

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

EMILIO R. FAGUNDO  
ÁLVAREZ

Apelado

v.

PASEO SAMARITANO  
LIMITED PARTNERSHIP Y  
OTROS

Apelantes

KLAN202300686

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Caso Núm.:  
SJ2021CV04032

Sobre: Cobro de  
Dinero;  
Incumplimiento de  
Contrato; Daños,  
Acción Civil

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Salgado Schwarz y el Juez Ronda Del Toro

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de septiembre de 2023.

Comparecen los codemandados Paseo Samaritano Limited Partnership; EFB Development, Corp.; CD Vivienda de Interés Social de Puerto Rico, Corp.; Laderas del Rio Limited Partnership; PSGP, Inc.; 5th Development Corp of Massachussets, Emilio L. Fagundo Boothby, Sandra Irizarry Marichal y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, (en adelante y en conjunto "Apelantes" o "Fagundo Boothby"). Nos solicitan que revisemos la Sentencia emitida por la vía sumaria el 28 de junio de 2023, mediante la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, entre otros asuntos, ordenó a los codemandados Fagundo Boothby a pagarle al Sr. Fagundo Álvarez la suma de \$25,805.59 en concepto del *Developer Fee*. A su vez, emitió sentencia declaratoria a los efectos de que PSLP, PSLLC, PSGP, EFB, EFBLP, CD, 5CD, y el Sr. Fagundo Boothby están obligados a pagarle y

cederle al Sr. Fagundo Álvarez el 25% de cada valor, título, crédito, derecho, y desembolso generado por los proyectos Paseo Samaritano y Laderas del Río al final de cada año fiscal, hasta que se remita el último pago de sus acreencias.

Por los fundamentos que exponemos *revocamos* en parte la Sentencia apelada.

### I.

El 29 de junio de 2021, el Sr. Emilio Fagundo Álvarez, por sí y en representación de varias personas jurídicas, presentó una Demanda jurada y petición de *injunction* en contra de los codemandados Fagundo Boothby; Paseo Samaritano, LLC ("PSLLC"); Las Piedras Elderly, LLC ("LPE"); Annie Pages; Executive Home y demandados desconocidos. Luego de varios trámites procesales, la acción de *injunction* fue desestimada.

El 13 de septiembre de 2021, el Sr. Fagundo Álvarez presentó una Demanda enmendada de cobro de dinero, incumplimiento de contrato y daños contra el Sr. Emilio L. Fagundo Boothby, su esposa Sra. Sandra Irizarry Marichal y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. Incluyó, además, a Paseo Samaritano Limited Partnership, EFB Development, Corp., CD Vivienda de Interés Social de Puerto Rico, Corp. y otros demandados.

Alegó, en síntesis, que el 3 de mayo de 2019 firmó con los codemandados un Acuerdo Transaccional Confidencial mediante el cual se convirtió en dueño del 25% de la titularidad de todas y cada una de las entidades, corporaciones, acciones corporativas, participaciones codemandadas que directa o indirectamente tiene, posee o controla el Sr. Fagundo Boothby en las entidades codemandadas y de cuentas a cobrar.

El 25 de octubre de 2021, los demandados Fagundo Boothby contestaron la demanda enmendada. Negaron que en el Acuerdo se le haya otorgado la titularidad al Sr. Fagundo Álvarez sobre las entidades. Alegaron afirmativamente que mediante el Acuerdo le concedieron al Sr. Fagundo Álvarez un derecho de acreencia sobre unas cuantías específicas.

Luego de varios trámites procesales, el 17 de enero de 2023, los demandados Fagundo Boothby presentaron su Solicitud de sentencia sumaria para, entre otros asuntos, que se decrete pagado y satisfecho en su totalidad un *Developer Fee* que se le debía a la parte demandante. Para ello, en lo aquí pertinente, propusieron como hechos no controvertidos los siguientes:

7. Que la parte demandante ya cobró el Developer Fee adeudado en virtud del Acuerdo, en su totalidad, habiéndose emitido el último pago para tal fin, desde el día 2 de junio de 2020. (\$349,018.23). (Véanse Anejos 1 - 4), los cuales se desglosan a continuación:

A. Cheque número 1733, de 8 de julio de 2019, por la cantidad de \$241,687.55 (Anejo 1).

B. Cheque número 1774, de 5 de agosto de 2019, por la cantidad de \$47,253.50 (Anejo 2).

C. Cheque número 1826, de 18 de septiembre de 2019, por la cantidad de \$21,755.75 (Anejo 3).

D. Cheque número 2065, de 2 de junio de 2020, por la cantidad de \$38,321.36 (Anejo 4).

8. El Developer Fee del proyecto Paseo Samaritano adeudado a la fecha de ejecución del Acuerdo, ascendía a un millón trescientos cuarenta y seis mil diez dólares (\$1,346,010). (Véase hoja del Estado Financiero Auditado de la entidad Paseo Samaritano Limited Partnership, correspondiente al año 2018-2019, Anejo 5.)

9. El demandante era acreedor de solamente un 25% del Developer Fee, es decir, la suma de trescientos treinta y seis mil quinientos dos dólares con cincuenta centavos. (\$336,502.50). (Véase inciso CUARTO del Acuerdo, a la página 4.)

10. Los 4 cheques aquí anejados correspondientes a Developer Fee, todos recibidos, endosados, cambiados y cobrados por el demandante de autos, totalizan trescientos cuarenta y nueve mil dieciocho dólares con veinte tres centavos. (\$349,018.23). (Véanse Anejos 1 - 4).

11. Para el Estado correspondiente al año 2018-2019, la partida debida del Developer Fee era de un millón trescientos cuarenta y seis mil diez dólares. (\$1,346,010) y puede verse del propio Estado que, durante el 2019, se pagó la suma un millón ciento noventa y dos mil setecientos veinticinco dólares (\$1,192,725). (Véase hoja del Estado Financiero Auditado de la entidad Paseo Samaritano Limited Partnership, correspondiente al año 2018-2019, Anejo 5.)

12. De ello, durante el año 2019 y, según se evidencia en los cheques el demandante Fagundo Álvarez cobró los cheques enumerados en el inciso 3 de la presente, \$241,687.55 (Anejo 1) + \$47,253.50 (Anejo 2) + \$j.75 (Anejo 3), que agregados ascendieron a la suma de trescientos diez mil seiscientos noventa y seis dólares con ochenta centavos (\$310,696.80).

13. El balance restante por pagar del Developer Fee, era la suma total de ciento cincuenta y tres mil doscientos ochenta y cinco dólares (\$153,285) a ser pagados en el 2020. (Véase hoja del Estado Financiero Auditado de la entidad Paseo Samaritano Limited Partnership, correspondiente al año 2019- 2020, Anejo 6.).

14. El día 2 de junio de 2020, se le pagó a la parte demandante el 25% de los restantes ciento cincuenta y tres mil doscientos ochenta y cinco dólares (\$153,285.00), que habían quedado para pago en el 2020, mediante el cheque número 2065, de, por la cantidad de \$38,321.36 (Anejo 4).

El 13 de marzo de 2023, el Sr. Fagundo Álvarez presentó la *Oposición a solicitud de sentencia sumaria y solicitud de sentencia sumaria*. En esta, negó los hechos antes mencionados.

Luego de otros trámites, el 2 de junio de 2023, notificada el día 5 del mismo mes y año, el foro primario dictó Sentencia Sumaria en la que emitió varias órdenes. Entre las determinaciones de hechos<sup>1</sup>, plasmó las siguientes:

11.El 3 de mayo de 2019, las partes suscribieron el Acuerdo.

12.El Acuerdo recoge la totalidad de las obligaciones entre las partes.

---

<sup>1</sup> Notas al calce omitidas.

13.El presente litigio fue presentado por el Sr. Fagundo-Álvarez a fin de exigir el cumplimiento específico del Acuerdo.

[.....]

23.En lo pertinente, el inciso CUARTO de los Términos y Condiciones del Acuerdo provee lo siguiente:

CUARTO: Los comparecientes de la segunda parte en forma solidaria pagarán a Emilio Fagundo Álvarez o su -designado, todo lo siguiente:

A) Una suma equivalente al 25% del Developer Fee, que se estima en \$378,000.00, y de no ser esa cuantía se evidenciará las razones, documentos y cómputos para cualquier variación o reducción, previo a la firma de este contrato.

B) El 25% del flujo de exceso (Excess Cash Flow-según definido en los contratos de desarrollo) que en lo sucesivo incluyendo pago de el año fiscal 2018 a 2019 (con la firma de este contrato si ya fue cobrada), generen los proyectos Paseo Samaritano (Las Piedras) y Laderas del Río (Bayamón), el año fiscal 2018- 2010 [sic], ello es indefinidamente todos los años hasta el final pago de cada uno de los proyectos, de manera independiente cada uno de los otros.

C) Al momento de culminarse la sindicalización, Fagundo Álvarez recibirá el 25% de todo valor y/o título y/o derecho resultante en dichos proyectos, sus socios y corporaciones directa o indirectamente relacionadas. Las partes a este acuerdo no tomarán paso alguno que menoscabe o pueda menoscabar esos derechos, su valor o concepto en las decisiones que en futuro tome CD Vivienda Social de Puerto Rico Corp. de titularse esta de dichos inmuebles en el futuro.

Las partes persiguen con este Acuerdo poner fin a toda relación comercial entre las Partes, en virtud de un pago y cesión de acreencias, derechos presentes y derechos futuros según descritas. Las partes notificarán del presente acuerdo a la entidad que emite los pagos y ésta realizará los mismos directamente y a cada parte en la proporción que le corresponda a cada una, mediante cesión formal notificada y aceptada. Una vez firmado el Acuerdo y, cedida que fuere la acreencia, los comparecientes de la Primera Parte se convertirán en acreedores directos conforme a cesión formal del-los General Partners de cada proyecto (5th DEVELOPMENT, CORP.; 5th DEVELOPMENT CORP OF MASSACHUSSETS y PSGP, INC) y/o o sus sucesores. Una vez firmado el Acuerdo, se le notificará del mismo a la Sra. Annie Pagés y a los Síndicos.

Para optimizar la estabilidad y continuidad de las operaciones conforme se estructuró cada entidad y desarrollo, se le notificará a los Limited Partnerships

(LADERAS DEL RIO LIMITED PARTNERSHIP of [Massachussets] y PASEO SAMARITANO LIMITED PARTNERSHIP of [Massachussets] y/o sus sucesores sobre los derechos derivados del 25% de la participación en los créditos, derechos y desembolsos que generen todas y cada una las entidades aquí antes identificadas en el presente Acuerdo. [.....]

El Sr. Fagundo Álvarez será copiado por la Segunda Parte de toda comunicación, estado financiero o escrito entre la segunda parte y los administradores o su sucesor (Annie Pages y/o Executive Home Search and Realty Services, Inc. y/o los Limited Partnerships (LADERAS DEL RIO LIMITED PARTNERSHIP of [Massachussets] y PASEO SAMARITANO LIMITED PARTNERSHIP y/o sus sucesores para permitirle administrar y proteger sus derechos, si a su juicio fuese necesario, y conocer cualquier evento que afecte o pueda afectar sus derechos o las sumas a las que tiene derecho, incluyendo retrasos, complicaciones, etc.

24.El párrafo Quinto de los Términos y Condiciones del Acuerdo provee, en parte, lo siguiente:

El Sr. Emilio Fagundo Boothby pagará al momento de la repartición del Development Fee, la totalidad de las mensualidades atrasadas en la primera hipoteca de la residencia en Patio Hill, directamente al mortgage company; aproximadamente diez mil dólares \$10,000.00, y desalojará la misma en sesenta (60) días después que se desembolse el Development Fee de Paseo Samaritano. De no cumplirse esta cláusula pagará \$300 diarios a cargo [de] su parte de los Excess Cash Flows.<sup>38</sup>

25.El párrafo Décimo de los Términos y Condiciones del Acuerdo provee, en parte, lo siguiente:

El veinticinco por ciento 25% que se asigna y transifere al Sr. Fagundo Álvarez de los diferentes conceptos y bienes antes identificados, es de consideración a que la Sra. Bonnie Boothby (ex conyugue en sociedad legal de gananciales) es titular de participación equivalente, y tramitará su reclamo en forma separada e independiente. La Sra. Bonnie Boothby debe firmar reconociendo lo aquí expresado sobre ella.

[.....]

29.El 16 de mayo de 2019, el Lcdo. Virgilio Machado Avilés le remitió a la Sra. Pagés Llorens la carta titulada "RE: Formal Notification of Assignment of Funds" donde le informa sobre el Acuerdo. En particular, se le informa a la Sra. Pagés-Llorens que EFB y CD se obligaron a compensar al Sr. Fagundo-Álvarez con una asignación parcial del Developer Fee y Cash flows de PSLP, Cash flows de LDR y LPE. Además, la carta provee que EFB ha aceptado pagarle al Sr. Fagundo-Álvarez el 25% de su Developer Fee, CD acordó pagarle al Sr. Fagundo-

Álvarez el 25% de los Excess Cash Flows de PSLP y LDR. La carta concluye indicando que la misma sirve como una notificación legal reconociendo al Sr. Fagundo-Álvarez como un acreedor directo de PSLP y LDR por las cuantías detalladas.

30.El Developer Fee del proyecto Paseo Samaritano para el año 2018 ascendió a \$1,346.010.00.

31.El Developer Fee del proyecto Paseo Samaritano para el año 2019 ascendió a \$153,285.00.

32.El 8 de julio de 2019, PSLP le remitió al Sr. Fagundo-Álvarez el cheque número 1733 por la cantidad de \$241,687.55, en concepto del pago del Developer Fee.

35. El 5 de agosto de 2019, PSLP le remitió al Sr. Fagundo-Álvarez el cheque número 1774 por la cantidad de \$47,253.50, en concepto del pago del Developer Fee.

36. El 18 de septiembre de 2019, PSLP le remitió al Sr. Fagundo-Álvarez el cheque número 1826 por la cantidad de \$21,755.75, en concepto del pago del Developer Fee.

40.El 2 de junio de 2020, PSLP le pagó al Sr. Fagundo-Álvarez el 25% de los restantes \$153,285.00 del Developer Fee que habían quedado para pago en el 2020, por la cantidad de \$38,321.36.54

41.El 2 de junio de 2020, PSLP le remitió al Sr. Fagundo-Álvarez el cheque número 2065 por la cantidad de \$38,321.26, en concepto del pago del Developer Fee.

Tras exponer los hechos y evaluar el derecho, el foro primario ordenó a los codemandados Fagundo Boothby a pagar al Sr. Fagundo Álvarez la cantidad de \$25,805.59 en concepto del *Developer Fee*. Asimismo, emitió sentencia declaratoria a los efectos de que PSLP, PSLLC, PSGP, EFB, EFBLP, CD, 5CD, y el Sr. Fagundo-Boothby están obligados a pagarle y cederle al Sr. Fagundo-Álvarez el 25% de cada valor, título, crédito, derecho, y desembolso generado por los proyectos Paseo Samaritano y Laderas del Río al final de cada año fiscal. Este derecho se extinguirá con el pago final de cada proyecto, cuando los Codemandados Fagundo Boothby le remitan el último pago de sus acreencias.

En desacuerdo, Fagundo Boothby solicitó reconsideración. En esta cuestionó las determinaciones de hechos números 30 y 31 de la sentencia sobre el cálculo matemático del *Developer fee*. Arguyeron que las partidas del *Developer fee* del año 2018 y la del año 2019 no son dos partidas distintas, sino una misma pagada en años fiscales diferentes. Consecuentemente, requirieron que se deje sin efecto la orden para que se le pague a Fagundo Álvarez la cantidad de \$25,805.59 por concepto del *Developer Fee*.

Solicitaron también que se revise la Sección A de las Conclusiones de Derecho, la cual establece que,

"A su vez, emitió sentencia declaratoria a los efectos de que PSLP, PSLLC, PSGP, EFB, EFBLP, CD, 5CD, y el Sr. Fagundo-Boothby están obligados a pagarle y cederle al Sr. Fagundo-Álvarez el 25% de cada valor, título, crédito, derecho, y desembolso generado por los proyectos Paseo Samaritano y Laderas del Río al final de cada año fiscal. Este derecho se extinguirá con el pago final de cada proyecto, cuando los Codemandados Fagundo-Boothby le remitan el último pago de sus acreencias."

Alegaron que, en virtud de una cesión de crédito, EFB y CD extinguieron, mediante pago y cesión, sus obligaciones ante Fagundo Álvarez, ello a tenor con lo explicado en la determinación de hechos número 29<sup>2</sup>. Como parte de la solicitud de reconsideración, también requirieron la imposición de honorarios de abogado por temeridad contra Fagundo Álvarez.

---

<sup>2</sup> El hecho número 29 expresa:

El 16 de mayo de 2019, el Lcdo. Virgilio Machado Avilés le remitió a la Sra. Pagés Llorens la carta titulada "RE: Formal Notification of Assignment of Funds" donde le informa sobre el Acuerdo. En particular, se le informa a la Sra. Pagés-Llorens que EFB y CD se obligaron a compensar al Sr. Fagundo-Álvarez con una asignación parcial del Developer Fee y Cash flows de PSLP, Cash flows de LDR y LPE. Además, la carta provee que EFB ha aceptado pagarle al Sr. Fagundo-Álvarez el 25% de su Developer Fee, CD acordó pagarle al Sr. Fagundo-Álvarez el 25% de los Excess Cash Flows de PSLP y LDR. La carta concluye indicando que la misma sirve como una notificación legal reconociendo al Sr. Fagundo-Álvarez como un acreedor directo de PSLP y LDR por las cuantías detalladas.



El 28 de junio de 2023 Fagundo Álvarez presentó una *Oposición a moción de reconsideración*, a la cual replicó Fagundo Boothby y otros.

Atendidos los planteamientos el 6 de julio de 2023, notificada al día siguiente, el foro primario emitió una Resolución debidamente fundamentada en la cual declaró *No Ha Lugar* la Moción de Reconsideración.

Aun en desacuerdo, Fagundo Boothby instó este recurso de apelación en el que señala que incidió el foro primario de dos maneras:

**Primero:** En su interpretación del estado financiero auditado de la codemandada Paseo Samaritano Limited Partnership, contabilizando dos veces la misma partida y determinando que existía una deficiencia en el pago debido a la parte demandante, que no existe en la vida real.

**Segundo:** Al resolver que las entidades codemandadas CD Vivienda de Interés Social y EFB Development, Corp. continúan siendo deudoras de la parte demandante, a pesar de estas haber ejecutado y notificado de conformidad al acuerdo, un contrato de cesión de sus propias acreencias a favor del demandante, como dación en pago.

El 15 de septiembre Fagundo Álvarez presentó su alegato en oposición. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

## II.

### A.

Es norma reiterada que nuestro ordenamiento procesal civil reconoce el uso y valor del mecanismo de la sentencia sumaria como vehículo para asegurar la solución justa, rápida y económica de un caso. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100 (2015); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200 (2010); Universal Company y otros v. ELA, 2023 TSPR 24, 211 DPR \_\_\_\_ (2023), res. 7 de marzo de 2023.

Para que proceda este mecanismo es necesario que de los documentos no controvertidos surja de que no hay un controversia real y sustancial sobre los hechos del caso. Universal Company y otros v. ELA, supra; Ramos Pérez v. Univisión, supra, pág. 214. Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Universal Company y otros v. ELA, supra; Meléndez González et al. v M. Cuebas, supra; Ramos Pérez v. Univisión, supra, pág. 213.

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 de 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. Pérez Vargas v. Office Depot, 203 DPR 687 (2019); Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

La parte promovida no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que deberá contestar en forma detallada y específica, como lo hiciera la parte solicitante. Bobé et al. v. UBS Financial Services, 198 DPR 6, 21 (2017); 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e). Una vez presentadas la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, el tribunal analizará tanto los documentos incluidos en ambas mociones como los que obren en el expediente del tribunal, y determinará si la parte opositora controvirtió algún hecho material y esencial o si hay alegaciones de la demanda que no han sido refutadas en forma alguna por los documentos. Bobé et al. v. UBS Financial Services, supra.

La omisión en presentar evidencia que rebata aquella presentada por el promovente, no necesariamente implica que procede dictar sentencia sumaria de forma automática. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 327 (2013); Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 556 (2011); González Aristud v. Hosp. Pavía, 168 DPR 127, 138 (2006). Solo procede dictar Sentencia Sumaria cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 109.

Si el cúmulo de la evidencia demuestra que en efecto no hay controversia sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente, el tribunal deberá dictar sentencia sumaria si procede como cuestión de derecho. Esto es, si el derecho así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 36.3; Universal Company y otros v. ELA, *supra*; Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 25 (2014).

A tenor con lo anterior, al revisar una determinación de primera instancia, sobre una solicitud de sentencia sumaria, como foro intermedio podemos: (1) considerar los documentos que se presentaron ante el foro primario, (2) determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y (3) determinar si el derecho se aplicó de forma correcta. Segarra Rivera v. Int'l Shipping, et al., 208 DPR 964 (2022); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, pág. 114. Así pues, el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. Esta revisión es una *de novo*. Segarra

Rivera v. Int'l Shipping, et al., supra; Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra, pág. 116.

**B.**

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento jurídico.<sup>3</sup> Artículo 1042, 31 LPRA sec. 2992. Al contratar rige principio de libertad, en el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Una vez las partes pactan están obligadas a cumplirlas. Esto es así porque "[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994; Rodríguez García v. UCA, 200 DPR 929, 943 (2018).

Así pues, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

**C.**

La Sentencia Declaratoria se rige por la Regla 59.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, la cual establece lo siguiente:

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La

---

<sup>3</sup> Como el contrato en controversia se suscribió previo a la aprobación del Código Civil de 2020, y la presente acción inició antes de la vigencia de referido código, nos referimos al Código Civil de 1930.

declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37, el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.

La sentencia declaratoria es un mecanismo remedial que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra quien la solicita. Rosario Rodríguez v. Rosado Colomer, 208 DPR 419, 427 (2021); Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al., 204 DPR 89, 109 (2020); Senado de PR v. ELA, 203 DPR 62, 71 (2019); Alcalde de Guayama v. ELA, 192 DPR 329 (2015); Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al., 157 DPR 360, 383-384 (2002). Este mecanismo está disponible, aunque existan otros remedios y tiene la eficacia de una sentencia o resolución definitiva. Rosario Rodríguez v. Rosado Colomer, *supra*, pág. 428.

Este recurso extraordinario, cuyo propósito es disipar una incertidumbre jurídica y contribuir a la paz social, puede ser dictado en procesos en los cuales “los hechos alegados demuestran que existe una controversia sustancial entre partes que tienen intereses legales adversos, sin que medie lesión previa de los mismos [...]”. Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al., *supra*, citando a R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: derecho procesal civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2017, pág. 623.

Además, provee que “toda persona [...] cuyos derechos [...] fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, un contrato o una franquicia, [puede] solicitar una [determinación] sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de [estos] y [...] que se dicte una declaración de los derechos,

estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven". Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al., *supra*, Regla 59.2(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Un contrato podrá ser interpretado **antes o después de haber sido infringido**. Regla 59.2 (a). (Énfasis nuestro).

Este mecanismo a la vez que concede la oportunidad de anticipar el ejercicio futuro de determinadas causas de acción mediante una declaración previa de derechos. Se trata precisamente de un remedio anterior al ejercicio efectivo de una causa de acción convencional. Charana v. Pueblo, 109 DPR 641, 654 (1980); Moscoso v. Rivera, 76 DPR 481, 488-489 (1954). El dictar o no una sentencia declaratoria recae en la sana discreción del Tribunal, quien podrá negarse a dar o registrar una sentencia cuando la misma, no hubiera de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento. Regla 59.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 59.3.

### III.

En el primer señalamiento de error, el apelante Fagundo Boothby cuestionó las determinaciones de hechos número 30 y 31, que disponen como sigue:

30.El *Developer Fee* del proyecto Paseo Samaritano para el año 2018 ascendió a \$1,346,010.00.

31.El *Developer Fee* del proyecto Paseo Samaritano para el año 2019 ascendió a \$153,285.00.

El apelante alega que el tribunal incidió al sumar las partidas del *Developer Fee* que surgen de un Estado Financiero de Paseo Samaritano Limited Partnership para los años 2018 y 2019. Alega que la cuantía del *developer fee*, reportado en el año 2018 era una suma única y total de \$1,346,010.

El apelado Fagundo Álvarez, por su parte alega que el *development fee* a distribuirse era de \$1,546,000.00, cuyo 25% ascendía a \$386,500.00, cantidad que no ha sido pagada en su totalidad.<sup>4</sup>

Revisamos el expediente, en especial, el documento de *Balance Sheet* de Paseo Samaritano para diciembre 31, 2019, 2018 y 2020, identificados como anejos 5 y 6<sup>5</sup>. Estos documentos fueron los que el foro primario utilizó para formular los hechos 30 y 31 aquí cuestionados.

Surge del Anejo 5 que para el año 2018, en el inciso de *Due to related-Developer fee* se reportó la suma de \$1,346,010, tal como el foro primario lo decretó en el hecho número 30. Por tanto, no existe controversia sobre ello.

En cuanto a la partida del año 2019, según registrado en el hecho número 31, surge que el *developer fee* asciende a \$153,285.00. El apelante alega que no existe una partida adicional de *developer fee* por \$153,285.00 para el año fiscal 2019, sino que esa cantidad era lo que quedaba por pagar al comenzar en enero de 2019.

Evaluamos que, en efecto, el foro primario sumó las cantidades del *developer fee* informadas en los estados del año 2018 y 2019. Así lo expresó en la sentencia al indicar que, “[e]l Developer Fee del proyecto Paseo Samaritano para el año 2018 ascendió a \$1,346,010.00. Para el año 2019, el Developer Fee ascendió a \$153,285.00. Por lo anterior, la **suma total** del Developer Fee es \$1,499,295.00 (\$1,346,010.00 + \$153,285.00

---

<sup>4</sup> Alegato en Oposición, pág. 7.

<sup>5</sup> Apéndice del recurso, páginas 161 y 162.

= \$1,499,295.00). Por lo tanto, el 25% del Developer Fee asciende a \$374,823.75 ( $\$1,499,295.00 \times .25 = \$374,823.75$ ).<sup>6</sup>

De igual manera, en la Resolución en reconsideración, el Tribunal analizó que las determinaciones de hechos 30 y 31, "se basaron en los Anejos 5 y 6 de la Solicitud de sentencia sumaria presentada por los codemandados Fagundo-Boothby el 17 de enero de 2023. Los Anejos 5 y 6 reflejan páginas individuales de los Balance Sheets de Paseo Samaritano Limited Partnership para los años 2018 - 2020, documentos que no fueron adecuadamente controvertidos en la Oposición a solicitud de sentencia sumaria". Agregó el foro primario que, "Por su parte, este tribunal llevó a cabo su propio cálculo matemático, el cual fue detallado minuciosamente en la Sentencia, utilizando los Balance Sheets para determinar que existía una deficiencia total y final de \$25,805.59 en el pago del 25% del Developer Fee". Más adelante explicó el foro que, "Los codemandados Fagundo-Boothby tuvieron amplia oportunidad, tanto en la etapa de sentencia sumaria como en la etapa de reconsideración, para presentarle al tribunal el cálculo matemático presuntamente correcto o presentar prueba suplementaria que asistiera al tribunal a validar sus contenciones, tales como evidencia del recibo inicial del Developer Fee, cheques girados, talonario, o recibos de pago. Nunca lo hicieron, optando por apoyarse en un fragmento de un estado financiero sin suplementarlo con un informe pericial o de una declaración jurada explicativa."

Sobre este particular, vemos que el peticionario en la solicitud de sentencia sumaria sí propuso como hecho número 13 que, "[e]l balance restante por pagar del Developer Fee, era la

---

<sup>6</sup> Sentencia, apéndice pág. 18-19, notal al calce omitidas.



suma total de ciento cincuenta y tres mil doscientos ochenta y cinco dólares (\$153,285) a ser pagados en el 2020. (Véase hoja del Estado Financiero Auditado de la entidad Paseo Samaritano Limited Partnership, correspondiente al año 2019- 2020, Anejo 6.)".<sup>7</sup> Por tanto, el apelante si alegó que los \$153,285.00 era la cantidad que restaba por pagar por el concepto de *developer fee*.

Contrario a la petición de Fagundo Boothby, el foro primario sumó la partida de partida de *developer fee* informada en el estado financiero del año 2018 con la reportada en el año 2019. Así que, al revisar la sentencia, la Resolución en reconsideración y el expediente, entendemos que existe controversia en cuanto a la forma de computar la aludida partida. Incluso, el apelado Fagundo Álvarez informa una cantidad distinta por concepto de *developer fee*.

Ante ello, tenemos dudas en cuanto a si sumar las partidas del *developer fee* del año 2018 con la del año 2019 fue el ejercicio adecuado, por tanto, ese hecho medular está en controversia y debe ser debidamente aclarado recibiendo prueba testifical al respecto. De lo que surja, entonces se debe decretar si la cuantía de *Developer fee* fue satisfecha o si queda algún balance por ese concepto.

En consecuencia, queda sin efecto la decisión del foro primario mediante la cual ordenó a los codemandados Fagundo-Boothby a pagarle al señor Fagundo Álvarez la cantidad de \$25,805.59 en concepto del *Developer Fee*.

En el segundo señalamiento de error, el apelante disputa la conclusión de derecho del foro primario que indica como sigue:

En conclusión, mediante esta disposición, PSLP, PSLLC, PSGP, EFB, EFBLP, CD, 5CD, y el Sr. Fagundo-Boothby están obligados a pagarle o cederle al Sr.

---

<sup>7</sup> Apéndice pág. 106.

Fagundo Álvarez el 25% de cada valor, título, crédito, derecho, y desembolso generado por los proyectos Paseo Samaritano y Laderas del Río al final de cada año fiscal. Este derecho se extinguirá con el pago final de cada proyecto, cuando los Codemandados Fagundo Boothby le remitan el último pago de sus acreencias.

Adujo el apelante que mediante el documento de Cesión Irrevocable otorgado el 16 de mayo de 2019, se extinguió la obligación que tenía CD Vivienda de Interés Social de Puerto Rico, Corp. y EFB Development con el señor Fagundo Álvarez. Indicó que, con esa cesión, el señor Fagundo Álvarez se convirtió en acreedor directo de Paseo Samaritano y Laderas del Río. Agregó que, por tal cesión, CD Vivienda de Interés y EFB Development no le producen ninguna información a la que tenga derecho el demandante.

Sobre este particular, en la Resolución en Reconsideración emitida el 6 de julio de 2023 el foro primario declinó reconsiderar y explicó lo siguiente<sup>8</sup>:

En la moción de reconsideración, los codemandados Fagundo Boothby, adujeron que “[l]a referida cesión irrevocable fue notificada y obra aceptada por la Administración de Paseo Samaritano y se han ejecutado todos los pagos debidos, a su amparo”. Apuntaron al Anejo 7 de su Solicitud de sentencia sumaria como fundamento.

El Anejo 7 de la Solicitud de sentencia sumaria de los codemandados Fagundo-Boothby es una carta con fecha del 16 de mayo de 2019 del Lcdo. Virgilio Machado Avilés, representante de los codemandados Fagundo-Boothby, dirigida a la señora Ana Celia Pagés-Llorens informándole sobre las cuantías del “excess cash flows receivables” y los títulos, derechos, y/o valores a los cuales Fagundo-Álvarez tiene derecho a recibir.

Lo único que se puede concluir del Anejo 7 es que el representante de los codemandados Fagundo-Boothby le informó a la administradora de PSLP y LDR sobre ciertas cesiones acordadas en el acuerdo transaccional con Fagundo-Álvarez y que Ana Celia Pagés-Llorens firmó el acuse de recibo de dicha carta. **Esta notificación no es evidencia de que los codemandados Fagundo-Boothby cumplieron o incumplieron con sus obligaciones contractuales.**

---

<sup>8</sup> Notal al calce omitidas.

**Como se puede fácilmente dilucidar de la Sentencia, este tribunal no entró sobre el cumplimiento o incumplimiento de los codemandados Fagundo-Boothby en el pago o cesión porque el mismo es irrelevante a la controversia planteada ante este tribunal.** En la Demanda enmendada, Fagundo-Álvarez alegó ser titular de "todas y cada una de las entidades, corporaciones, acciones corporativas, participaciones que directa o indirectamente tiene, posee o controla el Sr. Emilio L. Fagundo Boothby en las entidades codemandadas". En su Contestación a demanda enmendada, los codemandados Fagundo-Boothby negaron esta alegación. Por lo tanto, la controversia ante este tribunal no era dilucidar si los codemandados Fagundo-Boothby cumplieron o no con su obligación de cesión ante Fagundo-Álvarez. La controversia planteada ante este tribunal, resuelta en la Sentencia, fue sobre la interpretación de la cláusula y si la misma le cedía a Fagundo-Álvarez titularidad sobre las entidades, lo cual rechazamos y procedimos a emitir sentencia declaratoria interpretando las cláusulas sin decretar el cumplimiento o incumplimiento de estas.

De hecho, una de las controversias adjudicadas en la Sentencia por la cual no se solicitó reconsideración fue sobre el derecho de Fagundo-Álvarez de recibir cierta documentación para asegurar el cobro de su acreencia en concepto de las cesiones acordadas. Es decir, Fagundo-Álvarez no tenía acceso a la información relevante a esta reclamación según estipulado en el acuerdo transaccional, por lo que no estaba en posición de alegar el incumplimiento de los codemandados Fagundo-Boothby en la entrega de estos pagos y cesiones. Por lo tanto, el planteamiento de los codemandados Fagundo-Boothby no es materia madura objeto de este litigio."

Evaluamos y el restante de la determinación del foro primario no amerita nuestra intervención. Coincidimos con el foro primario que, lo que se determina en la sentencia declaratoria es que existe una obligación de pago, sin decretar si se cumplió o no con el referido pago. Por tanto, el segundo señalamiento de error no fue cometido.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expresados, revocamos en parte la Sentencia que emitió el foro de primera instancia a los únicos efectos de decretar como hecho en controversia la partida de

*Development fee.* Devolvemos el asunto al foro primario para que dilucide en juicio en su fondo si la suma de \$153,285 es adicional a la reportada en el informe de 2018 o si era el balance pendiente al 2019. Tras ello, que determine si existe alguna deuda por ese concepto.

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

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