteo de Jauca, entre las entidades jurídicas CAPS y Two J&T se configuró un contrato válido de compraventa en el que concurrieron objeto, consentimiento y causa, el cual se elevó a instrumento público. La presunción de legalidad en favor de la veracidad de los hechos consignados en una escritura pública solo puede ser rebatida por hechos contrarios a estos. *Delgado Rodriguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150, 164 (2008). La escritura en cuestión, además, alude expresamente al derecho de tanteo de Jauca, la oportuna notificación de la oferta, según surge de la cadena de comunicaciones, y la clara opción de Jauca de no ejercer su derecho personal por no estar de acuerdo en el precio.

Somos del criterio que los apelados refutaron los hechos alegados sobre colusión mediante la presentación de prueba. *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 570 (2001). Aunque Jauca haya alegado esta aparente controversia, no suministró prueba pertinente y tendente a demostrarla. En estos casos, la parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria tiene que oponerse, apoyándose en documentos u otra evidencia admisible. Por consiguiente, las especulaciones sobre incremento y disminución de precios como ardid colusorio en contra del apelante resultaron insuficientes para derrotar la prueba presentada por los apelados.

En el segundo error, Jauca impugnó la determinación de hechos número 25, al señalar que el tasador sí consideró el “business value”.

Es meritorio destacar que el objeto de ofrecer como prueba la tasación por parte del apelante perseguía demostrar el alegado precio de compra pactado con Two J&T. Por ende, el TPI no requería del testimonio pericial del tasador para justipreciar el valor probatorio del documento.

En la determinación aquí cuestionada, el TPI enunció que la tasación de 10 de agosto de 2016 de la finca 1007 ascendente a \$350,000, realizada por el tasador Efraín Tirado Mártir, no contempló “la

existencia de una operación de una estación de gasolina, la operación de una tienda de conveniencia, ni los equipos y mobiliarios inherentes a dichas operaciones.” Un examen de los autos refleja que el tasador, en efecto, dijo que tomó en consideración el “business value”, solo que no le otorgó valor alguno al mismo, como se demuestra en el voluminoso documento.³⁰ En la Deposition tomada el 6 de marzo de 2020 a Efraín Tirado Martínez, representante de Efraín Tirado Appraisal Group, PSC, este tasador declaró lo siguiente:

R Yo le di cero al “business value”.

P ¿No le dio un centavo?

R No, no, porque tengo una resta donde lo comprueba. Si vas a la página noventa y siete donde te separan los componentes te estoy diciendo que el, que el trescientos cincuenta menos tres noventa es cero porque no te puedo decir que es negativo el “business value”.³¹

Por tanto, debemos colegir que el TPI no cometió el error imputado. Si bien el tasador consideró el “business value”, al no otorgarle ninguna cuantía dineraria a ese renglón, el efecto es que dejó de tomar en consideración el incremento en valor del inmueble por causas extrínsecas, como las mencionadas por el TPI en su dictamen.

En el tercer señalamiento de error, el apelante cuestionó la aplicación en su contra de la doctrina del *sham affidavit*, en relación con la Segunda Declaración Jurada, prestada el 5 de noviembre de 2021. Dice no haberse contradicho, según sus declaraciones en las deposiciones y el documento jurado. En particular, en lo relacionado con su alegación de que acordó verbalmente con Two J&T que el precio de compra de la finca 1007 sería el de la tasación de 2016.

Como se sabe, el Tribunal Supremo acogió en nuestra jurisdicción la **doctrina federal del *sham affidavit* por contradicción:**

Esta aplica cuando: (1) una parte ha sido examinada mediante preguntas precisas y libres de ambigüedad y ha respondido en detalle durante una deposición o **ha prestado previamente una declaración clara e inequívoca bajo juramento;** (2) al momento de oponerse a

³⁰ Apéndice, págs. 407-407A.

³¹ Apéndice, pág. 128.

la solicitud de sentencia sumaria esa parte **presenta una declaración posterior cuyo contenido es claramente incompatible** con la versión ofrecida; (3) la **incompatibilidad** entre las dos declaraciones resulta **evidente, manifiesta o patente**, y no se trata de meras discrepancias de poca transcendencia o errores de buena fe; (4) **no se ofrece explicación** adecuada para la nueva versión, y (5) **la declaración posterior no responde al descubrimiento de nueva evidencia**, la cual a pesar de una diligencia razonable, no pudo descubrirse o no estuvo disponible al momento en que se prestó la declaración previa incompatible. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 221-223 (2015). (Énfasis nuestro.)

En el caso de epígrafe, el TPI aplicó la doctrina del *sham affidavit* y dio por no puesta la Segunda Declaración Jurada de Jauca al esta presentar declaraciones incompatibles con las expresadas en la *Demanda Enmendada* jurada. En específico, citó las alegaciones 18 y 19 de la reclamación³² que, en esencia, relataban sobre la oferta de \$400,000 que el apelante le extendió a Two J&T para la compra de la finca 1007, mediante la carta de 8 de diciembre de 2017.³³ El TPI expresó que estas alegaciones contrastaban con las planteadas en la Segunda Declaración Jurada, mediante la cual se afirmó que Two J&T acordó verbalmente la compraventa del inmueble e, incluso, apostilló que la compraventa se había realizado.

Así, pues, con anterioridad, Jauca prestó declaraciones claras en las que aludió a la **oferta de compra por \$400,000**. Luego, como parte de su oposición a la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, unió la Segunda Declaración Jurada cuyo contenido, sin explicación alguna, era patentemente incompatible con lo expresado antes, tanto en la Primera Declaración Jurada como en las comunicaciones cursadas y coetáneas a los hechos. Jauca mencionó que Two J&T contrató verbalmente para tasar la propiedad y que el valor resultante, sin saberlo, constituyera el precio de venta. Obsérvese que la versión esbozada no es producto de evidencia nueva. De hecho, las comunicaciones escritas entre las partes inclinan la balanza a sostener la primera versión sobre las ofertas de

³² Apéndice, págs. 434-435.

³³ Apéndice, págs. 423-424.

compra por \$350,000 y \$4000,000 en lugar de la existencia de un contrato verbal. Como puede verse, los elementos de la doctrina concurren en la situación que nos ocupa. A esos efectos, concluimos que el TPI no erró en aplicar la doctrina del *sham affidavit*.

Finalmente, en los errores del cuarto al séptimo, Jauca señala que el TPI incidió al no escuchar prueba testifical previo a concluir que entre Two J&T y el apelante no existió un contrato verbal de compraventa.

En nuestra jurisdicción los contratos verbales son tan válidos como los escritos. El Código Civil de 1930, vigente a los hechos que nos ocupan, disponía que el contrato, verbal o escrito, existe desde que una o varias personas **consienten en obligarse respecto de otra u otras**, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio; y que ese **contrato se perfecciona por el mero consentimiento de los contratantes** y, desde entonces, obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado, así como a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Arts. 1206; 1210 Cód. Civil 1930, 31 LPRC secs. 3371; 3375. Añadía el cuerpo legal que “los 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 Cód. Civil 1930, 31 LPRC sec. 3372.

Nuestro ordenamiento jurídico establece, pues, el principio rector del **consentimiento en la contratación**, y que no se requiere una forma especial para la existencia y validez del contrato. Ahora bien, esa afirmación debe adherirse a la legislación especial que regule la materia que es objeto del contrato. En el caso de las corporaciones, el Artículo 9.01 de la Ley General de Corporaciones de 2012 establece que “[l]a **venta**, arrendamiento o permuta podrá efectuarse por los directores cuando y según **se autorice mediante resolución** aprobada por los tenedores de la mayoría de las acciones en circulación de la corporación **con derecho a votar** en la misma; o si la corporación es una corporación sin acciones, por **la mayoría de los miembros con derecho a votar** en

la elección de los miembros del organismo directivo.” 14 LPRA sec. 3701 (a).

De otra parte, el Artículo 1226 del Código Civil de 1930 disponía sobre la causa de los contratos que la causa de los pactos onerosos es la promesa o prestación de una cosa o servicio, que uno de los contratantes hace al otro. Art. 1226 Cód. Civil 1930, 31 LPRA sec. 3431. **Existe una presunción de que todo contrato tiene causa y que es lícita.** Art. 1229 Cód. Civil 1930, 31 LPRA sec. 3434. Ello así, porque los contratos sin causa o con causa ilícita no producen efecto alguno. La causa es ilícita si es contraria a las leyes o a la moral. Art. 1227 Cód. Civil 1930, 31 LPRA sec. 3432. La expresión de causa falsa dará lugar a la nulidad, si no se prueba que el contrato estaba fundado en otra causa verdadera o lícita. Art. 1228 Cód. Civil 1930, 31 LPRA sec. 3433.

En este caso, la evidencia incontrovertida demuestra que entre Jauca y Two J&T existió un contrato de arrendamiento, con una cláusula de tanteo. Esta disposición contractual de ninguna manera incluía que Jauca fijara el precio ni que este estaba ligado al valor de tasación. Si bien arrendador y arrendatario contemplaron negociaciones dirigidas a la compraventa del inmueble en el 2016, estas no se materializaron. Ningún documento corporativo fue ofrecido como evidencia de que, en efecto, se haya acordado un precio a base de la tasación. En la Deposition tomada el 3 de junio de 2019 a Danny Rivera Avilés, representante de Jauca, este declaró lo siguiente:

P Okay. ¿Hay alguna fuente, algún documento, algún acuerdo previo que le indique a usted que es por el precio de tasación que se debe vender?

R ¿Qué si hay algún documento anteriormente?

P Ajá.

R Documento no hay. Solamente lo que acordamos allí, este, desde junio la familia Colón y este servidor.

P Okay. O sea, que no... usted no hizo... no se hizo referencia a algún tipo de documento o contrato donde indique[:] “Esto se tiene que vender por el precio de tasación”.

R No, allí no hicimos. Todo, todo verbal.

P Okay. Entonces, eh, ¿se intercambió dinero en esa reunión?

R No.

P ¿Se intercambió algún título de propiedad en ese, en esa reunión de 2016?

R Bueno, yo entiendo que sí.

P ¿Cómo, cuál título de propiedad?

R Bueno, porque ya acordamos que yo le compré esa propiedad desde junio a Jauca (*sic*) y lo que me faltaba para pagarle la propiedad era la tasación porque una vez saliera la tasación era yo hacerle el cheque. Que usted vio que estaban disponibles...

P Okay.

R ... para pagarse.

P Okay. ¿Se había... ¿En términos de precio lo único que se había concretado en esa reunión era lo que dijera la tasación?

R Correcto.

P Okay. Eh, ¿y eso se documentó?

R Anteriormente le expliqué que no se documentó.

P Okay. ¿Esa cuestión de que por el precio de tasación, eso no se documentó en ningún lado?

R Me lo has preguntado tres veces licenciado, licenciado.

P Y usted me contesta tres veces.

R Sí.

P ¿No se, no se concretó en ningún documento?

R No.

P Okay. ¿Se grabó mecanográficamente o audiográficamente o videográficamente? ¿Se grabó?

R No.³⁴

El apelante planteó que existió un contrato verbal de compraventa y que incluso compró el inmueble, aun cuando los entes jurídicos no hayan plasmado el acuerdo del precio por escrito, ni exista una resolución corporativa que así lo sostenga, ni haya habido prestación alguna de su

³⁴ Apéndice, págs. 296-297.

parte, más allá de los cánones de arrendamiento. Salvo por la Segunda Declaración Jurada prestada en 2021, Jauca no produjo documento alguno que sostuviera sus alegaciones sobre la existencia del contrato verbal y la alegada causa ilícita de la compraventa entre Two J&T y CAPS.

Somos del criterio que las conversaciones de 2016 no generaron un acuerdo de compraventa porque Two J&T no consintió la transacción, sino que rechazó de plano vender su propiedad por el valor que se presentó en la tasación. Una tasación que, en el renglón de “business value” otorgó cero, lo que era inaceptable para este.

Alrededor de un año después, Two J&T inició negociaciones con GUSO y CAPS. Al concretarse una oferta, Two J&T la hizo saber a Jauca en observancia a su derecho preferente. En específico, Jauca recibió sendas notificaciones de las ofertas de compra por \$550,000 y \$650,000, respectivamente, en las cuales, a base de la prueba que obra en autos, optó por no adquirir la propiedad a ese precio, por lo que tampoco se finiquitó un acuerdo de compraventa en esta ocasión. Entonces, Two J&T vendió a CAPS la finca 1007 en el 2018.

Por otro lado, los apelados probaron indubitadamente la titularidad de la finca 1007, mediante la presentación de la escritura pública que recogió los acuerdos con Two J&T y la cual evidencia la compraventa de la propiedad en cuestión. Precisamente, el remedio solicitado por los apelados iba dirigido a que se les reconociera como propietarios. Cabe recalcar que el instrumento público expresamente consignó la cláusula de tanteo invocada por Jauca, asegurando que los derechos del apelante fueron respetados. Ello se reflejó también en la cadena de comunicaciones que cursaron las partes. En estas, Jauca nunca aludió a un contrato verbal de compraventa previo y mucho menos a una compraventa realizada a Two J&T. Jauca fue consistente en ofrecer el valor de tasación de \$350,000 que luego aumentó a \$400,000 a base de lo que denominó el justo valor en el mercado.

En fin, es evidente que el análisis de estos documentos no requería dirimir credibilidad, por lo que era innecesaria una vista en los méritos. El expediente ante la atención del TPI no sugirió un acuerdo concretado sobre el precio de la finca 1007 a base de su tasación. Por lo dicho, acogemos las determinaciones de hechos consignadas por el TPI. A nuestro juicio, Jauca no produjo evidencia documental pertinente, capaz de sostener sus diversas alegaciones y especulaciones ni controvertir de manera preponderante los hechos esenciales plasmados en la solicitud de los apelados.

IV

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial Enmendada*, emitida y notificada el 4 de febrero de 2022.

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

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