

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

MÉNDEZ & MÚJICA, INC. Demandante-Apelante Vs. EMPRESAS LOYOLA I, DOMINGO SADURNI CASAS, ISABEL ROSA MARTI Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Demandados-Apelados	KLAN202200669	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas Caso Núm.: CG2020CV01969 (802) Sobre: Cobro de Dinero; Ejecución de Prenda y Ejecución de Hipoteca
---	---------------	--

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de noviembre de 2022.

Méndez & Mújica, Inc. (Méndez) solicita que este Tribunal revoque la *Sentencia Parcial* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI), el 19 de julio de 2022.¹ En esta, el TPI desestimó con perjuicio la *Demanda* en cuanto al Sr. Domingo Sadurní Casas (señor Sadurní), la Sra. Isabel Rosa Martí Santa Cruz (señora Martí) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, matrimonio Sadurní-Martí).

Se confirma la *Sentencia Parcial* del TPI.

I. Tracto Procesal y Fáctico

El 24 de septiembre de 2020, Méndez presentó una *Demanda* contra Empresas Loyola I (Loyola), Sociedad en

¹ El TPI la notificó a las partes el 20 de julio de 2022.

Comandita, SE y el matrimonio Sadurní-Martí.² En esta, alegó que Loyola le adeuda un principal de \$4,665,000.00, \$4,142,118.00 por concepto de intereses acumulados, más \$659,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, más cualquier otro cargo y/o gasto que se acumule hasta su pago total. Además, incluyó al matrimonio Sadurní-Martí ya que, según alegó, este tiene una obligación contractual que, a su juicio, surge del *Acuerdo de Repago de Hipoteca*.³

Luego de varios incidentes procesales, el 17 de febrero de 2021, el matrimonio Sadurní-Martí presentó una *Contestación a Demanda*.⁴ Alegó que el 13 de septiembre de 2010 garantizaron términos y condiciones convenidos en el *Acuerdo de Repago de Hipoteca* relativos a la constitución de una servidumbre de paso personal a favor de Méndez. A su vez, negó que hubiese incumplido con sus obligaciones a tenor con el *Acuerdo de Repago de Hipoteca*.

El 24 de agosto de 2021, el matrimonio Sadurní-Martí presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*, en cuanto a la reclamación en su contra.⁵ Sostiene que cumplió con las obligaciones a tenor con el *Acuerdo de Repago de Hipoteca* y que satisfizo la única obligación que garantizó, esto es, constituir una servidumbre de paso personal a favor de Méndez, por lo que no puede existir obligación accesoria de garantía que le obligue para beneficio de Méndez.

Por su parte, el 20 de octubre de 2021, Méndez presentó una *Oposición a [Solicitud] de Sentencia*

² Apéndice de Apelación, págs. 13-21.

³ *Íd.*, págs. 63-72.

⁴ *Íd.*, págs. 22-28.

⁵ *Íd.*, págs. 29-46.

Sumaria.⁶ Alegó que no procede emitir una sentencia sumaria, pues se incumplió con los requisitos de forma que se establecen en las Reglas de Procedimiento Civil. Además, alegó que el matrimonio Sadurní-Martí falló en demostrar que no existe controversia en cuanto al cumplimiento de lo pactado en lo referente a la servidumbre de paso personal. Adujo que la servidumbre no ha sido constituida según se acordó y que el matrimonio Sadurní-Martí incumplió con el *Acuerdo de Repago de Hipoteca*. Concluyó que la desestimación de la causa de acción era improcedente. De igual forma, esbozó que el matrimonio Sadurní-Martí compareció como garantizador de la servidumbre, se obligó de forma solidaria y por ende, pueden exigirle el cumplimiento de dicha obligación.

El 7 de mayo de 2022, el señor Sadurní falleció. El 20 de mayo de 2022, la señora Martí presentó una *Moción Notificando Fallecimiento [del señor Sadurní] (QEPD) y Solicitud de Paralización (Moción Notificando Fallecimiento)*.⁷ Pidió suspender los procedimientos hasta que se llevaran a cabo los trámites pertinentes. El 27 de mayo de 2022, el TPI dictó una *Orden*.⁸ Se dio por enterado de la *Moción Notificando Fallecimiento* y declaró no ha lugar la solicitud de paralización. Indicó que correspondía sustituir la parte al amparo de la Regla 22.1 de Procedimiento Civil.

El 2 de junio de 2022, Méndez presentó una *Moción en Cumplimiento y Solicitud de Orden, y para Someter Demanda Enmendada*.⁹ En esa misma fecha, Méndez presentó

⁶ *Íd.*, págs. 47-86.

⁷ *Íd.*, págs. 87-88.

⁸ *Íd.*, pág. 89.

⁹ *Íd.*, págs. 90-113.

una *Demanda Enmendada* para sustituir la parte e incluir a los herederos del señor Sadurní como parte demandada.¹⁰

El 23 de junio de 2022, los tres hijos del señor Sadurní repudiaron la herencia mediante las correspondientes escrituras de Repudiación de Herencia.

El 19 de julio de 2022 el TPI emitió una *Orden*. Autorizó la *Demanda Enmendada*. No obstante, ordenó remitirse a la *Sentencia Parcial* que emitió en esa misma fecha. Mediante la *Sentencia Parcial*, el TPI declaró ha lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó el matrimonio Sadurní-Martí y desestimó con perjuicio la Demanda en su contra.¹¹

El 20 de julio de 2022, el TPI expidió los emplazamientos para ser diligenciados a la sucesión del señor Sadurní: (1) José I. Sadurní Martí; (2) Domingo Sadurní Martí; (3) Isabel Rosa Martí Santa Cruz; y (4) Fulano de Tal y Zutano de Tal como posibles herederos desconocidos de la Sucesión del señor Sadurní.¹²

El 15 de agosto de 2022, la señora Martí presentó una *Oposición a Sustitución de Partes a tenor con la Regla 22.1 de Procedimiento Civil y a la Demanda Enmendada*.¹³ Alegó que, mientras estaba pendiente ante el TPI la *Moción en Cumplimiento y Solicitud de Orden, y para Someter Demanda Enmendada*, la cual incluyó la solicitud de autorización de sustitución de demandados, se emitió la *Sentencia Parcial* mediante la cual el TPI desestimó la acción contra ella y su difunto esposo, el señor Sadurní. Por ende, argumentó que el TPI no aprobó la demanda enmendada por lo que la señora Martí y su

¹⁰ *Íd.*, págs. 114-121.

¹¹ *Íd.*, págs. 1-12.

¹² *Íd.*, págs. 123-132.

¹³ *Íd.*, págs. 260-261.

difunto esposo quedaron excluidos. Añadió que, debido a la repudiación de herencia, sus hijos también quedaron excluidos. La señora Martí incluyó copia de la declaratoria de herederos, de donde surge que los tres hijos del señor Sadurní repudiaron la herencia, por lo que su única heredera es la señora Martí.

Inconforme, el 19 de agosto de 2022, Méndez presentó una *Apelación*. Indicó que el TPI cometió los errores siguientes:

Erró el [TPI] al declarar con lugar una [S]olicitud de [S]entencia [S]umaria presentada por [el matrimonio Sadurní-Martí], emitiendo una Sentencia Parcial desestimando con perjuicio la Demanda original contra éstos, cuando dicha alegación ya no estaba vigente toda vez que había autorizado la Demanda Enmendada, y contra ésta última aún no se habían presentado alegaciones ni mociones dispositivas.

Erró el [TPI] al declarar con lugar una [S]olicitud de [S]entencia [S]umaria presentada por [el matrimonio Sadurní-Martí], emitiendo una Sentencia Parcial desestimando con perjuicio la Demanda original contra éstos, cuando había autorizado la Demanda enmendada y expedido los emplazamientos para incluir a los miembros de la sucesión del [señor] Sadurní y éstos aún no habían sido traídos al pleito.

Erró el [TPI] al declarar con lugar una [S]olicitud de [S]entencia [S]umaria presentada por [el matrimonio Sadurní-Martí], cuando existen controversias de hechos materiales que impiden que se dispusiera sumariamente de las reclamaciones.

Méndez aduce que la *Sentencia Parcial* que emitió el TPI carece de validez porque: (1) se dictó contra una Demanda que ya no estaba vigente al haberse autorizado la Demanda Enmendada; (2) se dictó prematuramente, pues la sucesión del señor Sadurní no había sido emplazada, siendo parte indispensable en el pleito; (3) la Solicitud de Sentencia Sumaria que motivó la *Sentencia Parcial* se presentó contra la Demanda original y no la

Demanda Enmendada, vigente al momento de haberse emitido y notificado la *Sentencia Parcial*. Méndez alega que la Solicitud de Sentencia Sumaria que presentó el matrimonio Sadurní-Martí no satisface los requisitos de la Regla 36.3 de las Reglas de Procedimiento Civil, porque no presentó evidencia admisible para sustentar sus alegaciones.

Méndez añade que en su *Oposición a [Solicitud] de Sentencia Sumaria* logró rebatir los hechos propuestos y propuso hechos adicionales que no se controvertieron. Además, sostiene que no hubo réplica y que el TPI debió haber dado los hechos por admitidos, conforme a la Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil.

Según Méndez, el documento *Acuerdo de Repago de Hipoteca* que el matrimonio Sadurní-Martí acompañó como Anejo 1 de la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, se presentó incompleto. Argumentó que no se presentaron los anejos de donde surge la obligación de Loyola de pavimentar la servidumbre de paso a favor de Méndez. Méndez alegó que la servidumbre no ha sido construida conforme a lo pactado.

Por su parte, la señora Martí presentó un *Alegato en Oposición*. En cuanto al primer y segundo señalamiento de error, aduce que sería un absurdo jurídico revocar una *Sentencia Parcial* bajo el análisis de salvaguardar los derechos constitucionales de una parte que no ha sido afectada, en lo más mínimo, por dicha determinación. En específico, argumenta que este caso no versa sobre partes indispensables, sino de los herederos de un difunto demandado cuyo interés sería el mismo que ya éste había defendido mediante la presentación de una Solicitud de Sentencia Sumaria. Añade que al analizar

en conjunto la Regla 22.1, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 22.1, R. 16.1, y su jurisprudencia interpretativa, se descubre que su fin es garantizarle a la parte omitida como parte indispensable la protección constitucional de no ser privada de su libertad y propiedad sin un debido proceso de ley.

A tales efectos, indica que la normativa establece que se deben analizar una serie de factores para determinar si el tribunal puede conceder un remedio final y completo a las partes presentes sin afectar los intereses de la parte ausente. Según su análisis, ninguno de estos elementos se da en el caso que este Tribunal revisa. En apoyo, razona que la parte que se alega es indispensable es la sucesión del señor Sadurní, el demandado fallecido, y cuya comparecencia al pleito en nada hubiese cambiado las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho del TPI, toda vez que a la sucesión le asistirían las mismas alegaciones reclamadas por el fenecido quién compareció a contestar la demanda y era parte del pleito.

Por otro lado, en cuanto al tercer señalamiento de error, la señora Sadurní reitera que no existen controversias sobre hechos materiales que impidan la resolución sumaria. Argumenta que del propio *Acuerdo de Repago* y la letra clara y libre de ambigüedad de la cláusula nueve surge que el matrimonio Sadurní-Martí se obligó solidariamente a constituir la servidumbre, pero no al pago de la deuda ante el posible incumplimiento de Loyola. En consecuencia, el matrimonio Sadurní-Martí no se obligó al pago de la hipoteca en la totalidad por lo que no procedía la continuación del pleito por cobro de

dinero y ejecución de hipoteca en cuanto a este. Además, sostiene que en la Demanda no se incluyó alegación alguna en cuanto al alegado incumplimiento del matrimonio Sadurní-Martí respecto a la obligación que garantizaron mediante el *Acuerdo de Repago*, por lo que no estaba obligado a presentar prueba sobre ello y que, al contrario, todas y cada una de las alegaciones de la Demanda giran en torno al incumplimiento con las demás obligaciones del *Acuerdo de Pago* para las cuales el matrimonio Sadurní-Martí no se obligó.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Solicitud de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. Así se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Quien promueve la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. "Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que "permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Meléndez v. M. Cuevas*, *supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Es decir, la resolución sumaria procede solo cuando surge con precisión y claridad que la otra parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia.

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (b) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994). El

tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede la petición del promovente.

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, el Foro Judicial Máximo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI. Por lo cual, solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Además, debe examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. La revisión de este Tribunal es *de novo*. Debemos asegurar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 119.

B. Interpretación de contratos

En el ordenamiento rige la libertad de contratación. Por tanto, un contrato existe desde que las partes consienten a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Además, estas pueden establecer "los pactos, cláusulas

y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público". Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Por lo cual, un tribunal no puede relevar a una parte de la obligación que le impone el contrato una vez concurren las condiciones esenciales para su validez. *Asoc. de Residentes Los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros*, 194 DPR 258, 267 (2015). Así, conforme con el principio de *pacta sunt servanda*, las partes se obligan en todas las consecuencias de lo que pacten conforme a la buena fe y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Collazo v. Huertas*, 171 DPR 84, 103 (2007); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725 (2001).

Por ende, cuando los términos de un contrato son claros y específicos, el mismo no estará sujeto a interpretación. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Más, al momento de interpretar un contrato, se debe presuponer la "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". *SLG Irizarry v. SLG García, supra*, pág. 726.

Por otra parte, para prevalecer en una demanda de cobro de dinero, "[e]l demandante solo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores". *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Esto, pues, "[i]ncumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento, y la

de su extinción al que la opone". Art. 1168 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3261.

A la luz de esta normativa, se resuelve.

III. DISCUSIÓN

A continuación, se discuten el primer y segundo señalamiento de error de manera conjunta debido a la estrecha relación que existe entre ambos. En esencia, Méndez plantea que el TPI erró al emitir una *Sentencia Parcial* desestimando con perjuicio la Demanda original contra el matrimonio Sadurní-Martí. Plantea que tal Demanda no estaba vigente toda vez que el TPI había autorizado cierta enmienda y aún no se habían presentado alegaciones o mociones dispositivas.

En esa misma línea, Méndez plantea que erró el TPI al emitir una *Sentencia Parcial* desestimando con perjuicio la Demanda original, tras autorizar la Demanda enmendada y expedir los emplazamientos para incluir a los miembros de la sucesión del señor Sadurní y éstos aún no habían sido traídos al pleito.

Los errores no se cometieron. La Demanda no enmendó alegación alguna en los méritos. En el ejercicio de su discreción, el TPI tiene la prerrogativa de autorizar una sustitución o inclusión de partes cuando así lo estima y su actuación está protegida dentro de tal marco discrecional.

En otras palabras, en este caso, tratándose de una etapa inicial, el TPI podía continuar el pleito con respecto a cualquiera de las partes que se quisieran traer en su día. Ello se sostiene en que, bajo el ordenamiento, estas tendrán la oportunidad de solicitar la desestimación y defender su postura, conforme al debido proceso de ley. Es decir, aquí no cabe hablar de

falta de partes indispensables y mucho menos proponer que la *Sentencia Parcial* del TPI podría destruir o afectar inevitablemente los intereses de las partes ausentes. Más aún cuando dichas partes ausentes son los demandados.

Este Tribunal está obligado a tener deferencia y a sostener las determinaciones de hechos en ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994). Es un hecho irrefutable que el señor Sadurní falleció el 7 de mayo de 2022 y que la señora Martí le notificó este hecho al TPI el 20 de mayo de 2022. Igualmente, se desprende del expediente judicial que, conociendo este hecho, el TPI emitió su *Sentencia Parcial* previo a autorizar la *Demanda Enmendada* en la misma fecha del 19 de julio de 2022.

También es un hecho irrefutable que mediante el caso *Ex Parte Martí Santacruz*, SJ2022CV06044, el TPI declaró a la señora Martí única heredera del señor Sadurní, ya que sus hijos repudiaron la herencia.

En consecuencia, para todos los efectos prácticos la *Sentencia Parcial* tornó académica cualquier autorización para efectuar la enmienda a la demanda, la cual realmente fue una solicitud de sustitución de parte por muerte conforme la Regla 22.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Lo que es más, aún si se acogiera el argumento de que *Sentencia Parcial* no es válida porque la Demanda original contra la que se dictó ya no estaba vigente, luego de haberse autorizado la demanda enmendada, la sustitución de la parte fallecida no tendría eficacia jurídica alguna. Esto, ya que existe

una determinación judicial que declaró a la señora Martí como única heredera de la sucesión del señor Sadurní y los hijos otorgaron las escrituras de Repudiación de Herencia. Es decir, resultaría inoficioso, más bien absurdo, traer al pleito a los hijos como otros herederos del señor Sadurní. Como si fuera poco, la señora Martí ya estaba incluida en el pleito por lo que el efecto legal habría sido el mismo si la sustitución de la parte fallecida se hubiera efectuado antes. Interpretar lo contrario es un sinsentido que se debe evitar. Conviene recordar que las Reglas de Procedimiento Civil establecen que se "interpretarán de modo que faciliten el acceso a los tribunales y el manejo del proceso, de forma que garanticen una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento". Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 1.

Como tercer señalamiento de error, Méndez plantea que el TPI erró al declarar con lugar una *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó el matrimonio Sadurní-Martí, cuando existen controversias de hechos materiales que impiden que se dispusiera sumariamente de las reclamaciones. Se adelanta, Méndez no tiene razón.

Como se sabe, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI a la hora de determinar si procede dictar una sentencia sumaria. Corresponde, pues, realizar un examen de *novo*. En primer lugar, se debe determinar si las partes cumplieron con los requerimientos de forma que exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Este Tribunal examinó la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y concluye que cumplió con los requisitos reglamentarios. A esos fines, el matrimonio

Sadurní-Martí listó los hechos incontrovertidos y los apoyó en prueba documental, a saber, el *Acuerdo de Repago de Hipoteca*.

Por su parte, Méndez también cumplió con los requisitos de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Méndez reaccionó a los hechos que propuso el matrimonio Sadurní-Martí, cualificó algunos y admitió otros. A su vez, incluyó una lista de los hechos en controversia que, según su criterio, impedían la resolución sumaria del caso.

En segundo lugar, este Tribunal, a la luz de la normativa que rige, determina que la prueba que acompañó los escritos demostró que no existen hechos materiales o sustanciales en controversia. Sin embargo, este Tribunal puntualiza que el TPI no desglosó todos los hechos incontrovertidos en su *Sentencia Parcial*. Por lo cual, a continuación, este Tribunal formula las determinaciones de hechos incontrovertidos adicionales:

1. Mediante la Escritura Número 70 sobre Compraventa, Agrupación y Constitución de Hipoteca, otorgada el 5 de septiembre de 2007 ante el Notario Público Juan Antonio Ortiz Martínez, [Empresas Loyola], adquirió de manos de [Méndez] los siguientes dos (2) inmuebles:

---A: "RUSTICA: Resto de la finca Collazo, compuesto de DOSCIENTAS VEINTISIETE PUNTO DIEZ CUERDAS (227.10 cdas.), equivalentes a Ochenta y Nueve (89) hectáreas, Veinticinco (25) áreas y Tres (3) centiáreas, radicado en los Barrios Gurabo Abajo y Mamey de Juncos, y en lindes: por el NORTE, con una Quebrada denominada Hato Nuevo, que la separa de terrenos de Rafael María González y Ricardo Jiménez; por el SUR, con el Río de Gurabo; por el ESTE, con terrenos de Manuel Méndez Ríos, de Ramón S. Berríos y Rexach Hermanos; y por el OESTE, con parcela segregada, o sea, Zoilo Méndez Ríos".

---Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, al folio uno (1), del tomo

ciento treinta y nueve (139) de Juncos, finca número seiscientos tres (603).

---B. "RUSTICA: Porción de terreno en el Barrio Gurabo Abajo de Juncos, compuesto de DOSCIENTAS VEINTINUEVE PUNTO SESENTA Y DOS CUERDAS (229.62 cdas.), equivalentes a Noventa (90) hectáreas, Veinticuatro (24) áreas y Noventa y Siete (97) centiáreas, en lindes: por el NORTE, con terrenos de la finca principal de la cual se segregó, perteneciente a The Juncos Central, antes, hoy Fajardo Eastern Sugar Associates, Ramón S. Berríos y Don Manuel Méndez Dueño; por el SUR, con Manuel Méndez y el Río de Gurabo; por el ESTE, con Manuel Méndez y Vitalia Caloca; y por el OESTE, con el Río de Gurabo y The Juncos Central Company, antes, hoy Fajardo Eastern Sugar Associates".

---Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, al folio veintitrés (23), del tomo ciento trece (113) de Juncos, finca número cuatro mil veinticuatro (4,024).

2. Mediante la Escritura Número 70, sobre Compraventa, Agrupación y Constitución de Hipoteca, otorgada el 5 de septiembre de 2007 ante el Notario Público Juan Antonio Ortiz Martínez, [Empresas Loyola], agrupó los dos (2) inmuebles detallados en el inciso "2" anterior y formó y constituyó hipoteca sobre el siguiente inmueble:

---RUSTICA: Parcela de terreno localizada en los Barrios Gurabo Abajo y Mamey del Municipio de Juncos, Puerto Rico, con una cabida superficial de CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y DOS CUERDAS (456.72 cdas.), equivalentes a UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVENTA PUNTO CUATRO MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (1,795,090.4611 m.c.). En lindes: por el NORTE, con terrenos propiedad de Ricardo Jiménez; por el SUR, con el Río Gurabo; por el ESTE, con terrenos propiedad de Hermanos Rexach y con terrenos propiedad de María Teresa Méndez Sánchez; y por el OESTE, con la Urbanización Ciudad Jardín de Gurabo."

---Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, al folio ciento uno (101), del tomo cuatrocientos cuarenta y dos (442) de Juncos, finca número Diecisiete Mil Ciento Cincuenta y Nueve (17,159).

3. El 16 de septiembre de 2008, [Méndez] y [Empresas Loyola], suscribieron la Escritura Número 72, sobre Modificación de Hipoteca ante el Notario Público Juan Antonio Ortiz Martínez mediante la cual se

modificó el vencimiento del pagaré hipotecario correspondiente, para que dicho Pagaré Hipotecario tuviera una nueva fecha de vencimiento, el 5 de septiembre de 2009.

4. En *Acuerdo de Repago de Hipoteca*, el 13 de septiembre de 2010, [Méndez] y Empresas Loyola suscribieron la Escritura Número 27, sobre Segregación, Liberación, Cancelación Parcial y Modificación de Hipoteca ante el Notario Público José Antonio Sadurní Lahens mediante la cual Empresas Loyola segregó de la propiedad descrita en el inciso "2" anterior, la siguiente parcela:

---RUSTICA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Gurabo Abajo de Juncos, Puerto Rico, con una cabida superficial de SETENTA Y CUATRO PUNTO CERO CIENTO VEINTE CUERDAS (74.0120 cdas.), equivalentes a DOSCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (290,896.487 m.c.). En lindes: por el NORTE, con terrenos propiedad de Zoilo Méndez; por el SUR, con el remanente de la finca de la cual se segrega; por el ESTE, con terrenos de Empresas Loyola I, Sociedad en Comandita, S.E.; y por el OESTE, con el remanente de la finca de la cual se segrega.

5. Según el *Acuerdo de Repago de Hipoteca*, a continuación, los requisitos de una servidumbre de paso personal a favor de Méndez según su cláusula CINCO:

CINCO: LOYOLA, antes del otorgamiento del financiamiento aprobado por AFV, constituirá sobre la parcela de 241.1761 cuerdas en la que se desarrollarán las primeras dos etapas del proyecto Ciudad Jardín de Juncos, una servidumbre de paso personal a favor de Méndez para proveerle acceso al remanente de 382.7080 antes mencionado, desde la carretera estatal número 185. Así, expresamente se le reconocerá en la escritura acceso al remanente de 382.7080 cuerdas a través de la avenida principal de la urbanización. Además, hasta el punto que así lo permitan las autoridades gubernamentales correspondientes, se le reconocerá al titular del remanente el derecho a conectarse y/o servirse de la infraestructura construida en las propiedades adyacentes que tienen que ver con las utilidades del proyecto, tales como alcantarillado pluvial y sanitario, energía eléctrica y telecomunicaciones.

6. *Acuerdo de Repago de Hipoteca*, [el matrimonio Sadurní-Martí] [serviría] como

[garantizador] del cumplimiento de Empresas Loyola con respecto a la constitución de una servidumbre de paso personal a favor de [Méndez]. En su cláusula NUEVE se dispone que:

NUEVE: Los GARANTIZADORES por este medio garantizan incondicional y solidariamente el cumplimiento por parte de LOYOLA de todos los términos y condiciones convenidos en este acuerdo relativos a la constitución de una servidumbre de paso personal a favor de MÉNDEZ, para proveerle acceso al referido remanente de 382.7080 cuerdas, desde la carretera estatal número 185. Esta garantía permanecerá en toda su fuerza y vigor hasta que todas las cantidades adeudadas a MENDEZ en virtud de dicho pagaré hipotecario sean totalmente pagadas y satisfechas. Esta garantía obligará a los herederos, representantes personales, sucesores o cesionarios de los GARANTIZADORES y será para beneficio de MÉNDEZ, sus sucesores o cesionarios. (Énfasis suplido).

En tercer lugar, este Tribunal debe examinar si el derecho se aplicó correctamente. Un análisis de la *Sentencia Sumaria*, a la luz del derecho que se discutió la Sección II (B) de esta *Sentencia*, revela que el TPI aplicó la doctrina de interpretación de contratos como corresponde. Conforme a los requisitos de la doctrina, cuando los términos del contrato son claros y específicos; se presupone la lealtad, corrección y buena fe en su redacción.

Este Tribunal está en la misma posición que el TPI al momento de examinar la prueba documental. En específico, estudió con rigor el *Acuerdo de Repago de Hipoteca* y se cristaliza que la cláusula nueve (9) únicamente obliga al matrimonio Sadurní-Martí a garantizar el cumplimiento de los términos y condiciones relativos a la constitución de una servidumbre de paso personal a favor de Méndez. Con una letra tan prístina, no es factible extender esta garantía a otros términos y condiciones convenidos en el *Acuerdo de Repago de*

Hipoteca. La ausencia de una coma (,) -la cual es un signo ortográfico que, como se sabe, es utilizado para "delimitar, dentro del enunciado, determinados elementos, como componentes de una enumeración, incisos, entre otros..."- obliga a entender la frase "relativos a la constitución de una servidumbre de paso personal a favor de Méndez" como una necesaria e imprescindible en la oración. Real Academia Española, <https://dle.rae.es/coma>.

Este fin, este Tribunal examinó el expediente con rigor y no puede concluir que el matrimonio Sadurní-Martí se obligara al pago de la hipoteca. Méndez no convenció al TPI, ni a este Tribunal, de que procede interpretar esta cláusula de otra forma. En otras palabras, al TPI la cláusula le parece clara e inequívoca y este Tribunal coincide. Por ende, se resuelve que el *Acuerdo de Repago de Hipoteca* en este caso no impone obligaciones ulteriores a la constitución de una servidumbre de paso a favor de Méndez. Por ende, la reclamación contra ellos, se desestimó correctamente.

En cuanto al tercer señalamiento de error, este tampoco se cometió. Si bien este Tribunal no cuenta con las escrituras Número 70, Número 72 y Número 27, las partes comulgan con su texto y su contenido. Además, al examinar el *Acuerdo de Repago de Hipoteca*, concluimos, al igual que el TPI, que no existían hechos materiales que impidieran disponer sumariamente de la reclamación que se presentó contra el matrimonio Sadurní-Martí.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* del TPI.

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

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