

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

CONCILIO DE SALUD
INTERGRAL DE LOÍZA,
INC.

Apelante

v.

SZ DEVELOPMENT,
S.E. COMPAÑÍA
ASEGURADORA DE SZ
DEVELOPMENT, S.E.
DENOMINADA CON EL
NOMBRE FICTICIO DE
ASEGURADROA ABC

Apelada

KLAN202201070

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

Civil Núm.
CA2021CV02916

Sobre:
Sentencia
declaratoria;
nulidad de escritura
de compraventa;
vicio en el
consentimiento por
dolo grave;
saneamiento por
evicción; daños y
perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de febrero de 2023.

Comparece ante este foro el Concilio de Salud Integral de Loíza, Inc. (el Concilio o "parte apelante") y solicita que revisemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, la cual fue notificada el 18 de noviembre de 2022. Mediante esta, el foro primario declaró *Ha Lugar* una moción de sentencia sumaria instada por SZ Development, S.E. (SZ Development o "parte apelada"), mientras que declaró *No Ha Lugar* una moción dispositiva análoga presentada por la parte apelante. Consecuentemente, el foro primario desestimó con *perjuicio* la *Demanda* de autos y declaró *Con Lugar* la *Reconvención* instada por la parte apelada. Así, le ordenó al Concilio pagar \$400,000.00 a SZ Development,

más las costas del litigio y una partida adicional de \$25,000.00, por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **REVOCAMOS** la *Sentencia* apelada.

I.

El 1 de noviembre de 2021, el Concilio presentó la *Demanda* de autos.¹ Mediante la demanda presentada, el Concilio instó varias causas de acción civiles. En específico, daños y perjuicios como consecuencia de acciones dolosas en etapa de negociación y previa a la contratación, los cuales cuantificó en \$8,000,000.00. Además, nulidad de contrato por dolo grave, en virtud de la cual reclamó que la parte apelada le devolviese \$3,200,000.00, correspondientes al precio de una compraventa llevada a cabo, así como un remedio de sentencia declaratoria. Mediante esta última causa de acción, el Concilio solicitó que el foro primario declare que, previo a la otorgación de la Escritura de Compraventa en cuestión el 3 de febrero de 2020, SZ Development tuvo conocimiento del interés del Municipio de Río Grande (el Municipio) en adquirir y/o expropiar la propiedad que le vendió y que, incluso, la parte apelada mantuvo conversaciones a estos fines con dicho municipio.

Por su parte, el 8 de noviembre de 2021, SZ Development contestó la demanda.² En esencia, negó haber incurrido en dolo, debido a que rechazó haber sostenido conversaciones previas a la compraventa con el Municipio. Además, rechazó conocer que dicho Municipio

¹ *Demanda*, anejo 1, págs. 1-72 del apéndice del recurso.

² *Contestación a la Demanda*, anejo 2, págs. 73-87 del apéndice del recurso.

tuviese intenciones de expropiar la propiedad que le vendió a la parte apelante.

Mediante el referido escrito de contestación, SZ Development también instó una *Reconvención*. En esencia, solicitó el pago de una suma principal de \$400,000.00 que el Concilio le adeuda por concepto de precio aplazado de compraventa, de conformidad con el *escrow agreement* suscrito entre las partes el 8 de marzo de 2021. Así también, solicitó el pago de los intereses legales dejados de percibir respecto a dicha suma, a partir del 3 de agosto de 2021.

El 7 de febrero de 2022, el Concilio le solicitó al foro primario que emitiese una orden dirigida al Municipio, para que este produjese cierta documentación.³ Al día siguiente, SZ Development también compareció y se allanó a que el tribunal emitiese la orden solicitada por el Concilio.⁴ Así, el 26 de mayo de 2022, el foro primario le ordenó al Municipio proveer la información solicitada por el Concilio.⁵ El 30 de junio de 2022, el Municipio contestó el requerimiento de producción de información y documentos ordenado por el foro primario.⁶

El 31 de agosto de 2022, el Concilio presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.⁷ En esencia, adujo que no existen controversias de hechos esenciales que impidan determinar que SZ Development incurrió en una serie de maquinaciones insidiosas y omisiones, con el

³ *Moción en Solicitud de Orden*, anejo 3, págs. 95-101 del apéndice del recurso.

⁴ *Moción en Torno a Solicitud de Orden*, anejo 4, págs. 102-117 del apéndice del recurso.

⁵ *Orden*, anejo 5, págs. 118-119 del apéndice del recurso.

⁶ *Producción de Información y Documentos [...]*, anejo 6, págs. 120-137 del apéndice del recurso.

⁷ *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, anejo 7, págs. 138-264 del apéndice del recurso.

objetivo de engañar al Concilio e inducirle a adquirir la propiedad objeto de controversia, a pesar de conocer que el Municipio tenía la intención de adquirirla mediante expropiación. Consecuentemente, sostuvo que, de haber conocido la verdad sobre la intención del Municipio, no hubiese completado ni concretado la Escritura de Compraventa de la propiedad.

Por su parte, el 8 de septiembre de 2022, SZ Development presentó un escrito, mediante el cual se opuso a la solicitud de sentencia sumaria parcial instada por el Concilio y, a su vez, solicitó sentencia sumaria parcial a su favor.⁸ En síntesis, la parte apelada rechazó la procedencia de la causa de acción por dolo grave. Ello, pues argumentó que, según surge de los hechos incontrovertidos, la intención del Municipio de expropiar la propiedad en cuestión fue notificada con posterioridad a que las partes litigantes otorgaran la Escritura de Compraventa. Cabe destacar que el Concilio no se opuso por escrito a la solicitud de sentencia sumaria instada por SZ Development.

Tras evaluar las mociones dispositivas presentadas por ambas partes, el 18 de noviembre de 2022, el foro primario notificó la *Sentencia* apelada.⁹ El tribunal expresó que la cuestión a resolver en el presente caso se limitaba a determinar si SZ Development había incurrido en maquinaciones insidiosas con el propósito de engañar al Concilio e inducirle a adquirir la propiedad; a saber, si existe evidencia suficiente que demuestre que hubo dolo grave por parte de SZ

⁸ *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* [...], anejo 8, págs. 265-403 del apéndice del recurso.

⁹ *Notificación y Sentencia*, anejo 9, págs. 404-424 del apéndice del recurso.

Development, que haya viciado el consentimiento del Concilio al inducirle a otorgar la Escritura de Compraventa a pesar de conocer que el Municipio tenía la intención de expropiar la propiedad.

Así, en virtud del dictamen apelado, el foro primario concluyó que no existían controversias sustanciales sobre los hechos del caso y declaró *Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria instada por SZ Development, mientras que declaró *No Ha Lugar* la moción dispositiva análoga presentada por el Concilio. Consecuentemente, desestimó *con perjuicio* la *Demanda* de autos y declaró *Con Lugar* la *Reconvención* instada por la parte apelada. Así, le ordenó al Concilio pagar \$400,000.00 a SZ Development,¹⁰ más las costas del litigio y una partida adicional de \$25,000.00, por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

En desacuerdo, el 29 de noviembre de 2022, el Concilio solicitó reconsideración.¹¹ Tras evaluar dicha solicitud, el foro primario la declaró *No Ha Lugar*, mediante una *Resolución* emitida y notificada el 1 de diciembre de 2022.¹²

Todavía inconforme, el 29 de diciembre de 2022, el Concilio presentó la *Apelación* de epígrafe. En virtud de esta, adujo que el foro primario cometió los siguientes errores:

Incurrió en error el [Tribunal de Primera Instancia] al acoger en la Sentencia como correcta una interpretación totalmente conveniente que hace SZ de la contestación brindada por el alcalde, la cual no se

¹⁰ Nótese que, en el dictamen apelado, el foro primario determinó como hecho incontrovertido que el precio de compraventa pactado ascendió a \$3,600,000.00, de los cuales el Concilio pagó \$3,200,000.00, mediante un cheque. De este modo, en la Escritura de Compraventa, las partes acordaron aplazar el remanente de \$400,000.00 durante un término que no excedería de doce (12) meses.

¹¹ *Solicitud de Reconsideración de Sentencia*, anejo 10, págs. 425-432 del apéndice del recurso.

¹² *Notificación*, anejo 11, pág. 433 del apéndice del recurso.

sostiene de la propia contestación del alcalde.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al acoger como correcta una interpretación totalmente errónea y tergiversada pero conveniente, que hace SZ con respecto a la carta de 1 de mayo de 2020 del Municipio de Río Grande y el alegado conocimiento del [Concilio] previo a la apertura del "escrow" y la presentación de este caso.

Erró el [Tribunal de Primera Instancia] al dictar la *Sentencia* apelada sin tomar en cuenta que se trata de una Sentencia Sumaria, por lo que las controversias y conclusiones que se hacen en la misma tienen que cumplir con los requisitos establecidos, más aún cuando se adjudican cuestiones de credibilidad.

El 23 de enero de 2023, SZ Development compareció ante este foro y solicitó la desestimación del recurso de epígrafe. En síntesis, alegó el incumplimiento por parte del Concilio con la Regla 16 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 16, debido a que la copia del recurso que esta le notificó no había incluido el apéndice.

Por su parte, en cumplimiento con una orden que este foro revisor emitiera a esos efectos, el 27 de enero de 2022, el Concilio se opuso a la solicitud de desestimación instada por SZ Development. Adujo que, en efecto y como resultado de una inadvertencia, no notificó el apéndice del recurso a la parte apelada, mas subsanó el error a las pocas horas.

El 6 de febrero de 2022, emitimos una *Resolución*, mediante la cual declaramos *No Ha Lugar* a la solicitud de desestimación presentada por la parte apelada. Asimismo, le concedimos a SZ Development hasta el 13 de febrero de 2022 para presentarnos su alegato.

En cumplimiento de nuestra última orden, el 7 de febrero de 2022, la parte apelada presentó un escrito

que tituló *Alegato de la Parte Apelada*. En virtud de este, rechazó que el foro primario incurriera en los errores señalados por la parte apelante. En esencia, sostuvo que el foro primario estaba en posición de resolver este caso mediante el mecanismo sumario, debido a que determinó como hecho incontrovertido que el Municipio no comunicó su intención de expropiar la propiedad objeto de controversia, hasta tres (3) meses luego de perfeccionada la compraventa entre el Concilio y SZ Development.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer de las cuestiones planteadas en el recurso de epígrafe.

II.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, atiende todo lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En específico, dispone que una parte podrá presentar una moción fundamentada "en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada". Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Así pues, la parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero, sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho esencial. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

De otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita, por lo que deberá cumplir con los mismos requisitos que tiene que cumplir la parte proponente. Además, su solicitud deberá contener una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos. Además, debe contener la indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Véase, Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA V, R. 36.3; *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 136 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

Una vez las partes cumplan con las disposiciones antes esbozadas, la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil requiere que se dicte sentencia sumaria, solamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, a las págs. 430-434.

Por último, en *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, supra, a las págs. 116-117, el Tribunal Supremo amplió el estándar específico que este foro debe utilizar al

momento de revisar la concesión de una solicitud de sentencia sumaria y estableció que nos encontramos en la misma posición que el foro primario para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. Además, quedó resuelto que nos regiremos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y por los criterios de su jurisprudencia interpretativa. Al así concluir, el Tribunal Supremo resolvió que:

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, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, supra*.

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 Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Meléndez González v. M. Cuebas, supra, a las págs. 118-119.

III.

Es preciso comenzar por reseñar que, luego de examinar cuidadosamente la totalidad del legajo apelativo, y de llevar a cabo un análisis *de novo* respecto a la moción de sentencia sumaria instada por SZ Development, estamos convencidos de que no procedía la adjudicación del presente caso por la vía sumaria. Ello,

pues subsiste una controversia de hechos que resulta esencial a la causa de acción por dolo grave instada por el Concilio en la *Demanda* de autos. A saber, **si SZ Development conocía, previo a la otorgación de la Escritura de Compraventa el 3 de febrero de 2020, que el Municipio tenía intenciones concretas de expropiar la propiedad objeto de controversia.**

A continuación, procedemos a la discusión conjunta de los tres señalamientos de error formulados por el Concilio en el recurso de epígrafe, debido a que se encuentran estrechamente relacionados. Mediante estos, la parte apelante argumentó que el foro primario erró al acoger como correcta en la *Sentencia* apelada la interpretación hecha SZ Development respecto a la contestación brindada por el alcalde del Municipio, mediante una carta con fecha de 1 de mayo de 2020, anterior a la apertura de la cuenta *escrow* y la presentación de este caso. A juicio de la parte apelante, dicha interpretación resulta conveniente a la parte apelada y depende exclusivamente de adjudicar credibilidad. En esencia, el Concilio considera que el foro primario erró al dictar sentencia sumaria, sin antes llevar a cabo un análisis que satisfaga el estándar de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*; máxime, debido al hecho de que adjudicó cuestiones de credibilidad. Tiene razón.

En primer lugar, comenzamos por destacar que estamos en posición de acoger por referencia los hechos incontrovertidos determinados por el foro primario, debido a que estos encuentran apoyo en la moción de sentencia sumaria instada por SZ Development, así como en sus anejos. Sin embargo, coincidimos con lo

argumentado por el Concilio a los efectos de que el foro primario erró al concluir que la referida relación de hechos basta para concluir que no tuvieron lugar las maquinaciones insidiosas alegadas por la parte apelante en la *Demanda*, las cuales, según adujo, resultaron en vicio en el consentimiento por dolo grave. Veamos.

En la *Sentencia* apelada, el foro primario concluyó que le resulta claro e incontrovertido que SZ Development no tuvo conocimiento alguno de la intención del Municipio de expropiar la propiedad en cuestión, antes de que se llevara a cabo la compraventa el 3 de febrero de 2020. No tiene razón.

En síntesis, al contestar el requerimiento de producción de información y documentos ordenado por el foro primario, el Hon. Ángel B. González Damudt, alcalde del Municipio de Río Grande, expresó -sin detallar las fechas- que llegó a sostener conversaciones con SZ Development, conducentes a arrendar la propiedad y que, posteriormente, cuando la parte apelada le colocó un rótulo para anunciar que se encontraba a la venta, para adquirirla mediante compraventa. Sin embargo, el alcalde hizo constar en el documento que no llegó a algún acuerdo para arrendar, ni posteriormente para comprar la propiedad, debido a que no aceptó el canon de arrendamiento propuesto ni el precio de compraventa establecido, respectivamente.

En cuanto a la posibilidad de adquirir la propiedad mediante expropiación, el alcalde expresó lo siguiente: "En cuanto al tema de la expropiación, hago constar que notificamos la misma como alternativa de adquisición, en la carta que enviamos el 1 de mayo de 2020". Cabe destacar que, tanto el foro primario como este foro

revisor, pudimos evaluar la mencionada misiva con fecha de 1 de mayo de 2020, pues forma parte de los documentos anejados por SZ Development a su moción de sentencia sumaria.

Así las cosas, lo anterior nos resulta insuficiente para descartar, sin más, que se configurasen los elementos de la causa de acción por dolo grave instada por el Concilio. Si bien el alcalde González Damudt hizo constar, al contestar el requerimiento de producción de información y documentos, que notificó la expropiación como alternativa de adquisición el 3 de mayo de 2020, somos del criterio que ello, por sí solo, no basta para descartar de plano que tuvieran lugar conversaciones previas entre este y SZ Development en las que discutiesen la alternativa de la expropiación. Máxime, si se considera el hecho de que las expresiones del alcalde no surgen en el contexto de una declaración prestada bajo juramento y estando, además, sujeto al correspondiente contrainterrogatorio por parte del Concilio.

Por tanto, aunque acogemos los hechos que el tribunal determinó no estaban en controversia, estos no bastan para apoyar en derecho la sentencia sumaria aquí revisada. Ello, en la medida que faltan hechos adicionales para poder concluir que la parte apelada no incurrió en dolo grave.

Consecuentemente, no procedía dictar la *Sentencia* apelada y declarar *Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria instada por SZ Development. Por el contrario, procede dilucidar la causa de acción por dolo grave en un juicio en su fondo, sobre la base de los hechos incontrovertidos determinados por el foro primario en el

referido dictamen, los cuales ya acogimos por referencia.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **REVOCA** la *Sentencia* apelada. Consecuentemente, se devuelve el caso ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, para la continuación de los procedimientos, de forma cónsona con los pronunciamientos esbozados en esta *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