

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL<sup>1</sup>

SUCESIÓN JORGE AMADOR  
PADRÓ

Apelante

v.

BALBINO ESQUILÍN  
FUENTES; GADDER  
GARCÍA GARCÍA, FULANO  
DE TAL, COMPAÑÍA DE  
SEGUROS XYZ

Apelada

KLAN202200758

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia,  
Sala de  
Fajardo

Civil Núm.:  
N3CI201200622

Sobre: Daños

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro

Figueroa Cabán, Juez Ponente

**SENTENCIA**

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

Comparece la SUCESIÓN JORGE AMADOR PADRÓ, compuesta por Jorge Amador Texidor, Miguel Ángel Amador Texidor, Luis Alexis Amador Texidor, y Noemí Texidor Figueroa, en adelante, Sucesión Amador Padró o los apelantes, y solicitan revisemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, en adelante TPI. Mediante la misma, el foro primario ordenó la remoción de determinada estructura, concedió término al señor Balbino Esquilín Fuentes, en adelante el señor Esquilín o el apelado, para segregar e inscribir determinado predio de terreno o en su defecto resolver el contrato de compraventa suscrito entre las partes.

Por los fundamentos que a continuación exponremos, se revoca la *Sentencia* apelada.

---

<sup>1</sup> OAJP2021-086.

-I-

Según surge del expediente, los apelantes presentaron una *Demanda*<sup>2</sup> sobre daños y perjuicios en la cual reclamaron que el TPI ordenara de manera solidaria al señor Esquilín y al señor Gaddier García García, en adelante, el señor García y otros, al cumplimiento de la obligación contractual contraída y al resarcimiento de los daños, angustias mentales, intereses, costas, gastos y honorarios de abogados correspondientes. Alegaron, en apretada síntesis, que compraron al señor Esquilín una parcela de terreno de 1,000 metros y que este se comprometió a separar el predio y tramitar la solicitud de segregación ante la agencia gubernamental correspondiente. Que el apelado contrató al señor García, ingeniero de profesión, para que realizara los trámites relacionados a la segregación. Sin embargo, la solicitud de segregación fue archivada por alegadamente el señor García no haber contestado la objeción de la Administración de Reglamentos y Permisos, en adelante, ARPE, oportunamente. Sostuvieron, además, que bajo la creencia de que la solicitud de segregación había sido aprobada, construyeron una estructura residencial que no han podido utilizar por la ausencia del mencionado permiso.

Posteriormente, el señor Esquilín presentó su *Contestación a Demanda*<sup>3</sup>. En esta admitió unas alegaciones, negó otras y alegó, entre otras cosas, que se encuentra activo en la tramitación de una solicitud de permiso ante la Administración de

---

<sup>2</sup> Apéndice de los apelantes, págs. 9-28.

<sup>3</sup> *Íd.*, págs. 33-37.

Reglamentos y Permisos, Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante OGPe, y a esos efectos contrató al señor García para que realizara los trámites relacionados con la segregación del inmueble en controversia.

Así las cosas, el señor Esquilín presentó una *Demanda Contra la Co-Parte Contra el señor García*, en la que arguyó que de ser responsable por daños a los apelantes, sea aquel quien incurra en la indemnización correspondiente.

En dicho contexto procesal, el señor Esquilín presentó *Moción Solicitando se dicte Sentencia Sumaria*.<sup>4</sup> Adujo que existían 12 hechos sobre los cuales no había controversia real sustancial, que establecían que el apelado cumplió con su obligación de tramitar la solicitud de segregación del solar al contratar al señor García y que éste último procedió con la correspondiente tramitación ante ARPE. Sostuvo, además, que como la obligación entre las partes es de hacer, de haber incurrido en incumplimiento no procede resolver el contrato no sin antes fijar un plazo para el cumplimiento de la obligación u ordenar la ejecución de la obligación a costo del obligado.

Por su parte, los apelantes presentaron una *Moción en Oposición a "Moción Solicitando se dicte Sentencia Sumaria"*.<sup>5</sup> En síntesis, alegaron que el señor Esquilín no había sido diligente en el cumplimiento de la obligación contraída y por ende le responde por los daños que les ha ocasionado.

---

<sup>4</sup> *Íd.*, págs. 96-110.

<sup>5</sup> *Íd.*, págs. 111-140.

Así las cosas, el TPI acogió la solicitud de sentencia sumaria del apelado y dictó *Sentencia*<sup>6</sup> en la que dispuso lo siguiente:

- a) SE ORDENA QUE LA PARTE DEMANDANTE PROCEDA CON LA REMOCIÓN (DEMOLICIÓN) DE LA ESTRUCTURA CONSTRUIDA ILEGALMENTE (SIN LOS PERMISOS GUBERNAMENTALES Y EN CLARO INCUMPLIMIENTO CON LEYES Y REGLAMENTOS GUBERNAMENTALES) EN EL TERRENO INSCRITO A NOMBRE DEL DEMANDANTE Y OBJETO DE LA DEMANDA DE EPÍGRAFE. SE LE CONCEDEN 90 DÍAS PARA CUMPLIR CON LO AQUÍ ORDENADO.
- b) UNA VEZ DEMOLIDADA LA ESTRUCTURA ANTES MENCIONADA, SE LE CONCEDEN 90 DÍAS AL DEMANDADO PARA QUE PROCEDA CON LA CORRESPONDIENTE SEGREGACIÓN E INSCRIPCIÓN (A NOMBRE DE LOS DEMANDANTES) DEL PREDIO DE TERRENO DE MIL METROS CUADRADOS UBICADO EN EL BARRIO GUZMÁN ABAJO DEL MUNICIPIO DE RIO GRANDE SEGÚN DESCRITO EN EL INCISO PRIMERO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA OBJETO DE LA DEMANDA DE EPÍGRAFE.
- c) SI, HABIENDO LA PARTE DEMANDANTE REMOVIDO LA ESTRUCTURA CONSTRUIDA ILEGALMENTE EN LA PROPIEDAD EN CONTROVERSIA Y, TRANSCURRIDO EL TÉRMINO DE 90 DÍAS CONCEDIDO AL DEMANDADO PARA LA CORRESPONDIENTE SEGREGACIÓN E INSCRIPCIÓN, ESTE OMITIERA CUMPLIR CON LO ORDENADO, QUEDARÁ RESUELTO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA OBJETO DEL CASO DE EPÍGRAFE Y SE PROCEDERÁ CON LAS DEVOLUCIONES RECÍPROCAS DE LAS PRESTACIONES. ENTIÉNDASE POR LO ANTERIOR QUE EL DEMANDANTE DEVOLVERÁ LA POSESIÓN DEL TERRENO EN CONTROVERSIA Y EL DEMANDADO DEVOLVERÁ EL PRECIO DE \$25,000.00 PAGADOS POR EL DEMANDANTE.

Inconforme con dicha determinación, los apelantes presentaron una *Apelación de Sentencia* en la que alegan la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR HA LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA PRESENTADA POR LA PARTE CO-DEMANDADA-APELADA, BALBLINO ESQUILÍN FUENTES, A PESAR DE EXISTIR CONTROVERSIAS DE HECHO Y DE DERECHO.

ERRÓ EL TPI AL ORDENAR QUE LA PARTE DEMANDANTE PROCEDA CON LA REMOCIÓN (DEMOLICIÓN) DE LA ESTRUCTURA CONSTRUIDA POR HABERSE EXTRALIMITADO EN SUS FUNCIONES ADJUDICATIVAS.

---

<sup>6</sup> *Íd.*, págs. 1-7.

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LA OBLIGACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA ES UNA IMPOSIBLE DE CUMPLIR Y ORDENAR LAS DEVOLUCIONES RECÍPROCAS DE LAS PRESTACIONES.

Luego de revisar los escritos de las partes, los autos originales y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

**-II-**

En nuestro ordenamiento jurídico el mecanismo de sentencia sumaria procura, ante todo, aligerar la tramitación de aquellos casos en los cuales no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo.<sup>7</sup> Así pues, para adjudicar en los méritos una controversia de forma sumaria, es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios, admisiones, declaraciones juradas y de cualquier otra evidencia ofrecida, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a algún hecho material y que, como cuestión de derecho, procede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.<sup>8</sup>

Finalmente, en *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones para revisar una sentencia sumaria, a saber:

**Primero**, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento

<sup>7</sup> *Rivera Matos, et al. v. ELA*, 204 DPR 1010 (2020); *Rodríguez García v. UCA, Inc.*, 200 DPR 929, 940 (2018).

<sup>8</sup> *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019); *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281 (2019); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-225 (2015).

Civil, ... y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de novo y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

**Cuarto**, y, por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de novo si el TPI aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>9</sup>

### III.

Los apelantes alegan que erró el TPI al dictar sentencia sumaria cuando hay hechos en controversia, a saber, si el señor Esquilín cumplió diligente y cabalmente con la obligación contraída. Como en la

---

<sup>9</sup> *Meléndez González, et als. v. M. Cuebas, Inc. y Bohío Int., Corp.*, 193 DPR 100, 118-119, 122 (2015). (Énfasis en el original) (citas omitidas).

demanda se reclama el cumplimiento específico con la obligación, no procede la demolición de la estructura. Menos aún, cuando no existe un pronunciamiento de las autoridades competentes sobre la legalidad del inmueble. Por el contrario, lo que corresponde es conceder al apelado un plazo específico de tiempo para cumplir con la obligación convenida.

En cambio, para el apelado la sentencia es correcta. Esto es así, porque ha realizado gestiones concretas y afirmativas dirigidas a cumplir la obligación contraída, es decir, tramitar el permiso de segregación en cuestión. Cualquier demora en la obtención de los permisos está fuera de su control. En todo caso, de entenderse que su obligación es obtener los permisos de segregación, no procede la resolución del contrato sino concederle un plazo para el cumplimiento específico con dicha obligación.

Nuestra revisión de *novus* del expediente revela que la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria del señor Esquilín* incumple crasamente con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V. Esto es así, porque no se hace una relación concisa y organizada en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay una controversia sustancial. Por el contrario, el escrito del apelado contiene mayormente la reformulación de alegaciones de la demanda y aseveraciones conclusorias que representan su argumentación de derecho en el litigio de epígrafe.

Del mismo modo, la *Moción en Oposición a "Moción Solicitando se dicte Sentencia Sumaria* presentada por los apelantes tampoco satisface los parámetros de la

Regla 36.3 de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V. Así pues, no se establece de forma concisa y organizada, con indicación de las declaraciones juradas o prueba admisible en que se apoyaran, los hechos esenciales y pertinentes que están en controversia y se distinguen de aquellos que no lo están. Contrario a lo que establece la precitada norma procesal, en su escrito de réplica los apelantes descansaron en sus alegaciones.

Ahora bien, luego de revisar el expediente consideramos que existen hechos materiales en controversia. Por tal razón, conforme a la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, procedemos a exponer concretamente los hechos materiales que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos, comenzando el listado por estos últimos.

**Hechos que no están en controversia:**

1. Que el 27 de enero de 2008 las partes suscribieron la Escritura Número 8 de Compraventa ante la Notario Carmen Z. Rivera Mercado.
2. Memorial Explicativo suscrito por el Ing. Gaddier García García de 1 de junio de 2011 dirigido a la Oficina de Gerencia de Permisos.
3. Documento, sin título, suscrito por el señor Balbino Esquilín Fuentes el 30 de mayo de 2022 dirigido a la Oficina de Gerencia de Permisos.
4. Documento expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos de 8 de julio de 2011, sin título.
5. Documento intitulado Lista de Vecinos Colindantes suscrito por el ingeniero Gaddier García García de 10 de septiembre de 2012, dirigido a la Oficina de Gerencia de Permisos.



6. Documento intitulado Certificación sobre las Condiciones del Suelo, de fecha 3 de febrero de 2012, suscrito por el Ing. Gaddier García García dirigido a la Oficina de Gerencia de Permisos.
7. Documento intitulado Certificación de Percolación de 11 de febrero de 2012, suscrito por el Ing. Gaddier García García dirigido a la Oficina de Gerencia de Permisos.
8. Documento intitulado Perfil del Proyecto y Petición de Servicios de fecha de 16 de junio de 2011, suscrito por la Oficina .de Gerencia de Permisos.

**Hechos que están en controversia:**

1. Las obligaciones del vendedor bajo la Escritura 4 de Compraventa.
2. Si el vendedor ha cumplido con sus obligaciones bajo la Escritura 4 de Compraventa.
3. Del vendedor haber incumplido con sus obligaciones bajo la Escritura 4 de Compraventa, los daños sufridos por el comprador.
4. De haber sufrido daños el vendedor, los remedios a los cuales es acreedor.

Finalmente, el remedio de la demolición de la estructura en esta etapa de los procedimientos es, por decir algo, prematuro. No obra en el expediente constancia de que alguna parte con legitimación activa haya instado el recurso autorizado por el Artículo 14.1 de la Ley Núm. 111-2009, 23 LPRA sec. 9024. Menos aún, que el TPI haya celebrado la vista requerida por dicho ordenamiento.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al Tribunal de

Primera Instancia para la celebración del juicio en su fondo conforme a lo establecido en la presente Sentencia.

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

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