

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

RAHELIE DE JESÚS  
HUERTAS Y CARMELO  
JULIO LÓPEZ ROSARIO

Apelado

v.

R&C INVESTMENT  
PROPERTIES, LLC;  
REPRESENTADA POR  
LISA MARIE FOUQUET

Apelante

KLAN202300095

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

Caso Núm.  
CA2021CV02158

Sobre:  
Cobro de dinero -  
Ordinario y Otros

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y la Jueza Aldebol Mora

Rivera Marchand, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

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

Comparece ante nosotros R&C Investment Properties, LLC (R&C o apelante) y solicita la revocación de la *Sentencia Parcial*<sup>1</sup> que emitió y notificó el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI o foro primario) el 10 y 15 de noviembre de 2022, respectivamente. En ella, el TPI desestimó la reconvencción de R&C y la ordenó a pagar \$1,100,000.00 en principal, más intereses, \$110,000 en costas, gastos y honorarios de abogado a favor de Rahelie De Jesús Huertas y Carmelo Julio López Rosario (apelados).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, revocamos el dictamen recurrido. Veamos.

**I.**

El 18 de agosto de 2021, los apelados instaron una *Demanda*<sup>2</sup> sobre cobro de dinero, ejecución de hipoteca y daños en contra de R&C, representada por Lisa Marie Fouquet (Sra. Fouquet). Le

<sup>1</sup> Apéndice, págs. 1-8.

<sup>2</sup> Apéndice, págs. 23-66.

imputaron a R&C haber incumplido con los términos y condiciones pactadas, producto de lo cual, reclamaron el pago de \$1,100,000.00 en principal, más \$46,750.00 en intereses y \$110,000 en costas, gastos y honorarios de abogado.

En respuesta, R&C presentó una *Contestación a Demanda y Reconvención*.<sup>3</sup> Arguyó que, los apelados obraron de mala fe y le mintieron a la Sra. Fouquet toda vez que la causa e intención de los negocios jurídicos entre las partes no existía. Al negar las alegaciones 6 a la 12 de la *Demanda*, R&C hizo constar que, mediante *Escritura de Compraventa* otorgada el 7 de abril de 2021, R&C -entonces propiedad de los apelados- le vendió a CF Caribe, LLC (CF) -propiedad de Lisa Marie Fouquet- el inmueble objeto de este pleito.

Indicó que, los daños reclamados son excesivos e improcedentes y que no existe relación causal entre estos y el alegado incumplimiento de R&C. Además, levantó como defensas afirmativas: dolo, mala fe, nulidad de la *Escritura de Compraventa*, nulidad de la escritura de hipoteca y vicio en el consentimiento.

De igual manera, R&C reconvino y allí señaló que, en la etapa de negociación, los apelados le representaron que el proyecto contaba con todos los permisos de las agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y Municipales necesarios para iniciar el desarrollo, sin lo cual no le hubiese interesado el negocio jurídico. Sostuvo que, al cabo de cinco (5) días desde el otorgamiento de la *Escritura de Compraventa*, las partes acordaron que la Sra. Fouquet también adquiriría R&C con el propósito de eliminar cualquier dilación atribuible al traspaso de los permisos a nombre de CF. Añadió que, el patrón de engaño por parte de los apelados le ocasionó daños a su reputación como

---

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 71-87.

comerciante y daños económicos. Por último, reclamó el pago de \$10,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Previo a la culminación del descubrimiento de prueba, los apelados instaron una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>4</sup> En ella, propusieron diecinueve (19) hechos materiales incontrovertidos sobre los cuales sustentaron la adjudicación de la causa de acción por la vía sumaria. Primeramente, plantearon que la preparación y el otorgamiento del *Contrato de Compraventa de Membresías* y la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré*, estuvo bajo el control de R&C, sin que los apelados tuvieran injerencia en su redacción. En segundo lugar, expresaron que R&C pretende invalidar un contrato de compraventa en la etapa post contractual, con el fin de apropiarse de un inmueble por un valor irrisorio. Añadieron que, si los permisos hubiesen sido una condición esencial, los negocios jurídicos que preparó R&C debieron incluir la presunta causa esencial del contrato. Detallaron que, la Cláusula 14 del *Contrato de Compraventa de Membresías* específicamente establece que no hay otros acuerdos, entendidos o representaciones verbales entre las partes, adicionales a lo expuesto en el contrato. Por último, aseguraron que la causa del *Contrato de Compraventa de Membresías* fue únicamente la adquisición de las membresías y del inmueble objeto de ejecución.

En respuesta, R&C instó su *Oposición*<sup>5</sup> al petitorio sumario y allí admitió que las partes otorgaron el *Contrato de Compraventa de*

---

<sup>4</sup> Junto a su petitorio sumario, los apelados incluyeron los siguientes documentos: Exhibit 1-Contrato de compraventa de membresías; Exhibit 2-*Contestación a Demanda y Reconvencción*; Exhibit 3-*Pagaré Hipotecario* del 15 de enero de 2022; Exhibit 4-Escritura número 4: *Hipoteca en Garantía de Pagaré*; Exhibit 5-Declaración Jurada suscrita por Carmelo Julio López Rosario; Exhibit 6-Declaración Jurada suscrita por Rahelie De Jesús Huertas; Exhibit 7- Registry of Corporations and Entities; Exhibit 8-Emplazamiento diligenciado a R&C Investment Properties, LLC. Apéndice, págs. 88-172.

<sup>5</sup> En su *Oposición*, R&C anejó los siguientes documentos: Exhibit 1-Correo electrónico del 27 y 30 de octubre de 2020; Exhibit 2-Correo electrónico del 1 de diciembre de 2020; Exhibit 3-Escritura número 4 de Compraventa; Exhibit 4-Certificación de Resolución Corporativa 2021-01; Exhibit 5-Declaración jurada suscrita por Pablo Frese Marty; Exhibit 6-Escritura número 123 de Compraventa; Exhibit 7-Resolución Corporativa de R&C Investment Properties LLC; Exhibit 8-Carta suscrita por Armando G. Otero Pagán. Apéndice, págs. 173-265.

*Membresías* mediante el cual los apelados le vendieron sus participaciones en R&C. Aceptó que adelantó a los apelados \$200,000.00 y para los restantes \$1,100,000.00 constituyó una hipoteca en garantía de pagaré sobre el inmueble en el Municipio de Loíza objeto de este pleito. Admitió lo que disponen la Cláusula 8 de la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré* y la Cláusula 14 del *Contrato de Compraventa de Membresías* y quién fue el notario que notarizó tales instrumentos y que recibió el emplazamiento a nombre de R&C.<sup>6</sup>

De otro lado, R&C objetó haber incumplido con los términos del pagaré hipotecario y negó que su obligación esté acelerada, vencida y sea líquida y exigible. Impugnó que el inmueble objeto de ejecución hubiese tasado en \$1,300,000.00 y que la guía de tasación, para efectos de la ejecución, fuese anejada a la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré*. Objetó, además, que el *Contrato de Compraventa de Membresías* fuese un contrato de adhesión, preparado únicamente por R&C y cuya única causa lo fue la compraventa de membresías y la adquisición del inmueble. Por último, negó que el *Contrato de Compraventa de Membresías*, el *Pagaré Hipotecario* y la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré* carecieran de referencia alguna sobre la permisología como condición contractual.<sup>7</sup>

R&C subrayó en la *Oposición* que, presentó evidencia documental a los efectos de demostrar que el negocio entre las partes estaba sujeto a la permisología necesaria para comenzar el proyecto. Destacó que, los apelados actuaron de mala fe puesto que en todo momento conocían que carecían de los permisos requeridos para dar inicio al proyecto. R&C hizo constar que, los apelados le

---

<sup>6</sup> Véase, los hechos propuestos números 1-7, 9, 12-14 de la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial*.

<sup>7</sup> Véase, los hechos propuestos números 8, 10-11, 15-19 de la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial*.

entregaron un dispositivo de memoria con un archivo denominado “permiso aprobado” el cual, al intentar accederlo, lee: “Error, Failed to load PDF document”. Expuso que, el TPI debe dirimir la intención de las partes al contratar y evaluar aspectos de credibilidad y propósitos mentales, lo cual no procede resolverse sumariamente. Expresó que, los apelados presentaron su solicitud de sentencia sumaria sin contestar la reconvencción. Arguyó que dicho petitorio sumario es prematuro, en tanto y en cuanto, R&C no ha podido realizar un descubrimiento de prueba que le permita confrontar las declaraciones juradas que lo sustentan. Cabe señalar que, luego de estar sometida la solicitud de sentencia sumaria ante su consideración, el TPI ordenó a la parte demandante presentar la certificación registral para evidenciar la inscripción de la hipoteca.<sup>8</sup>

Evaluated lo anterior, el TPI emitió la *Sentencia Parcial* impugnada en la cual consignó las siguientes determinaciones de hechos, a saber:

1. El 12 de abril de 2021 los demandantes, Rahelie De Jesús Huertas y Carmelo Julio López Rosario, en delante “De Jesús y López” y la codemandada, Sra. Lisa Marie Fouquet, mediante el testimonio #1215, otorgado ante el Notario Público José L. Martínez Candelaria, suscribieron un contrato titulado “Contrato de Compraventa de Membresías”.
2. Mediante dicho Contrato, los demandantes De Jesús Huertas y López Rosario, vendieron sus respectivas participaciones en R&C Investment Properties, LLC., a la co-demandada, Lisa Marie Fouquet.
3. Por virtud de dicho contrato, la codemandada, Lisa Marie Fouquet se convirtió en el único miembro de R&C poseyendo el cien por ciento (100%) de la membresía y asumiendo el control y responsabilidad absoluto.
4. El valor de la compraventa fue de \$1,300,000.00.
5. Como parte de la transacción, la parte demandante recibió como pronto pago la suma de \$200,000.00 acreditable al precio de venta de \$1,300,000.00.
6. En la misma fecha, 12 de abril de 2021 mediante la Escritura número cuatro (4), otorgada ante el Notario Público José L. Martínez Candelaria; la co-demandada R&C, constituyó una hipoteca en garantía de pagaré para garantizar el pago de la diferencia del precio de venta ascendente a la suma de \$1,100.000.00; cuyos términos y condiciones aparecen contenidos en el Pagaré bajo la afidávit #1216 otorgado ante el Notario Público José L. Martínez Candelaria y suscrito por R&C

---

<sup>8</sup> Véase Apéndice, pág. 281.

Investment Properties, LLC., representada por la Sra. Lisa Marie Fouquet.

7. La hipoteca grava el único bien de R&C Investment Properties, LLC., y que formó parte de la transacción de compraventa, el cual se describe a continuación:

a) ---RUSTICA: Localizado en el Barrio Medianía Baja del término Municipal de Loíza, Puerto Rico con cabida de ocho puntos nueve mil trescientos cincuenta y nueve cuerdas (8.9359). Linderos, Colindante por el Norte, con la Zona Marítima y la Sucesión Reyes; por el Sur, con la misma Sucesión Reyes y Felipe Allende; por el Este, con el mismo Felipe Allende y Jacinto Morales; y por el Oeste, con la Sucesión de Simón Osorio y la Sucesión Reyes y Pedro Pablo Ferrer. -----

---TRACTO REGISTRAL: Se segrega de la finca mil doscientos ochenta y uno (1281), inscrita al folio ciento noventa y cuatro (194) del tomo dos ciento veinte (220) de Loíza. -----

---Inscrita al folio ciento noventa y uno (191) del tomo doscientos veinte (220) de Loíza, finca número diez mil cuatrocientos veintisiete (10427), Sección Cuatro (III) del Registro de la Propiedad de Carolina. -----

---Catastro número: 044-000-006-06-000. -----

8. La demandada R&C ha incumplido con los términos y condiciones de pago contenidos en el pagaré, adeudando (8) plazos consecutivos de \$50,000.00 los cuales están vencidos y son líquidos y exigibles. (Véase Exhibits 5 y 6 de la Moción de Sentencia Sumaria Parcial, Declaraciones Juradas de López y De Jesús)
9. La cláusula octava (8) de la Escritura de Hipoteca dispone, en lo pertinente: “Se considerará vencida la hipoteca en su totalidad y el tenedor podrá proceder al cobro de las sumas garantizadas en la forma que lo crea conveniente y sin necesidad de aviso ni requerimiento, si el deudor hipotecario dejare de cumplir cualesquiera de las condiciones a que se obliga (n) en el párrafo QUINTO de esta escritura, así como cualesquiera otros convenios o pactos de esta hipoteca o del Pagaré Hipotecario, o dejare de pagar el mismo día de su vencimiento la totalidad de cualquier plazo de capital o intereses”
10. La obligación total de un \$1,100,000.00, por virtud del Contrato de Hipoteca, está acelerada, vencida y es líquida y exigible.
11. La propiedad objeto de ejecución, según pactado en la Escritura de Constitución de Hipoteca, se tasa en la suma de \$1,300,000.00. Se pactó el diez por ciento (10%) del principal para costas, gastos y honorarios de abogado, más el interés prevaleciente en caso de incumplimiento que asciende a cuarenta y seis mil setecientos cincuenta dólares (\$46,750.00).
12. El contrato que originó la hipoteca constituida entre las partes establece en su cláusula 14 en ambos idiomas, inglés y español, lo siguiente: 14. TOTALIDAD DEL ACUERDO Este CONTRATO constituye todos los acuerdos entre las PARTES, no hay otros acuerdos, entendidos o representaciones verbales. 14. ENTIRE AGREEMENT This CONTRACT constitutes all agreements between the PARTIES, there are no other agreements, understandings or verbal representations.
13. El Notario Público que otorgó y notariizó el Contrato, Pagaré y Escritura de Hipoteca, José L. Martínez Candelaria, es el agente

residente de la corporación demandada y reconveniente R&C Investment Properties, LLC.

14. El Notario Público, José L. Martínez Candelaria, en adelante, Martínez Candelaria, fue la persona que recibió el emplazamiento en nombre de R&C.
15. La causa contractual contenida en el Contrato de Compraventa de Membresías fue únicamente la compraventa de membresía y adquisición del inmueble.
16. El Contrato de Compraventa de Membresías, el Pagaré y la Escritura de Hipoteca carecen en su totalidad de referencia o condición alguna contractual a permisos de proyecto de desarrollo.
17. El valor de la finca o guía de tasación para efectos de ejecución fue incluido en la Escritura.
18. La cláusula 7 del Contrato de Compraventa, a las páginas 10, 11 y 12 lee como sigue:
  - a. ---SIETE- La Parte Compradora entiende y reconoce que la parte Vendedora y sus agentes le han recomendado inspeccionar la Propiedad asistido de sus representantes, peritos y demás personas contratadas a esos fines, así como un inspector certificado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y le han concedido tiempo adecuado y acceso a la Propiedad para llevar a cabo una inspección completa de la misma. En vista de lo anterior, la Parte Compradora acuerda que esta compraventa se realiza en el estado y condición actual, con todos sus defectos, sean ocultos o aparentes, y con todas las faltas o vicios en la Propiedad, sean conocidos o desconocidos, existentes al presente o que puedan surgir en adelante. La Parte Vendedora no hace representación alguna ni garantiza de forma alguna expresa o implícitamente en forma oral o escrita con respecto a la Propiedad incluyendo sin limitaciones respecto: (a) el valor, naturaleza, calidad o condiciones de la propiedad, incluyendo sin limitaciones el agua, terreno y geología; (b) el ingreso a ser derivado de la Propiedad; (c) la conveniencia de la Propiedad para cualesquiera y todos los propósitos, actividades y usos que la Parte Compradora pueda dar a la Propiedad; (d) el cumplimiento de la Propiedad o su operación con cualesquiera leyes, ordenanzas o regulaciones de cualquier autoridad o cuerpo gubernamental aplicable; (e) la habilidad, mercadeabilidad, lo beneficiosos o la aptitud para propósito particular de la Propiedad; (f) ...; (g) ...; (h) ...; (i) ... En vista de lo anterior, la Parte Compradora reconoce y acepta que la Parte Vendedora no le ofrece ninguna garantía de vicios y/o defectos ocultos y reconoce que su derecho se limita a lo prescrito en el Código Civil de Puerto Rico. -----

Basado en lo anterior, el foro primario concluyó que, R&C contrató libre y voluntariamente los negocios jurídicos objeto de este pleito mediante los cuales se comprometió a pagar las cuantías reclamadas y los intereses acordados. Decretó, además, que surge del expediente que R&C incumplió sus obligaciones contractuales. Por tal razón, el TPI dictaminó que, las sumas adeudadas estaban vencidas y eran líquidas y exigibles. Resolvió además que, R&C no

presentó prueba a los fines de sustentar que el contrato estaba sujeto a la permisología del proyecto. Sobre tales bases, declaró haber lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial* que interpusieron los apelados y desestimó la reconvencción de R&C. Así, condenó a R&C al pago de \$1,100,000.00 por concepto de deuda principal, más el pago de intereses y \$110,000 en costas, gastos y honorarios de abogado.<sup>9</sup>

Insatisfecho, R&C presenta el recurso de apelación de epígrafe. En él, insta que revoquemos el dictamen impugnado, decretemos que existen controversias de hechos esenciales y devolvamos este asunto al TPI para la continuación de los procedimientos. Asimismo, imputa al foro primario la comisión de dos errores:

El TPI erró al dictar Sentencia Sumaria Parcial cuando existían alegaciones, declaraciones y evidencia de vicios en el consentimiento que no fueron controvertidas.

El TPI erró al ordenar a la parte demandante-apelada a presentar una certificación registral luego de haber dado por sometida la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.

Además de reiterar los fundamentos expuestos en su oposición al petitorio sumario, R&C destaca que, los apelados no contestaron la reconvencción por lo cual nunca negaron las alegaciones en su contra. Plantea que, el hecho de que la condición de los permisos no surge del contrato, no descarta que los apelados le representaron a R&C la existencia de los permisos, ni significa que la permisología no es un requisito esencial para el adquirente. Por último, aduce que, las alegaciones de la *Demanda* son insuficientes para ordenar la ejecución de la hipoteca. Lo anterior, debido a que los apelados no alegaron en la *Demanda* ni presentaron

---

<sup>9</sup> Cabe indicar que, R&C presentó una *Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración* la cual el TPI denegó mediante una *Resolución* notificada el 4 de enero de 2023.



evidencia de que su derecho hipotecario constaba inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cumplimiento con nuestro requerimiento, y de conformidad con la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, los apelados, mediante su alegato en oposición, se reafirman en que, R&C estuvo a cargo de la redacción del contrato de compraventa y allí expresamente omitió las consideraciones de permisología que luego pretende catalogar como una condición esencial del acuerdo. Señalan que, el TPI posee discreción para requerir prueba de la inscripción de la hipoteca y así corroborar las alegaciones de la *Demanda*. En su defecto, argumentan que R&C renunció a dicho planteamiento por no haberlo levantando previamente ante el foro primario.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

## II.

### A. Sentencia Sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.36, permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en aquellas situaciones en las cuales no exista controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario, y el derecho así lo permita. *Universal Insurance Company y otro v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, 2023 TSPR 24, resuelto el 7 de marzo de 2023; *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, 208 DPR 964 (2022). Este mecanismo lo puede utilizar la parte reclamante o aquella parte que se defiende de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y 36.2.

Mediante el mecanismo de sentencia sumaria, se procura profundizar en las alegaciones para verificar si, en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204

DPR 20, 42 (2020). Este cauce sumario resulta beneficioso tanto para el tribunal, como para las partes en un pleito, pues se agiliza el proceso judicial, mientras simultáneamente se provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Universal Insurance Company y otro v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, supra; *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, supra. Como se sabe, en aras de prevalecer en una reclamación, la parte promovente debe presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. *Íd.*

Nuestro ordenamiento civil y su jurisprudencia interpretativa impone unos requisitos de forma con los cuales hay que cumplir al momento de presentar una solicitud de sentencia sumaria, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita 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 se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019). Si el promovente de la moción incumple con estos requisitos, “el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015).

Cabe destacar que, “la parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación”. *León Torres v. Rivera*

*Lebrón*, supra, pág. 43. Por el contrario, la Regla 36.3(c) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c), obliga a quien se opone a que se declare con lugar esta solicitud a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente puesto que, si incumple, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, si la misma procede en derecho. *Íd.*

Por ello, en la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, el promovido debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. *Íd.*, pág. 44. Claro está, para cada uno de estos supuestos deberá hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la antes citada Regla 36.3 de Procedimiento Civil. *Íd.*

En otras palabras, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa. *Íd.* De lo anterior se puede colegir que, ante el incumplimiento de las partes con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, la consideración de sus posiciones descansa en la sana discreción del Tribunal.

Al atender la solicitud, el Tribunal deberá asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentren sustentados por los documentos presentados por el promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). Toda inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues sólo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece el promovido. *Íd.*, pág. 625. Además, al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive

a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 44.

Sin embargo, la sentencia sumaria generalmente no procederá cuando existan controversias sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Segarra Rivera v. Int’l Shipping et al.*, supra. Además, existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o casos que involucren cuestiones de interés público”. *Íd.*

Pertinente a la controversia ante nuestra consideración, nuestro más Alto Foro ha expresado que, el promovido puede derrotar un petitorio sumario demostrándole al tribunal que no ha podido realizar un descubrimiento de prueba adecuado. A esos efectos, habrá de establecer que, la solicitud de sentencia sumaria es prematura porque el descubrimiento ha sido inadecuado, está a medias o no se ha realizado.

Como es sabido, acoger un petitorio sumario de forma prematura puede tener el efecto de privar a la parte promovida de sus derechos, sin un debido proceso de ley. Las propias Reglas de Procedimiento Civil proveen para que, en el ejercicio de su discreción, el tribunal posponga la evaluación de un petitorio sumario o lo deniegue en esa etapa de los procedimientos, cuando la parte promovida no ha tenido la adecuada oportunidad de conseguir prueba para apoyar alguno de los hechos esenciales que justifican su oposición. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 44 (2020).

En armonía con lo anterior, la Regla 36.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.6, lee como sigue:

Si de las declaraciones juradas de la parte que se oponga a la moción resulta que ésta no puede, por las razones allí expuestas, presentar mediante declaraciones juradas hechos esenciales para justificar su oposición, el tribunal podrá denegar la solicitud de sentencia [sumaria] o posponer su consideración concediéndole a la parte promovida un término razonable para que pueda obtener declaraciones juradas, tomar deposiciones, conseguir que la otra parte le facilite cierta evidencia o dictar cualquier otra orden que sea justa.

#### **B. Estándar de Revisión Apelativa**

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha discutido los criterios que esta Curia debe considerar al momento de revisar una sentencia dictada sumariamente por el foro de instancia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. Sobre dicho particular, nuestro más Alto Foro señaló que:

[E]l Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de formas codificados en la referida Regla 36, supra; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, supra, pág. 679.

De manera que, “nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria”. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 291 (2019). Lo anterior, por cuanto al evaluar una solicitud de sentencia sumaria el foro intermedio apelativo solo puede determinar si existe o no una controversia de hechos materiales y esenciales, si el derecho se aplicó correctamente, y

considerar solo aquellos documentos presentados ante el foro primario. *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, supra.

### **C. Teoría general de los contratos**

En nuestra jurisdicción rige el principio de la autonomía contractual y *pacta sunt servanda*. Las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y al orden público. Art. 1232 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, 31 LPRA sec. 9753; *Betancourt González v. Pastrana Santiago*, 200 DPR 169, 182 (2018). De manera que, los contratos en Puerto Rico se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde ese momento, las partes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1237 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, 31 LPRA sec. 9771.<sup>10</sup>

Como se sabe, las partes contratantes quedan obligadas a las condiciones y los términos pactados cuando concurren los elementos de consentimiento, objeto y causa. *Engineering Service v. AEE*, 2022 TSPR 84, resuelto el 29 de junio de 2022; Art. 1233 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9754. Al respecto, el objeto del contrato ha de ser una cosa determinada,<sup>11</sup> mientras que, la causa corresponde a “la prestación o promesa de una cosa o servicio”.<sup>12</sup>

Al mismo tiempo, el Tribunal Supremo ha expresado que, en las obligaciones contractuales, la ley primaria es la voluntad de las partes y los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir lo pactado cuando es legítimo y no contiene vicio alguno.<sup>13</sup> Sin embargo, el Artículo 285 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 6191, dispone que el error, el dolo, la violencia y la intimidación

---

<sup>10</sup> Véase, además, *Betancourt González v. Pastrana Santiago*, supra.

<sup>11</sup> Art. 269 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 6131.

<sup>12</sup> *Rosario Rosado v. Pagán Santiago*, 196 DPR 180, 189 (2016).

<sup>13</sup> *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999).

constituyen vicios de la voluntad. Análogamente, el Artículo 286 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 6192, establece la anulabilidad de un negocio jurídico en el cual la voluntad de uno de los contratantes estuvo viciada, siempre y cuando, tal vicio haya sido determinante para su otorgamiento. En cuanto al dolo, el Artículo 292 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 6211, define dolo grave como una “acción u omisión intencional por la cual una parte o un tercero inducen a otra parte a otorgar un negocio jurídico que de otra manera no hubiera realizado.”

En materia contractual, cuando 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.<sup>14</sup> De lo contrario, las cláusulas del contrato deben leerse de forma integrada e interpretarse las unas por las otras, resolviendo cualquier ambigüedad de modo que todas sus partes surtan efecto. Art. 1236 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9757. Es decir, los términos de un contrato se reputan claros "cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación". *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

### III.

En el presente caso, la apelante alega como primer error que, el TPI incidió al dictar sentencia sumaria, a pesar de que existen alegaciones, declaraciones y prueba de que el consentimiento estuvo viciado. Discute que, los apelados no contestaron la reconvención, por lo cual, admitieron las alegaciones en su contra. Argumenta que, el TPI debe pasar juicio sobre la intención de las partes y sobre el

---

<sup>14</sup> Art. 354 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 6342; *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997).

presunto vicio en el consentimiento. Como segundo error, R&C arguye que, erró el foro primario al ordenar a los apelados presentar una certificación registral luego de que estos dieran por sometido su petitorio sumario, sin que la inscripción de la hipoteca surgiera de las determinaciones de hecho del dictamen impugnado. Por su parte, los apelados destacaron la corrección de la determinación judicial, por lo que, a su entender, procede confirmar la sentencia sumaria parcial recurrida.

Como anteriormente expresamos, en virtud de la norma impuesta en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, esta Curia debe revisar *de novo* la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial* de los apelados y su correspondiente Oposición. Particularmente, debemos evaluar si las partes cumplieron con los requisitos de forma dispuestos en la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, supra. Acto seguido, debemos determinar si, en el presente caso, existen hechos materiales en controversia que impiden la solución al petitorio sumario.

Al analizar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial* que presentaron los apelados, constatamos que, cumplieron con las formalidades de la Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, supra. Fundamentaron su petitorio en que, la presunta causa del Contrato de Compraventa de Membresías fue la adquisición de las membresías y el inmueble objeto de ejecución, sin incluir los permisos de construcción. Sobre tales bases, sostuvieron que no existe una controversia real y sustancial que le impidiera al TPI dictar sentencia sumaria a su favor, y a su vez, desestimara la reconvencción instada.

De igual manera, R&C cumplió con las formalidades de la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, supra, al oponerse al petitorio sumario. En esencia, arguyó que, la moción de sentencia sumaria de los apelados es prematura por cuanto la apelante no ha podido



realizar un descubrimiento de prueba adecuado que le permita confrontar las declaraciones juradas que los apelados presentaron en apoyo a su petitorio sumario. Expuso además que, los apelados admitieron las alegaciones en su contra al no contestar la reconvencción. Aseguró que, la compraventa del inmueble estaba sujeta a la permisología. La apelante se reiteró en que presuntamente los apelados le mintieron haciéndole creer que obtuvieron los permisos de construcción correspondientes. Para sustentar su argumento, R&C hizo referencia a la prueba documental unida a su petitorio, y en particular, a los *Exhibits 2 y 5* de la *Oposición*. En virtud de lo anterior, R&C objetó la adjudicación de las controversias medulares por la vía sumaria.

Luego de un estudio sosegado del expediente ante esta Curia, y en cumplimiento con la normativa antes expuesta, identificamos hechos medulares que permanecen en controversia, los cuales impiden la adjudicación de la presente causa por la vía sumaria.

En primer lugar, la titularidad del inmueble objeto de este pleito, consignada en el hecho número 7, está en controversia. Los hechos propuestos por los apelados, acogidos por el foro primario, omiten la ocurrencia de una *Escritura de Compraventa*, previo al otorgamiento del *Contrato de Compraventa de Membresías*. Por el contrario, según la Sra. Fouquet, CF advino titular del inmueble objeto de este pleito mediante la *Escritura de Compraventa*. Según la secuencia de negocios jurídicos que aduce la Sra. Fouquet, a la fecha del otorgamiento de la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré*, el inmueble objeto de este pleito le pertenecía a CF, no a R&C.<sup>15</sup> Lo anterior es fundamental ya que, mediante la referida escritura hipotecaria, presuntamente se gravó el único bien de R&C.

---

<sup>15</sup> Surge de la *Contestación a Demanda y Reconvencción* la siguiente secuencia de negocios jurídicos: el 7 de abril de 2021, las partes otorgaron la *Escritura de Compraventa* mediante la cual los apelados vendieron a la Sra. Fouquet, entonces representando a CF Caribe LLC, el inmueble objeto de este pleito. Al cabo de cinco (5) días, el 12 de abril de 2021, las partes otorgaron el *Contrato de Compraventa de Membresías* traspasando a la Sra. Fouquet la totalidad de las membresías de

De igual manera, dictaminamos que está en controversia si existieron otros acuerdos, entendidos o representaciones verbales entre las partes, adicionales a lo acordado en los negocios jurídicos. Nótese que, R&C presentó varios correos electrónicos<sup>16</sup> junto a su *Oposición* los cuales levantan controversias sobre cuál fue la intención de las partes al otorgar los negocios jurídicos. Además, impugnan la interpretación literal de la Cláusula 14 del Contrato de Compraventa de Membresías.

Sobre la causa contractual consignada en el hecho número 15, según los apelados, y así lo determinó el foro primario, la causa del Contrato de Compraventa de Membresías fue la adquisición de las membresías y el inmueble objeto de ejecución. De otra parte, la apelante alega que los permisos de construcción eran la causa tanto de la *Escritura de Compraventa* como de los restantes negocios otorgados entre las partes. En apoyo a su argumento, R&C presentó el *Land Option-Purchase Proposal*,<sup>17</sup> la declaración jurada de Pablo Frese Marty<sup>18</sup> y el índice de los documentos que los apelados incluyeron en el dispositivo de memoria.<sup>19</sup> De lo anterior podemos constatar que existe controversia sobre cuál fue la causa contractual de los negocios jurídicos entre las partes.

De igual manera, está en controversia el valor de tasación del inmueble objeto de este pleito consignado en el hecho número 11. Según el dictamen impugnado, las partes pactaron en la escritura

---

R&C, presuntamente, con el propósito de aligerar la permisología. En igual fecha, Lisa Marie Fouquet, esta vez en representación de R&C, otorgó la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré* y allí se obligó a pagar a favor de los apelados \$1,100,000.00, los cuales garantizó con una hipoteca sobre el inmueble objeto de este pleito. Apéndice, págs. 71-87. Véase, además, *Oposición a "Moción de Sentencia Sumaria"*.

<sup>16</sup> Apéndice, págs. 198-205.

<sup>17</sup> En lo pertinente, la referida propuesta lee: "CF intends to purchase the property ONLY if the required zoning and permitting changes have been finalized and the property is zoned for Assisted living complexes and Resort/Condominium complexes." Apéndice, pág. 203.

<sup>18</sup> Declaración jurada de Pablo Frese Marty, Presidente de Operaciones del Caribe de CF quien declaró que "como parte de las negociaciones para la venta del inmueble con el Proyecto Vista Oceánica, De Jesús y López afirmaban específicamente que el proyecto contaba con los permisos necesarios de todas las agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y Municipales para comenzar a desarrollar el mismo." Apéndice, pág. 232.

<sup>19</sup> Apéndice, pág. 237.

de constitución de hipoteca que la propiedad tasó \$1,300,000.00. Sin embargo, en su *Oposición*, la Sra. Fouquet negó que tal afirmación surgiera de la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré*.<sup>20</sup> Cuestionó además que, un inmueble que los apelados adquirieron por \$251,000.00 durante el año 2019 pudiese apreciar a \$1,300,000.00 en tan solo dos (2) años. Sobre tales bases, concluimos que está en controversia el valor de tasación del inmueble en cuestión.

Precisamos que, de un análisis del expediente ante nos concluimos que, R&C instó una reconvención compulsoria<sup>21</sup> en contra de los apelados, la cual estos nunca contestaron. En ella, R&C imputó a los apelados haber incurrido en dolo al otorgar la *Escritura de Compraventa*. Particularmente, les imputó haber defraudado a Lisa Marie Fouquet representándole que existían los permisos de construcción sobre el inmueble objeto de la compraventa, sin los cuales presuntamente CF no se hubiese interesado en contratar con los apelados. Ante este cuadro, identificamos que existe controversia sobre si los apelados incurrieron en dolo contractual.

Cónsono con lo anterior, R&C arguyó que, el dolo de los apelados vició su consentimiento y anuló la *Escritura de Compraventa*, con el efecto de que, la hipoteca no está vencida por ser accesoria a la compraventa. En atención a lo anterior, dictaminamos que también existe controversia sobre el presunto incumplimiento de R&C con los términos y condiciones del pagaré hipotecario y sobre su vencimiento, según consignado en los hechos números 8 y 10.

---

<sup>20</sup> A esos efectos, la Sra. Fouquet hizo referencia a la Cláusula décima-tercera de la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré*. Apéndice, pág. 60.

<sup>21</sup> Véase la Regla 11.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 11.1 y lo resuelto en *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, 179 DPR 322, 332 (2010).

Por otra parte, surge del acápite número 18 del Contrato de Compraventa de Membresías<sup>22</sup> que, las partes pactaron una cláusula de arbitraje compulsorio previo a iniciar un pleito ante el foro judicial. Cónsono con ello, está en controversia la aplicabilidad de la referida cláusula a estos hechos.

Corolario de lo anterior, y en cumplimiento de la normativa antes expuesta, detallamos los hechos medulares que permanecen en controversia:

1. La titularidad del inmueble objeto de este pleito a la fecha del otorgamiento de la *Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré*.
2. Cuáles negocios jurídicos otorgaron las partes con relación a estos hechos.
3. Cuál fue la intención de las partes al otorgar tales negocios jurídicos.
4. Si los permisos de construcción eran la causa contractual para otorgar los negocios jurídicos entre las partes.
5. Cuál fue el valor de tasación del inmueble objeto de este pleito.
6. Si los apelados incurrieron en dolo contractual, y si hubo vicios en el consentimiento y nulidad de la *Escritura de Compraventa*.
7. Si la obligación hipotecaria de R&C está acelerada, vencida y es líquida y exigible.
8. Si la cláusula de arbitraje que pactaron las partes en el Contrato de Compraventa de Membresías aplica a estos hechos.

Ante la presencia de conflictos reales y sustanciales con relación a hechos relevantes y pertinentes, sustentados con prueba documental unida a la Oposición, el foro de instancia debió resolver en contra de quien promulgó la solicitud de sentencia sumaria. Añádase a ello que, en el presente caso R&C, como parte promovida, expuso fundamentos adecuados y razonables para sustentar que la solicitud de sentencia sumaria de los apelados era prematura. Ante ello, y de conformidad con la Regla 36.6 de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, el TPI erró al no denegar la solicitud de sentencia o en la alternativa al no aplazar la disposición sumaria hasta que acreditara la alegación responsiva a la reconvencción incoada y las partes completaran un descubrimiento de prueba adecuado. Lo anterior, con miras a que R&C estuviese en posición de impugnar el petitorio sumario y las declaraciones juradas que lo

---

<sup>22</sup> Apéndice, pág. 39.

sustentan. El foro primario incidió en su proceder por lo que procede la revocación del dictamen recurrido para así permitir la contestación a la reconvención, el descubrimiento de prueba pendiente, y el cumplimiento de los procedimientos de rigor dentro de un debido proceso de ley. Sobre tales bases, resolvemos que el primer error señalado se cometió.

En el segundo señalamiento error, R&C impugna la determinación del TPI de ordenar a los apelados presentar la certificación registral que sustenta la inscripción de la hipoteca, a pesar de que estos últimos habían dado por sometido su petitorio sumario. Sin embargo, luego de revisar sosegadamente el expediente ante nos surge que, la referida orden emitida a esos efectos no fue objeto de ningún cuestionamiento ante el foro recurrido, por lo que, no procede nuestra revisión sobre dicho asunto particular. Como se sabe, es norma vigente que en apelación nos abstenemos de adjudicar cuestiones que no han sido atendidos en primera instancia, ante el foro judicial o el foro administrativo. *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 D.P.R. 340, 351 (1990). En atención a lo anterior, resulta forzoso abstenernos de ejercer nuestra función revisora sobre el segundo error señalado.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia Parcial* apelada y devolvemos el caso ante el foro primario para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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