

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL ESPECIAL

NLJ HOLDINGS, LLC;
DPH I, LLC; DPH III, LLC

Demandantes –
Peticionarios

V.

GOLDEN RE, LLC;
GOLDEN DEBT, LLC;
EFRON DORADO, SE;
DCE ENTERPRISES, INC.;
BANCO ABC;
ASEGURADORA ABC;
FIADORA XYZ; FULANO
DE TAL Y JOHN DOE

Demandados – Recurridos

DV REALTY, INC.

Parte Interesada

KLAN202200424

Apelación acogida
como ***Certiorari***
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Caso Núm.:
BY2019CV04129

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato de Opción
de Compraventa;
Solicitud de
Cumplimiento
Específico, Daños y
Perjuicios por Dolo

Panel integrado por su presidente; el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de septiembre de 2022.

El 2 de junio de 2022, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, NLJ Holdings, LLC; DPH I, LLC; y DPH III, LLC (en adelante, parte peticionaria), mediante recurso de *Apelación*,¹ y nos solicita que, revisemos la *Sentencia Parcial* emitida el 14 de diciembre de 2021, y notificada el 15 de diciembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. En virtud del referido dictamen, el foro *a quo* declaró Con Lugar una solicitud de desestimación presentada por uno de los recurridos, DV Realty,

¹ Se acoge el recurso de *Apelación* como un *Certiorari* por ser lo procedente en Derecho, sin embargo, mantenemos inalterada su identificación alfanumérica por motivos de economía procesal.

Inc., y denegó las mociones de sentencia sumaria presentadas tanto por la parte peticionaria, como por los recurridos.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, expedimos el auto de *certiorari* y modificamos el dictamen recurrido.

I

El caso de epígrafe tuvo su génesis el 19 de julio de 2019, en una *Demanda* incoada por la parte peticionaria en contra de Golden Re, LLC; Golden Debt, LLC; Efrón Dorado, S.E.; DCE Enterprises, Inc. (en adelante, parte recurrida) y añadió a DV Realty, Inc. (en adelante, DVR) como parte con interés. La aludida *Demanda* versó sobre incumplimiento de contrato de opción de compraventa, solicitud de cumplimiento específico y daños y perjuicios. En síntesis, indicó que, NLJ Holdings, LLC (en adelante, NLJ), pactó múltiples acuerdos con DCE Enterprises, Inc. (en adelante, DCE), desarrollador del proyecto Dorado Country Estates y entidad afiliada a Efrón Dorado, S.E. (en adelante, EDSE), mediante los cuales se comprometieron a entrar en futuras transacciones juntos. Como parte del referido acuerdo, el 19 de septiembre de 2018, EDSE transfirió a NLJ el cien por ciento (100%) de su participación en Golden Re, LLC (en adelante, Golden Re) y Golden Debt, LLC (en adelante, Golden Debt) y, a su vez, pactaron un derecho preferente de recompra a favor de EDSE.² Con anterioridad a dicha transferencia, el 18 de septiembre de 2018, los peticionarios DPH I y DPH II suscribieron un acuerdo intitulado *AGREEMENT TO ENTER INTO OPTION TO SALE LOT 12 OF DCE AT \$350,000.00* (en adelante, *Agreement*) con los recurridos Golden Re y DCE como parte de una condición previa al cierre ejecutado el 19 de septiembre de 2018. En particular, el *Agreement* disponía lo siguiente:

² Cabe destacar que, el 12 de diciembre de 2018, EDSE ejerció su derecho preferente ante NLJ de adquirir el cien por ciento (100%) de la participación de Golden Re y Golden Debt.

As a condition precedent to the closing to be executed on September 19, 2018, by NLJ Holdings, LLC and Efron Affiliates, and pursuant to a right of repurchase that Efron Affiliates may exercise in the future, the parties to this letter agree and consent that Golden RE and its successors in interest, will execute within ninety one (91) days after closing a valid and binding Unilateral Option to Sale Agreement for the sale of Lot 12 of Dorado Country Estates in the agreed amount of \$350,000.00 to DPH I, LLC and/or any other entity so designated by NLJ Holdings in the contract (Buyer). Buyer, in consideration of the payment of the Option Price of \$1,000 to be paid upon execution of the contract, will be granted a[n] unilateral right to purchase Lot 12 upon notice to Golden RE within the term of two (2) years and/or before September 20, 2020.

If within 90 days of closing, Mr. Pablo Del Valle, exclusively, executes and completes a Purchase of [L]ot 12, this agreement will become null and not enforceable by Buyer.

DCE Enterprises, Inc., appears and provides it[s] consen[t] and acknowledgement that it waived its preferential right to acquire Lot 12 in the deed of sale through which Golden RE, LLC was sold the referenced lot and herein affirmatively reiterates in this letter that it has no objection to the sale or price agreed for the sale of Lot 12 in the Option to Purchase.³

Según surge del precitado *Agreement*, las partes acordaron que, si el señor Pablo Del Valle (en adelante, señor Del Valle), exclusivamente, no ejecutaba a su favor la compraventa del Lote 12 de Dorado Country Estates dentro de los noventa (90) días a partir de la fecha de otorgación del *Agreement*, Golden Re, o sus sucesores con interés, ejecutarían al día noventa y uno (91) el derecho unilateral preferente de DPH I, o de la entidad que NLJ designara, para la venta del referido lote por el precio acordado de \$350,000.00. Para ejercer dicho derecho sobre el Lote 12, se requería la firma del acuerdo de opción de compra por el término de dos (2) años, o antes del 20 de septiembre de 2020, y el pago de mil dólares (\$1,000.00).

En su demanda, la parte peticionaria alegó que, inicialmente, EDSE le comunicó que la venta del Lote 12 al señor Del Valle estaba

³ Véase, Apéndice del recurso, págs. 17-18. Precisa enfatizar que, el 12 de diciembre de 2018, NLJ, EDSE, Golden Re y DCE suscribieron un acuerdo intitulado *REAFFIRMATION AGREEMENT OF SURVIVING SIDE LETTER TERMS* mediante el cual ratificaron el acuerdo sobre opción de compraventa del Lote 12. *Íd.*, pág. 19.

en proceso y, posteriormente, que se completó antes del 18 de diciembre de 2018. Adujo que, en todo momento, EDSE la tuvo bajo la impresión de que el señor Del Valle estaba interesado en el Lote 12 para la expansión de su residencia o la construcción de una propiedad para uno de sus hijos. Sin embargo, pasado el término de noventa (90) días dispuesto en el *Agreement* y luego de una investigación por la parte peticionaria, arguyó que el señor Del Valle no adquirió el Lote 12, sino que, el 19 de diciembre de 2018, la parte recurrida vendió dicha propiedad a la corporación DVR en violación a los términos del *Agreement*.⁴ En vista de ello, solicitó el cumplimiento específico de la opción de compra conforme al *Agreement*, así como la compensación por concepto de daños y perjuicios, costas y honorarios de abogado.

El 12 de noviembre de 2019, Golden Re y Golden Debt presentaron su *Contestación a la Demanda*, en la cual alegaron que cumplieron con el *Agreement*, toda vez que, el señor Del Valle suscribió oportunamente una escritura de compraventa del Lote 12 por medio de su corporación, DVR. Negaron que el término de noventa (90) días establecido en el *Agreement* venciera el 18 de diciembre de 2018, pues, según arguyeron, vencía el 19 de diciembre de 2018. Adujeron afirmativamente que, de considerarse que el referido término vencía el 18 de diciembre de 2018, hubo interferencia de parte de NLJ al dilatar intencionalmente la entrega de las acciones y activos de Golden Re en la recompra con EDSE hasta el 18 de diciembre de 2018, lo cual contribuyó a la demora del proceso de compraventa. De otro lado, el 26 de noviembre de 2019, EDSE y DCE presentaron su alegación responsiva mediante la cual reprodujeron los argumentos antes esbozados por Golden Re y Golden Debt.

⁴ Véase, Apéndice del recurso, págs. 22-34.

Por su parte, el 15 de septiembre de 2020, DVR sometió su *Contestación a Demanda*, en la cual sostuvo que en la demanda no existía alegación alguna en su contra. Alegó afirmativamente que era un tercero registral y no procedía ninguna causa de acción en su contra.

Posteriormente, el 14 de julio de 2021, la parte recurrida instó una *Moción de Sentencia Sumaria*.⁵ En síntesis, reiteró que la compraventa del Lote 12 se realizó el 19 de diciembre de 2018, dentro del término de noventa (90) días provisto en el *Agreement*. En específico, señaló que el negocio jurídico fue exclusivamente con el señor Del Valle mediante su corporación, DVR, de la cual era único accionista, por lo que se había cumplido con lo suscrito por las partes en el *Agreement*. Además, arguyó que, aun si se determinara que la compraventa se efectuó fuera del referido término, ello fue a causa de las acciones de NLJ, a través de su representante, el señor Jeffrey Robert Stolz, al dilatar intencionalmente la entrega de las acciones y activos de Golden Re hasta el 18 de diciembre de 2018. Por otro lado, sostuvo que el *Agreement* no era un contrato de opción de compra del Lote 12, sino un preacuerdo o un contrato preparativo para suscribir una opción de compra en fecha cierta supeditado a que el señor Del Valle no adquiriera la citada propiedad y a que DPH I, o la entidad que NLJ designara, pagara mil dólares (\$1,000.00) para que se activara la opción, dinero que no se pagó.

El mismo día, la parte peticionaria incoó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*. Adujo que, Golden Re vendió el Lote 12 fuera del término de noventa (90) días a una entidad jurídica, DVR, y no al señor Del Valle, incumpliendo así con lo dispuesto en el *Agreement*. Afirmó que, contrario a lo propuesto por la parte

⁵ Es importante señalar que, el 14 de julio de 2021, se presentaron dos solicitudes de sentencia sumaria por separado; una moción fue presentada por Golden Re y Golden Debt, y la otra fue sometida por EDSE y DCE. Por tratarse de pliegos esencialmente iguales, entendimos prudente resumirlas en conjunto.

recurrida, el referido término vencía el 18 de diciembre de 2018 y la compraventa se efectuó al día siguiente, por lo que había entrado en vigor el derecho unilateral preferente de la parte peticionaria para ejecutar la opción de compra. Asimismo, arguyó que, por tratarse de una corporación de responsabilidad limitada, la transferencia de Golden Re y Golden Debt a favor de EDSE no requería la entrega de acciones, sino la otorgación de un *Membership Interests Purchase Agreement*, el cual se suscribió oportunamente el 12 de diciembre de 2018. Solicitó que, toda vez que no existía controversia con respecto a lo pactado en el *Agreement* ni sobre el incumplimiento craso de lo allí pactado, se le reconociera a la parte peticionaria la facultad de solicitar el cumplimiento específico de lo pactado y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados por dicho incumplimiento.

Por otro lado, el 14 de julio de 2021, la parte interesada, DVR, sometió una moción de desestimación intitulada *Moción Solicitando que se Dicte Sentencia por las Alegaciones Contra la Aquí Compareciente que tan Solo fue Designada como Parte Interesada y Sin Levantarse Alegación o Reclamación Alguna en su Contra*. Adujo que, en la demanda de epígrafe, no existían alegaciones o reclamaciones en su contra. Sostuvo que la parte peticionaria lo añadió a la acción como parte interesada, no como parte demandada o demandante, figura que no estaba contemplada en nuestro ordenamiento jurídico. Adujo, además, que era tercero registral, por lo que no podía ser demandado. Ante ello, solicitó que se desestimara el pleito en su contra.

En desacuerdo con la solicitud promovida por la parte peticionaria, el 31 de agosto de 2021, los recurridos Golden Re y Golden Debt presentaron una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial de la Parte Demandante*, a la cual se unieron los recurridos EDSE y DCE. En esencia, reiteraron que no existía

controversia en los siguientes hechos medulares: (1) el término de noventa (90) días vencía el 19 de diciembre de 2018; (2) NLJ dilató la entrega de los documentos que evidenciaban el control de los activos de Golden Re; (3) a pesar de la dilación, la compraventa del Lote 12 se llevó a cabo por el señor Del Valle el 19 de diciembre de 2018, por medio de la corporación DVR de la cual era dueño y único accionista; (4) en ningún momento NLJ ejecutó un contrato de opción de compra del Lote 12, ni pagó el precio de opción acordado en el *Agreement*; (5) por sus términos, el *Agreement* era nulo e inejecutable por parte de DPH I y DPH III. A su vez, arguyeron que la solicitud de sentencia sumaria instada por la parte peticionaria debía ser denegada, toda vez que no contenía base suficiente para conceder lo suplicado. Solicitaron que se dictara sentencia sumaria a su favor.

El mismo día, la parte peticionaria instó tres oposiciones a las solicitudes promovidas por los recurridos y por DVR. En cuanto a las mociones de los recurridos, reprodujo sus pasados argumentos y, en síntesis, alegó que la parte recurrida incumplió con el *Agreement* al: (1) vender el Lote 12 a DVR y no al señor Del Valle; (2) efectuar la compraventa fuera del término pautado en el *Agreement*; (3) la referida propiedad se podía vender desde que EDSE adquirió a Golden Re el 12 de diciembre de 2018, ya que contaba con los documentos necesarios para realizar la venta; (4) vencido el plazo de noventa (90) días, se había perfeccionado el derecho unilateral de la parte peticionaria para entrar en un contrato de opción de compra sobre el Lote 12. Por otro lado, en cuanto a la solicitud incoada por DVR, aseveró que, la acumulación de DVR al pleito de epígrafe era indispensable por tratarse del titular registral de la propiedad inmueble objeto del litigio, por lo que no debía desestimarse la causa de acción en su contra. Sostuvo que, contrario a lo propuesto por DVR, este no cumplía con los requisitos de tercero registral. Además,

adujo que, Golden Re venía obligada a recomprar el Lote 12 de DVR mediante el ejercicio del derecho de recompra que se reservó en la *Escritura de Compraventa* suscrita a favor de DVR el 19 de diciembre de 2018 con el propósito de cumplir de forma específica con el derecho de opción de compra convenido en el *Agreement*.

Así las cosas, el 14 de diciembre de 2021, notificada al día siguiente, el foro *a quo* emitió una *Sentencia Parcial*,⁶ en la cual adjudicó las mociones de sentencia sumaria de las partes y sus respectivas oposiciones. Desglosó las siguientes determinaciones de hechos:

1. NLJ es una compañía de responsabilidad limitada, organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con capacidad para demandar y ser demandada, con dirección postal: #262 Dorado Beach East, Calle 16, Dorado, Puerto Rico 00646, cuyo administrador es el Sr. Jeffrey Stolz.
2. DPH I es una compañía de responsabilidad limitada, organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con capacidad para demandar y ser demandada, con dirección postal: #262 Dorado Beach East, Calle 16, Dorado, Puerto Rico 00646, cuyo administrador es el Sr. Jeffrey Stolz.
3. DPH III es una compañía de responsabilidad limitada, organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con capacidad para demandar y ser demandada, con dirección postal en el #262 Dorado Beach East, Calle 16, Dorado, Puerto Rico 006[46], cuyo administrador es el Sr. Jeffrey Stolz.
4. Golden RE, LLC., (Golden Re) es una compañía de responsabilidad limitada, organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y su agente residente es Picó Corporate Services, Inc., cuya dirección física es 644 Fernández Juncos Ave. District View Plaza, Penthouse, San Juan PR 00907 y dirección postal es PO Box 9479, San Juan PR 00908-9479.
5. Golden Debt, LLC., (Golden Debt) es una compañía de responsabilidad limitada, organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y su agente residente es Picó Corporate Services, Inc., cuya dirección física es 644 Fernández Juncos Ave. District View Plaza, Penthouse, San Juan PR

⁶ Véase, Apéndice del recurso, págs. 1074-1093.

00907 y la dirección postal es PO Box 9479, San Juan PR 00908-9479.

6. La parte codemandada, Efron Dorado S.E. (EDSE) es una sociedad especial organizada, bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con capacidad para demandar y ser demandada, con dirección física y postal en 221 Plaza Building, 221 Avenida Ponce de León, Piso 6, San Juan, Puerto Rico 00917 y con número de teléfono (787) 765-1535.
7. La parte codemandada, DCE es una corporación con fines de lucro, organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con capacidad de demandar y ser demandada, con dirección física y postal en 221 Plaza Building, 221 Avenida Ponce de León, Piso 6, San Juan, Puerto Rico 00917. Su agente residente es el Sr. Víctor Hernández Otero, con dirección física y postal en 221 Plaza Building, 221 Avenida Ponce de León, Piso 6, San Juan, Puerto Rico 00917.
8. Las empresas señaladas en los incisos 4, 5, 6 y 7 en conjunto fueron denominadas en el Agreement como "Efron Affiliates".
9. Golden Re era titular del Lote 12 de la Urbanización Dorado Country Estates.
10. La propiedad inmueble identificada como el Lote 12 de la Urbanización Dorado Country Estates tiene el número de finca 13,439 y se encuentra inscrita en la Sección IV del Registro de la Propiedad de Bayamón, con la siguiente descripción:

URBANA: Lot Number Twelve (12) of Dorado Estates Development, situated in the Higuillar Ward of the Municipality of Dorado, Puerto Rico, having an area of 2,011.51 square meters. Bounding on its NORTH, with lot number 11, in a distance of 48.865 meters; on the SOUTH, with lot number 13, in a distance of 49.977 meters; on its EAST, with Eastern Dorado Office Park, in a distance of 51.783 meters; and on its WEST, with street number 2, in a distance of 34.647 meters. This lot has easements in favor of the Puerto Rico Electric Power Authority and the Puerto Rico Telephone Company, the latter occupying a strip 1.50 meters wide along its southern and western boundaries with Street number 2.

11. Para el 18 de septiembre de 2018, EDSE era la titular de cierto derecho de adquisición preferente para comprar el 100% de participación en las compañías Golden Re y Golden Debt. Dicho derecho preferente, para ser válido, debía ejercitarse por EDSE en o antes del 18 de

septiembre de 2018, y requería a EDSE satisfacer la totalidad del precio pactado con los titulares de Golden Re y Golden Debt.

12. EDSE tenía un acuerdo con Golden RE y Golden Debt por medio del cual EDSE prestaría sus servicios a las propiedades de Golden RE y Golden Debt a cambio de un derecho de opción de recompra que vencía el 18 de septiembre de 2018. El mismo 18 de septiembre de 2018, NLJ proveyó financiamiento a EDSE para que esta, por medio de este financiamiento, pudiera ejercer el derecho de opción de recompra. A cambio de ese financiamiento, en esa misma fecha, EDSE no advino dueño inmediato de Golden Debt y Golden RE, ni ejerció control sobre las propiedades de Golden RE, sino que fue NLJ. A su vez, al 18 de septiembre de 2018, quien poseía el certificado de interés a nombre de Golden RE y quien ostentaba los derechos sobre Golden RE y todas las propiedades y activos de esta empresa era NLJ.
13. Entre los acuerdos suscritos se encuentra el Agreement, objeto del presente caso, suscrito por EDSE y DCE, DPH III y DPH I, el 18 de septiembre de 2018. Según surge de dicho acuerdo, EDSE actuando como único miembro de Golden RE, vinculó a Golden RE y a sus sucesores en interés de cumplir con dicho acuerdo.
14. El Agreement fue redactado por el Lcdo. José Luis Barrios Ramos, representante de NLJ, pero Golden RE y Golden Debt fueron, cada una, representadas por abogados.
15. El "Agreement to Enter Into Option to Sale Lote 12 of DCE at \$350,000.00," firmado por el Lcdo. David Efron, en representación de Golden RE, y DPH I y DPH III, representados por Jeffrey R. Stolz, señala lo siguiente:

[a]s a condition precedent to the closing to be executed on **September 19, 2018, by NLJ and Efron Affiliates, and pursuant to a right of repurchase that Efron Affiliates** may exercise in the future, the parties to this letter agree and consent that Golden Re and its successors in interest, will **execute within ninety one (91) days after closing a valid and binding Unilateral Option to Sale Agreement for the sale of Lot 12 of Dorado Country Estates** in the agreed amount of \$350,000.00 to DPH I, LLC., **and/or any other entity so designated by NLJ Holdings** in the contract (Buyer). **Buyer, in consideration of the Option Price of \$1,000.00 to be paid upon execution of the contract, will be granted a unilateral right to purchase Lot 12**

upon notice to Golden Re within the term of two (2) years and/or before September 20, 2020.

If within 90 days of closing, Mr. Pablo Del Valle, exclusively, executes and completes a Purchase of lot 12, this agreement will become null and not enforceable by Buyer.

DCE Enterprises, Inc., appears and provides it[s] consent and acknowledgement that it waived its preferential right to acquire Lot 12 in the deed of sale through which Golden Re, LLC was sold the referenced lot and herein affirmatively reiterates in this letter that it has no objection to the sale or price for the sale of Lot 12 in the Option to Purchase.

16. De conformidad a lo pactado en el Agreement, el derecho de adquisición preferente de DPH I sólo estaba condicionado a lo siguiente: que el Sr. Pablo Del Valle, ejecutara y completara a su favor la compraventa del Lote 12, dentro de los noventa (90) días a partir del 19 de septiembre de 2018 (“closing to be executed on September 19, 2018”, “within 90 days of closing”) y que este pagara el precio de \$1,000.00, para activar la opción dentro del término de 91 días de la fecha de cierre. Una vez cumplido con estos requisitos, se perfeccionaba el derecho unilateral preferente de DPH I, o de la entidad que NLJ designara para adquirir el Lote 12 de Golden RE.
17. Golden Debt no es parte del Agreement.
18. La venta del Lote 12 le fue prometida al Sr. Pablo Del Valle, pero mientras Golden RE estaba bajo el control de NLJ esa venta no se podía llevar a cabo. Tampoco NLJ podía comprar dicho lote hasta cumplirse las condiciones del Agreement.
19. El 19 de septiembre de 2018, con posterioridad a la otorgación del acuerdo confidencial a tales fines, NLJ advino a ser miembro y titular del 100% de participación de Golden Re por transferencia de EDSE. Hasta que EDSE entregara la suma que adeudaba, era NLJ quien ostentaba los derechos sobre Golden RE.
20. En o para el 8 de diciembre de 2018, EDSE informó a NLJ su interés de ejercitar su derecho preferente de adquirir el 100% de Golden Re y Golden Debt, y satisfacer en o para el 12 de diciembre de 2018 el precio pactado.
21. El 12 de diciembre de 2018, EDSE ejercitó su derecho preferente ante NLJ de adquirir el 100% de la participación de Golden Re y Golden Debt, previo

al pago del precio pactado entre EDSE y NLJ, la ratificación de los acuerdos adicionales sobrevivientes y la firma de ciertos acuerdos bilaterales adicionales ejecutados por NLJ, Golden Re, DCE y EDSE.

22. Cónsono con lo anterior, el 12 de diciembre de 2018, NLJ, EDSE, y las empresas asociadas al Lcdo. David Efron ratificaron el Agreement.
23. El 19 de diciembre de 2018, Golde Re y DV Realty, Inc., esta última representada por su presidente, Pablo [D]el Valle, otorgaron la Escritura Número Nueve (9) sobre Compraventa, mediante la cual DV Realty, Inc. adquirió el Lote 12, por el monto de \$500,000.00, y el señor Del Valle firmó dicha venta en nombre de DV Realty.
24. El señor Del Valle es dueño de DV Realty.
25. En ningún momento NLJ ejecutó un contrato de opción de compra del Lote 12 y nunca se pagó algún precio por la opción.
26. Del Agreement no surge obligación de EDSE o de alguna de las empresas afiliadas al licenciado Efron de notificar a NLJ o DPH I o DPH III, de que el señor Del Valle no compró la propiedad.
27. El 8 de mayo de 2019, NLJ cursó mediante correo electrónico, una misiva a EDSE, Golden Re y DCE, por conducto del licenciado David Efron, notificando que ellos entendían que hubo incumplimiento con el Agreement to Enter Into Option. En dicha misiva, NLJ le dio a Golden Re el término de 5 días para subsanar el presente incumplimiento, indicándole que ejercitara el derecho de recompra que Golden Re se reservó en la escritura de compraventa del Lote 12, entre Golden Re y DV Realty, Inc. En la alternativa, NLJ le ofreció como forma para curar dicho incumplimiento que Golden RE le instruyera a DV Realty, Inc., a vender a la entidad que NLJ designara el Lote 12, por el precio de \$350,000.00.
28. El Agreement tenía un término de 90 días, no tres (3) meses, para que el señor Del Valle adquiriera el Lote 12, perteneciente a Golden RE. Este plazo comenzaba a correr el 19 de septiembre de 2018.
29. Ni el señor Stolz ni ninguna de las empresas que este administra le entregaron a Golden RE, EDSE, DCE o el licenciado Efron, los mil dólares que menciona el Agreement para que se activara la Opción sobre el Lote 12.⁷

⁷ Véase, Apéndice del recurso, págs. 1079-1084.

Asimismo, el foro primario determinó que estaba en controversia los siguientes hechos materiales que impedían la solución sumaria del pleito de epígrafe: (1) Si para el 12 de diciembre de 2018 la parte peticionaria no había entregado a EDSE los documentos que evidenciaban el control de los activos de Golden RE, y debido a esa razón fue que no se le pudo vender la propiedad al señor Del Valle hasta el 19 de diciembre de 2018; (2) Si EDSE no recibió los pagarés originales del banco, las garantías personales, y el *Membership Interest* de parte de NLJ, el 12 de diciembre de 2018, que le pertenecían a Golden RE, para poder vender el Lote 12, cuando fue que los recibió; (3) Si DVR y el señor Del Valle son la misma persona; (4) Quién es el dueño real, accionista o socio principal de la parte peticionaria; (5) Cuándo se le indicó a Jeffrey Robert Stolz que el Lote 12 se le vendió al señor Del Valle y si se indujo a error al señor Stolz cuando se le indicó que el señor Del Valle adquirió el Lote 12. Ante ello, denegó las mociones de sentencia sumaria presentadas por las partes. No obstante, luego de su análisis, declaró con lugar la *Moción Solicitando que se Dicte Sentencia por las Alegaciones Contra la Aquí Compareciente que tan Solo fue Designada como Parte Interesada y Sin Levantarse Alegación o Reclamación Alguna en su Contra* presentada por DVR y desestimó la causa de acción en su contra.

En desacuerdo con lo anterior, el 29 de diciembre de 2021 y el 30 del mismo mes y año, la parte recurrida y la parte peticionaria, respectivamente, presentaron *Moción de Reconsideración*. Luego de las correspondientes oposiciones y réplicas, el foro *a quo* emitió *Resolución* el 3 de mayo de 2022, en la cual denegó las solicitudes de reconsideración.

Inconforme, la parte peticionaria acudió ante este foro revisor mediante el recurso de epígrafe, y le imputa al foro primario la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EDSE NO ADVINO DUEÑO DE GOLDEN DEBT Y GOLDEN RE, NI EJERCIO CONTROL SOBRE LAS PROPIEDADES DE GOLDEN RE EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018, SINO NLJ.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE AL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2018 QUIEN POSEÍA EL CERTIFICADO DE INTERÉS A NOMBRE DE GOLDEN RE Y QUIEN OSTENTABA LOS DERECHOS SOBRE GOLDEN RE Y TODAS LAS PROPIEDADES Y ACTIVOS DE ESTA EMPRESA, ERA NLJ.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXISTE CONTROVERSIA SOBRE SI PARA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2018 LA PARTE DEMANDANTE NO HABÍA ENTREGADO A EDSE LOS DOCUMENTOS QUE EVIDENCIABAN EL CONTROL DE LOS ACTIVOS DE GOLDEN RE, Y DEBIDO A ESA RAZÓN FUE QUE NO SE LE PUDO VENDER LA PROPIEDAD AL SEÑOR DEL VALLE HASTA EL 19 DE DICIEMBRE DE 2018.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXISTE CONTROVERSIA SOBRE CUÁNDO EDSE RECIBIÓ LOS PAGARÉS ORIGINALES DEL BANCO, LAS GARANTÍA[S] PERSONALES, Y EL "MEMBERSHIP INTEREST" DE PARTE DE NLJ, Y QUE LE PERTENECÍAN A GOLDEN RE PARA PODER VENDER EL LOTE 12.

QUINTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXISTE CONTROVERSIA SOBRE QUIÉN ES EL DUEÑO REAL, ACCONISTA O SOCIO PRINCIPAL DE NLJ, DPH I Y DPH III.

SEXTO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXISTE CONTROVERSIA SOBRE CUÁNDO SE [LE] INDICÓ AL SEÑOR STOLZ QUE EL LOTE 12 SE LE VENDIÓ AL SEÑOR DEL VALLE, Y SI SE INDUJO A ERROR AL SEÑOR STOLZ.

SÉPTIMO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXISTE CONTROVERSIA SOBRE SI PABLO DEL VALLE Y DV REALTY SON LA MISMA PERSONA.

OCTAVO ERROR: ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE NO SE PUEDE OBLIGAR AL CUMPLIMIENTO ESPECÍFICO DE LA OPCIÓN, PUES, NUNCA COBRÓ VIDA, NI SE PUEDE ACTIVAR SOBRE UN TERCERO INOCENTE.

Por su parte, el 5 de julio de 2022, compareció la parte recurrida mediante *Oposición a Apelación*.⁸ Nos solicita que confirmemos la determinación recurrida.

⁸ Cabe señalar que, el 5 de julio de 2022, se presentaron ante nos tres oposiciones al recurso de epígrafe por separado; una moción fue presentada por EDSE y DCE, otra fue sometida por DVR, y la tercera fue instada por Golden Re y Golden Debt.

Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, estamos en posición de resolver.

II

A. *El Certiorari*

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior.⁹ Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, [sic] enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”.¹⁰ La precitada 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 de los procedimientos 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.

⁹ *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

¹⁰ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, pág. 372.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.¹¹

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, [*supra*], es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”.¹² Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida[,] así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”.¹³

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso.¹⁴ Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario.¹⁵ Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que “de ordinario, [el Tribunal Apelativo] no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”.¹⁶

B. La Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal disponible en nuestro ordenamiento que nos permite resolver controversias sin que se requiera llegar a la etapa de juicio.¹⁷ La sentencia sumaria

¹¹ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

¹² *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005).

¹³ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

¹⁴ *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948).

¹⁵ *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960).

¹⁶ *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

¹⁷ *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, 2022 TSPR 31, 208 DPR ____ (2022); *Delgado Adorno v. Foot Locker Retail*, 2022 TSPR 08, 208 DPR ____ (2022); *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, 2021 TSPR 149, 208 DPR ____ (2021); *Rosado*

está regida por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009,¹⁸ la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta norma procesal.¹⁹

Ante la ausencia de una controversia sustancial y real sobre hechos materiales, solo resta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales, nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales.²⁰ Procede dictar sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia admisible, se acredita la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material y, además, si procede en derecho.²¹

Cónsono con esto, en el pasado el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha afirmado que –utilizado ponderadamente– el mecanismo de sentencia sumaria es un 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.²²

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil,²³ detalla el procedimiento que deben seguir las partes al momento de solicitar

Reyes v. Global Healthcare, 205 DPR 796 (2020); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 36.

¹⁹ *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015); *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra.

²⁰ *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, supra, pág. 5; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, supra; *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, supra, pág. 13; *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

²¹ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, supra, pág. 13; *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, supra, pág. 6; *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, pág. 225; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

²² Véase, *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615 (2009); *Padín v. Rossi*, 100 DPR 259 (1971); *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019).

²³ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

que se dicte una sentencia sumaria a su favor. A esos efectos, establece que una solicitud al amparo de esta deberá incluir: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable; y (6) el remedio que debe ser concedido.²⁴

Cumplidos estos requisitos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó, además, en *Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, pág. 699, que el inciso (e) de la Regla 36.3 establece lo siguiente:

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.

El tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o [en] contra [de] cualquier parte en el pleito.

Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal.²⁵

²⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018); *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, supra, pág. 14.

²⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e).

La sentencia sumaria no procederá en las instancias que: (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.²⁶

Cónsono con lo antes indicado, nuestra Máxima Curia ha expresado que, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones.²⁷ Las meras afirmaciones no bastan.²⁸ “Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”.²⁹ Además, se le exige a la parte que se oponga ciertas exigencias adicionales. Primeramente, deberá presentar una relación concisa y organizada de los hechos esenciales y pertinentes que, a su juicio, estén en controversia, citando específicamente los párrafos según fueron enumerados por el promovente de la moción.³⁰ También, deberá enumerar los hechos que no estén en controversia, con indicación de los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible donde se establezcan estos.³¹ En adición, deberá esbozar las razones por las cuales no se debe dictar sentencia sumaria, argumentando el derecho aplicable.³²

Si el oponente no controvierte los hechos propuestos de la forma en la que lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*,

²⁶ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, *supra*, pág. 14.

²⁷ *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-216 (2010).

²⁸ *Íd.*

²⁹ *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 215, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 721 (1986); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*, pág. 677.

³⁰ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, *supra*, pág. 15.

³¹ *Íd.*

³² *Íd.*

se podrán considerar como admitidos y se dictará la Sentencia Sumaria en su contra, si procede.³³

C. Teoría General de los Contratos

Es normativa reiterada que, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, de los actos ilícitos, u omisiones en que interviene culpa o negligencia, y cualquier otro acto idóneo para producirlas.³⁴ Los contratos son negocios jurídicos bilaterales y en nuestro ordenamiento, constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí.³⁵ Los contratos se perfeccionan cuando median el objeto, consentimiento y causa.³⁶ El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.³⁷ En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes.³⁸ No obstante, tal libertad no es infinita, puesto que, encuentra su límite en el Art. 1207 del Código Civil.³⁹ El referido artículo dispone que, los términos y condiciones que las partes establezcan serán válidas cuando no sean contrarias a la ley, la moral, ni al orden público.⁴⁰ Una vez perfeccionado el contrato, lo acordado tiene fuerza de ley entre las partes, “y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la

³³ *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra, pág. 677.

³⁴ Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2992; *Universal Ins. v. Popular Auto*, 207 DPR 228, 238 (2021); *NHIC et al. v. García Passalacqua et al.*, 206 DPR 105 (2021). El derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, la presentación de la *Demanda* y los hechos que dan base a esta tuvieron lugar antes de la aprobación del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

³⁵ *Amador v. Conc. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000).

³⁶ Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391.

³⁷ Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm*, 2021 TSPR 148, 208 DPR ____ (2021).

³⁸ *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994).

³⁹ 31 LPRA ant. sec. 3372.

⁴⁰ *Íd.*; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, págs. 7-8; *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 15 (2014).

ley”.⁴¹ Los tribunales estamos facultados para velar por el cumplimiento de los contratos, y no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando tal contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno.⁴²

D. Incumplimiento Contractual

En Puerto Rico impera el principio de la libertad de contratación. Así lo dispone el Artículo 1207 de nuestro Código Civil, *supra*, el cual establece lo siguiente:

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.⁴³

Su validez y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de una de las partes.⁴⁴

Por su parte, el Artículo 1213 del Código Civil,⁴⁵ establece tres (3) requisitos para la existencia de un contrato, estos son: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación. Conforme a lo anterior, cabe resaltar que nuestro ordenamiento civil dispone que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.⁴⁶

Sin embargo, algunos contratos requieren un ejercicio de interpretación para poder determinar la naturaleza de la obligación en que incurrieron las partes. Por esa razón, el Código Civil de Puerto Rico establece unas disposiciones para la interpretación de

⁴¹ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375; *Aponte Valentín v. Pfizer Pharms.*, *supra*; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, *supra*, pág. 8.

⁴² *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 627 (1997).

⁴³ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3372; Véase, *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 724 (2001).

⁴⁴ Art. 1208 Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3373; *Unisys v. Ramallo*, 128 DPR 842, 852 (1991).

⁴⁵ 31 LPRA ant. sec. 3391.

⁴⁶ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375.

los contratos.⁴⁷ A tenor con lo anterior, el Artículo 1233 del Código Civil,⁴⁸ dispone lo siguiente:

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

A pesar de lo establecido por esta disposición estatutaria, hay ocasiones en que no es posible determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. Por eso, el Código Civil dispone, en su Artículo 1234,⁴⁹ que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección de este. En repetidas ocasiones el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido la utilidad de tales criterios para interpretar los contratos. Sin embargo, al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos.⁵⁰

E. Ley General de Corporaciones de Puerto Rico

Es sabido que las corporaciones son entidades con personalidad jurídica propia, distinta e independiente a la de sus titulares, “quienes responderán de las resultas de la actividad de la organización hasta el monto de su inversión en la misma, pero no con sus bienes personales”.⁵¹ El principio de responsabilidad

⁴⁷ *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra, pág. 725; Véase, *Aut. Puertos PR v. Total Preroleum et al.*, 2022 TSPR 89, 210 DPR ____ (2022), pág. 37.

⁴⁸ 31 LPRA ant. sec. 3471; *Aut. Puertos PR v. Total Preroleum et al.*, supra.

⁴⁹ 31 LPRA ant. sec. 3472.

⁵⁰ *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra, pág. 726.

⁵¹ C.E. Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado Sobre Derecho Corporativo*, 2da ed. rev., Colombia, Ed. AlmaForte, 2018, pág. 15.

limitada es la norma general a observar en todo procedimiento civil instado por un acreedor corporativo contra la persona de los accionistas de la entidad. Ahora bien, existe la posibilidad, por excepción, de excluir a los accionistas del manto protector de la persona jurídica para hacerlos responsables personalmente de las obligaciones de la corporación.⁵²

Por ser la excepción al principio fundamental de responsabilidad limitada, aquél litigante que pretenda desconocer a una corporación, para hacer responsable personalmente a los accionistas de esta, tendrá que hacerlo con prueba fuerte y robusta. Esto significa que el litigante que busca descorrer el velo no solo tiene sobre sí el peso de todo demandante en un pleito civil, sino que además le corresponde rebatir con prueba contundente la presunción de responsabilidad limitada que cobija a los accionistas de una corporación. Para rebatir esta presunción no es suficiente que el demandante presente alegaciones generales y estereotipadas de que la corporación es un *alter ego* de los accionistas o que los accionistas utilizaron la corporación para efectuar una acción fraudulenta.

Se considera que “una corporación es el áter ego o conducto económico pasivo de sus accionistas cuando entre éstos y la corporación existe tal identidad de interés y propiedad que las personalidades de la corporación y de los accionistas, sean éstos personas naturales o jurídicas, se hallan confundidas, de manera que la corporación no es, en realidad, una persona jurídica independiente y separada”.⁵³ Claro está, el mero hecho que los accionistas utilicen la corporación como un instrumento o *alter ego*, no es de por sí nada impropio si el uso que se le da a la entidad es legítimo y en armonía con la razón de ser de la figura de la

⁵² *Íd.*, pág. 140; *Sucn. Santaella v. Srio. de Hacienda*, 96 DPR 442, 451-452 (1968).

⁵³ *DACO v. Alturas de Fl. Dev. Corp.*, 132 DPR 905, 925 (1993). (Citas omitidas).

corporación. El problema que da pie al desconocimiento de la corporación ocurre cuando la entidad se utiliza como un medio para cometer fraudes o ilegalidades.⁵⁴

En relación con la doctrina de descorrer el velo corporativo, nuestro Alto Foro ha enunciado:

[L]a parte que propone el levantamiento del velo [presenta] prueba que demuestre que no existe una separación adecuada entre la corporación y el accionista, y que los hechos son tales que reconocer dicha persona jurídica equivaldría a “sancionar un fraude, promover una injusticia, evadir una obligación estatutaria, derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen”. El peso de la prueba no se descarga con la mera alegación de que la empresa es un *alter ego* de una persona, sino con prueba concreta que demuestre que la personalidad de la corporación y de la del accionista no se mantuvieron adecuadamente separadas.⁵⁵

El tratadista Díaz Olivo establece que, para proceder a descorrer el velo de la corporación, deben concurrir los siguientes elementos:

1. La corporación se utiliza como un instrumento o *alter ego* de los accionistas;
2. Los accionistas cometen ciertos actos concretos de naturaleza fraudulenta o ilegal; y que
3. Existe una relación causal entre la utilización de la corporación como un instrumento o *alter ego* y el fraude o acto ilegal perpetuado.⁵⁶

Es, pues, a la luz de la normativa antes expuesta que procedemos a disponer de la controversia ante nuestra consideración.

III

Como dijéramos, en el caso ante nos, la parte peticionaria nos solicita la revisión de la *Sentencia Parcial* emitida por el foro *a quo*, mediante la cual, en lo pertinente, denegó la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* promovida por la peticionaria.

⁵⁴ Díaz Olivo, *op. cit.*, pág. 141.

⁵⁵ *DACO v. Alturas Fl. Dev. Corp.*, *supra*, pág. 927. (Citas omitidas).

⁵⁶ Díaz Olivo, *op. cit.*, pág. 141.

Como cuestión umbral, debemos determinar si procede expedir el auto de *Certiorari* de epígrafe, considerando los criterios enumerados bajo la antes citada Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal.⁵⁷

De un análisis de los criterios establecidos para la expedición del auto de *certiorari* del Reglamento de este Tribunal, es forzoso concluir que en el presente caso se presenta uno de estos criterios. En el caso ante nos, la expedición del auto evita un fracaso de la justicia.

Por otro lado, y en cumplimiento con la normativa vigente sobre la sentencia sumaria, evaluamos *de novo* las determinaciones de hechos esbozadas por el foro primario y las acogemos, por no estar en controversia y estar basadas en evidencia suficiente. Además, determinamos que no existen determinaciones de hechos adicionales.

Dispuesto esto, procedemos a discutir los señalamientos de error aducidos por la parte peticionaria.

La parte peticionaria, en su primer señalamiento de error, arguye que, el foro primario incidió y abusó de su discreción al determinar que el recurrido EDSE no advino dueño ni ejerció control sobre los bienes de Golden Re y Golden Debt el 18 de septiembre de 2018, sino que fue NLJ quien ostentaba el control sobre las referidas corporaciones. Asimismo, en su segundo señalamiento de error, sostiene que, el foro recurrido incidió y abusó de su discreción al determinar que, al 18 de septiembre de 2018, quien ostentaba los derechos, todas las propiedades, los activos de la empresa y poseía el certificado de interés a nombre de Golden Re era NLJ. Como octavo señalamiento de error, la parte peticionaria alega que, el foro *a quo* incidió y abusó de su discreción al determinar que no se puede

⁵⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

obligar al cumplimiento específico de la opción de compra, toda vez que, este nunca cobró vida, ni se puede activar sobre un tercero inocente.

Por encontrarse intrínsecamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error antes descritos de forma conjunta.

Según reseñamos, en virtud de la normativa que rige nuestro ordenamiento jurídico, nos corresponde revisar *de novo* las mociones de sentencia sumaria, así como las oposiciones a los referidos pliegos, para determinar si, en efecto, se cumplieron con los requisitos de forma dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.⁵⁸ De un análisis del expediente ante nuestra consideración, surge que, tanto la parte peticionaria como la recurrida, en sus respectivas mociones de sentencia sumaria, cumplieron sustancialmente con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Puesto que, cumplieron con incluir las alegaciones de las partes, con realizar una enumeración de hechos sobre los que entendían que no existía controversia, de manera detallada, separada y sustentados con prueba admisible en evidencia. Además, para sustentar tales hechos, hicieron referencia a declaraciones juradas, deposiciones, escritura de compraventa y demás documentos que obran en el expediente. Por igual, las oposiciones presentadas por ambas partes cumplieron con las formalidades dispuestas en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Esto pues, hicieron referencia a la prueba documental para controvertir los hechos alegados por la parte contraria e indicaron los párrafos y las páginas de dicha prueba a las que hacían referencia.⁵⁹ En adición, incluyeron la exposición de las alegaciones de las partes, según requiere la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil,

⁵⁸ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, *supra*, pág. 16; *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*; *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, *supra*, pág. 809.

⁵⁹ Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, *supra*, pág. 15.

supra. Queda claro el cumplimiento de las partes con las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

Luego de revisar la evidencia que tuvo el foro sentenciador ante su consideración, y examinar los planteamientos realizados por la parte peticionaria al cuestionar las determinaciones de hechos alcanzadas por este en su *Sentencia Parcial*, concluimos que, tal cuestionamiento no se encuentra apoyado en la evidencia que emana del expediente. Contrario a lo señalado por la parte peticionaria, las determinaciones de hechos realizadas por el foro de primera instancia están bien sustentadas en la prueba presentada por las partes, a través de las mociones de sentencia sumaria y sus oposiciones. Estas corresponden a la credibilidad y el valor probatorio que el foro *a quo* dio a una evidencia presentada para probar un hecho, versus la evidencia que la otra parte haya presentado para controvertirlo. Es bien sabido que, como foro revisor, nos encontramos en la misma posición que el foro de primera instancia. No obstante, la argumentación de la parte peticionaria no nos mueve a modificar la apreciación que el tribunal primario hizo sobre la evidencia en el caso. De una minuciosa revisión al expediente, concluimos que, el foro *a quo* apoyó totalmente sus determinaciones de hechos en la prueba que surge del expediente. La parte peticionaria no presentó prueba convincente ni que lograra controvertir las determinaciones de hechos del foro de primera instancia.

Por lo anterior, el foro *a quo* no cometió los errores señalados.

De otro lado, como tercer, cuarto, quinto, sexto y séptimo señalamiento de error, respectivamente, la parte peticionaria aduce que, el foro *a quo* erró al determinar que existe controversia sobre lo siguiente: (1) si para el 12 de diciembre de 2018 la parte demandante no había entregado a EDSE los documentos que evidenciaban el control de los activos de Golden Re y, debido a esa razón, fue que no

se le pudo vender la propiedad al señor Del Valle hasta el 19 de diciembre de 2018; (2) cuándo EDSE recibió los pagarés originales del banco, las garantías personales y el *Membership Interest* de parte de NLJ, y que le pertenecían a Golden Re para poder vender el Lote 12; (3) quién es el dueño real, accionista o socio principal de NLJ, DPH I y DPH III; (4) cuándo se le indicó al señor Jeffrey Robert Stolz que el Lote 12 se le vendió al señor Del Valle, y si se le indujo a error al señor Stolz; (5) si el señor Del Valle y DVR son la misma persona.

Por encontrarse intrínsecamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error antes descritos de forma conjunta.

Según mencionamos anteriormente, mediante el uso de la sentencia sumaria, se puede disponer de ciertos casos, sin la necesidad de llegar a la etapa del juicio.⁶⁰ Para resolver de dicha manera, es requisito que no exista controversia sustancial y real sobre hechos materiales. Los hechos materiales, son aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación. Como esbozamos previamente, la revisión de la controversia en el Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y nos requiere que examinemos el expediente de la manera más favorable, a la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria.

Al revisar *de novo* las mociones de sentencia sumaria atendidas por el foro primario, hacemos el siguiente análisis. Destacamos que, como esbozamos anteriormente, coincidimos con el foro primario en cuanto a los hechos determinados por este como incontrovertidos. No obstante, el foro *a quo* consignó, además, en la determinación recurrida los siguientes hechos en controversia:

1. Si para el 12 de diciembre de 2018 la parte demandante no había entregado a EDSE los documentos que evidenciaban el control de los activos de Golden RE, y debido a esa razón fue que no se le pudo vender la propiedad al señor Del Valle hasta el 19 de diciembre de 2021.

⁶⁰ Ramos Pérez v. Univisión, supra.

2. Si EDSE no recibió los pagarés originales del banco, las garantías personales, y el "membership interest" de parte de NLJ, el 12 de diciembre de 2018, que le pertenecían a Golden RE, para poder vender el Lote 12, cuando fue que los recibió.

3. Si DV Realty y el Sr. Pablo Del Valle son la misma persona.

4. ¿Quién es el dueño real, accionista o socio principal de NLJ, DPH I y DPH III?

5. ¿Cuándo se le indicó al señor Stolz que el Lote 12 se le vendió al señor Del Valle, y si se indujo a error al señor Stolz cuando se le indicó que el señor Del Valle adquirió el Lote 12?⁶¹

Colegimos con el foro de primera instancia en que, en el caso de epígrafe, hay asuntos que están en controversia, pues no existe evidencia en el expediente ante nos que lo sustente. Ante ello, estaríamos ante un asunto de credibilidad que, por su naturaleza, no es susceptible de ser resuelto por la vía sumaria. Ahora bien, a pesar de ello, somos del criterio de que los hechos en controversia número 1, 2, 4 y 5 tratan sobre hechos que no derrotan una solicitud de sentencia sumaria, pues no son materiales. Es decir, aunque dichos hechos estuvieran en controversia, resolverlos no dispondrían de la reclamación. Por tanto, nos corresponde identificar la controversia medular que amerita la celebración de una vista en sus méritos. Veamos.

El foro primario estableció como hecho en controversia número 3, si DVR y el señor Del Valle son la misma persona. Al analizar ponderadamente el asunto ante nuestra consideración, vemos que estamos ante una controversia estrictamente de derecho. Esto es, si bajo nuestro ordenamiento jurídico, el señor Del Valle, como único accionista de DVR, comparte personalidad jurídica con su corporación.

⁶¹ Véase, Apéndice del recurso, pág. 1084.

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestra Máxima Curia ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un “hecho” en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el “hecho” para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma.⁶²

Al palio de lo anterior, procede que atendamos la controversia de derecho. En el caso que nos ocupa, surge de las alegaciones en la demanda de epígrafe que DVR es una corporación con fines de lucro organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con su agente residente, el señor Del Valle.⁶³ Dicha alegación fue aceptada por DVR en su *Contestación a la Demanda*.⁶⁴ Asimismo, de la *Escritura de Compraventa Número Nueve*, y de las alegaciones que obran en el expediente ante nos, surge que, el señor Del Valle es presidente y único accionista de DVR, corporación mediante la cual compró el referido Lote 12.⁶⁵

Como esbozamos previamente, nuestro ordenamiento jurídico reconoce que las corporaciones son entidades con personalidad jurídica propia, distinta e independiente a la de sus titulares. Es

⁶² *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra, págs. 679-680. (Cita omitida). (Énfasis omitido).

⁶³ Véase, Apéndice del recurso, págs. 2-3.

⁶⁴ *Íd.*, pág. 112.

⁶⁵ *Íd.*, págs. 22-34.

decir, DVR y el señor Del Valle, en estricto derecho, no son la misma persona. Incluso, de la propia determinación recurrida surge que el foro *a quo* afirmó que la Ley General de Corporaciones,⁶⁶ “crea una separación entre el dueño y corporación”.⁶⁷ Ahora bien, ello no quiere decir que, en su momento, se determine si DVR es el *alter ego* del señor Del Valle, según propone la parte recurrida en su comparecencia ante nos,⁶⁸ toda vez que, como bien expone el foro primario, existe la posibilidad, por vía de excepción, de excluir a los accionistas del manto protector de la persona jurídica para hacerlos responsables personalmente de las obligaciones de la corporación si se da el escenario de que la corporación sea el *alter ego* del accionista. Recordemos que, se considera que una corporación es el *alter ego* de sus accionistas cuando entre estos y la corporación existe tal identidad de interés y propiedad que las personalidades de la corporación y de los accionistas, sean estos personas naturales o jurídicas, se hallan confundidas, de manera que la corporación no es, en realidad, una persona jurídica independiente y separada.⁶⁹ Por ser la excepción al principio fundamental de responsabilidad limitada, aquél litigante que pretenda aplicar la doctrina de descorrer el velo corporativo, tendrá que hacerlo con prueba fuerte y robusta.

Resuelto el asunto de derecho, somos de la opinión que la controversia medular del caso de autos gira en torno a la intención de las partes al momento de la contratación. Según esbozáramos, algunos contratos requieren un ejercicio de interpretación para poder determinar la naturaleza de la obligación en que las partes incurren. A tenor con ello, si los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, se estará al sentido

⁶⁶ 14 LPRA sec. 3501 *et seq.*

⁶⁷ Véase, Apéndice del recurso, pág. 1091.

⁶⁸ Véase, *Oposición al Recurso Interpuesto*, pág. 18.

⁶⁹ *DACO v. Alturas de Fl. Dev. Corp.*, *supra*.

literal de sus cláusulas.⁷⁰ Por el contrario, si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.⁷¹ No obstante, hay ocasiones en que no es posible determinar la voluntad de las partes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. En ese escenario, se podrá juzgar la voluntad de las partes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección del contrato.⁷²

En el caso de autos, no está clara la verdadera intención de las partes en cuanto a una de las cláusulas del *Agreement* motivo de la disputa ante nos. En específico, la cláusula en controversia dispone que: “[i]f within 90 days of closing, Mr. Pablo Del Valle, **exclusively**, executes and completes a Purchase of [L]ot 12, this agreement will become null and not enforceable by Buyer”.⁷³ Es decir, no queda claro si, al utilizar la palabra “exclusivamente”, las partes se referían a que el señor Del Valle solo podía realizar la compraventa en su carácter personal y no a través de terceros en su representación, como lo sería su corporación. Por tanto, es menester determinar si, al momento de suscribir el *Agreement*, la intención de las partes era que, exclusivamente, fuera el señor Del Valle, en su aspecto personal y no a través de su corporación, quien ejecutara la compra del Lote 12 dentro del término dispuesto en el acuerdo.

Una vez se resuelta la referida controversia de umbral, entonces el foro primario deberá resolver las demás controversias antes enumeradas (1, 2, 4, 5), toda vez que, tal y como resolvió el foro *a quo* en la determinación recurrida, la venta del Lote 12 se realizó fuera del término suscrito en el *Agreement*, por lo que habría que auscultar las razones detrás de dicho incumplimiento.

Por lo anterior, el foro *a quo* no cometió los errores señalados.

⁷⁰ Art. 1233 del Código Civil, 32 LPRA ant. sec. 3471.

⁷¹ *Íd.*

⁷² Art. 1234 del Código Civil, 32 LPRA ant. sec. 3472.

⁷³ Véase, Apéndice del recurso, págs. 17-18. (Énfasis nuestro).

IV

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari*, modificamos el dictamen recurrido, a los fines de reformular la controversia pendiente de adjudicación y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

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