Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

UBALDO VÉLEZ ACEVEDO **PARTE RECURRIDA** v. JESÚS OSTOLAZA PÉREZ Y OTROS **PARTE PETICIONARIA**	**TA2026CE01198**	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Lares **Caso Núm.:** LR2025CV00388 **Sobre:** ACCIÓN CONFESORIA O DENEGATORIA DE SERVIDUMBRE Y OTROS

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Torres Reyes

Torres Reyes, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2026.

Comparece ante nos el señor Jesús Ostolaza Pérez (en adelante, el señor Ostolaza Pérez o peticionario) mediante recurso de *certiorari*. Nos solicita que revoquemos la *Resolución* emitida el 15 de julio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Lares (en adelante, el TPI o foro primario).[1] Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Moción solicitando Sentencia Sumaria* instada por el peticionario mediante la cual solicitaba la desestimación de la causa de acción por incumplimiento de contrato.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **expedimos** el auto de *certiorari*, **modificamos** la *Resolución* recurrida y, así modificada, se *confirma*.

I.

El 30 de diciembre de 2025, el señor Ubaldo Vélez Acevedo (en adelante, el señor Vélez Acevedo o recurrido) presentó una *Demanda* contra el peticionario sobre sentencia declaratoria, acción declaratoria de servidumbre,

[1] Véase Caso Civil Núm. LR2025CV00388, Entrada Núm. 27 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC-TPI).

servidumbre aparente, finca enclavada, incumplimiento de contrato, *injunction* permanente y daños y perjuicios.[2]

En esencia, el señor Vélez Acevedo alegó que adquirió del peticionario un predio rústico de 3,834.35 metros cuadrados en el Barrio Callejones de Lares, mediante la Escritura Pública Número 99 de Segregación y Compraventa otorgada el 29 de noviembre de 2010, ante el notario Pablo Isidro Cabrera Vargas. Sostuvo que el peticionario le representó que el referido solar contaba con un acceso a la vía pública a través de un camino que el propio señor Ostolaza Pérez había creado. Añadió que el peticionario instaló varios portones que le impedían el paso hacia su propiedad, provocando que su finca quedara enclavada y privada de un acceso histórico a la vía pública. Además, reclamó que el peticionario nunca proveyó las facilidades mínimas de agua y luz al solar segregado. Sostuvo que esto constituyó un incumplimiento con la referida escritura y con la aprobación del plano de inscripción emitido por la Administración de Reglamentos y Permisos (en adelante, ARPE).

Por lo cual, solicitó al foro de instancia que se dictara sentencia declaratoria que estableciera que: (1) la finca del recurrido está enclavada por los actos maliciosos y temerarios del peticionario; y (2) el camino en controversia es el único acceso a la vía pública para el recurrido. Además, solicitó que se emitiera un interdicto permanente ordenando al peticionario a cesar y desistir de toda acción u omisión que prive al recurrido de la posesión, control, uso y disfrute pacífico y pleno del camino en controversia, incluyendo el portón instalado por el peticionario.

Peticionó al TPI que ordenase al peticionario abstenerse de cualquier acto de perturbación, ocupación, invasión, obstrucción, daño o menoscabo sobre dicho camino. Finalmente, solicitó una indemnización monetaria de $50,000.00 en daños y perjuicios.

---

[2] *Íd.*, Entrada Núm. 1 del SUMAC-TPI.

El 9 de marzo de 2026, el peticionario presentó su *Contestación a la Demanda*.[3] En resumen, aceptó ciertas alegaciones, negó otras y levantó, entre otras, la defensa afirmativa de prescripción. Además, alegó que la propiedad del recurrido no se encuentra enclavada y tiene acceso adecuado a la vía pública mediante el predio de uso público segregado de acuerdo con el plano de segregación. Conjuntamente, presentó una *Reconvención* mediante la cual alegó que el recurrido destruyó varias verjas de la propiedad del peticionario, quien se ha visto en la obligación de volver a instalar la verja para proteger el acceso a su propiedad. Solicitó al TPI una indemnización por los daños y angustias mentales que le ha ocasionado el recurrido al destruir las verjas y por las alegaciones falsas y temerarias en su demanda.

En igual fecha, el señor Ostolaza Pérez presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*.[4] Allí solicitó que se desestimara la reclamación sobre incumplimiento de contrato y daños por estar, alegadamente, caducada o prescrita. Expuso que, en este caso, las partes otorgaron la Escritura Pública Número 99 sobre segregación y compraventa el 29 de noviembre de 2010 y que la *Demanda* fue presentada el 30 de diciembre de 2025, luego de vencido el término prescriptivo de quince (15) años que, conforme al Artículo 1864 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5294, aplicaba a la reclamación por incumplimiento de contrato, el cual, según su cómputo, venció el 28 de noviembre de 2025.[5]

En la alternativa, el peticionario sostuvo que, de alegarse la nulidad o anulabilidad del contrato por alguno de los vicios del consentimiento, la acción prescribía a los cuatro (4) años desde que se consumó el contrato, esto es, al 28 de noviembre de 2014. Señaló, también, que de la Escritura Número 99 no se desprendía ninguna condición suspensiva o adicional que condicionara la titularidad.

---

[3] *Íd.*, Entrada Núm. 9 del SUMAC-TPI.
[4] *Íd.*, Entrada Núm. 10 del SUMAC-TPI.
[5] Hacemos constar que el cómputo correcto de quince (15) años desde el 29 de noviembre de 2010 vencía el 29 de noviembre de 2025. El término prescriptivo de cuatro (4) años venció el 29 de noviembre de 2014.

El 8 de abril de 2026, el señor Vélez Acevedo presentó su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*.[6] Allí, solicitó que se denegara la solicitud de sentencia sumaria presentada por el peticionario. Según alegó, el término prescriptivo nunca comenzó a transcurrir ante la ausencia de cumplimiento de la condición suspensiva pactada. Razonó que, en este caso, las obligaciones asumidas por el peticionario no eran puras y simples, dado que las partes pactaron como condición *sine qua non* que el peticionario proveyera las facilidades mínimas de agua y luz a los solares segregados. Indicó, además, que era un requisito impuesto por la autoridad reguladora como condición para la aprobación del proyecto.

En la alternativa, planteó que, de considerarse que el término prescriptivo comenzó a transcurrir en algún momento, la controversia planteada envuelve cuestiones de hecho sustanciales sobre el cumplimiento o incumplimiento de dicha condición, las cuales impiden, como cuestión de derecho, la adjudicación sumaria del caso.

Trabada la controversia, el 15 de julio de 2026, el TPI emitió la *Resolución* recurrida.[7] En esencia, determinó que ARPE aprobó la segregación el 4 de agosto de 2010 con las condiciones *sine qua non* de que el dueño del solar era el responsable de proveer agua y luz a los solares aprobados y de traspasar las servidumbres y el uso público antes de la inscripción. Consignó, además, que dichas condiciones constaban en la Escritura Número 99 y que el inciso Quinto de la Escritura disponía que hasta que no se otorgase la escritura correspondiente, no habría inscripción.

En virtud de lo anterior, razonó que esas condiciones especiales constituían condiciones suspensivas que subordinaron la eficacia del contrato y que su cumplimiento o incumplimiento era un hecho material en controversia del cual depende si comenzó a transcurrir el término prescriptivo de 15 años y, de ser así, desde cuándo. Por lo anterior, declaró *No Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria del peticionario.

---

[6] *Íd.*, Entrada Núm. 23 del SUMAC-TPI.
[7] *Íd.*, Entrada Núm. 27 del SUMAC-TPI.

En desacuerdo, el 30 de julio de 2026, el señor Ostolaza Pérez presentó una *Moción de Reconsideración*[8] a la cual se opuso el señor Vélez Acevedo mediante la presentación de la *Oposición a Moción de Reconsideración.*[9]

Mediante *Resolución* del 11 de agosto de 2026, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración.*[10]

Aun inconforme, el 9 de septiembre de 2026, el peticionario presentó el recurso de *certiorari* ante nuestra consideración.[11] Allí le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

> 1. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA CUANDO NO EXISTEN CONTROVERSIAS MATERIALES DE HECHOS EN EL PRESENTE CASO.
>
> 2. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO RECONOCER QUE ENTRE LAS PARTES SE CONSTITUYÓ Y EJECUTÓ UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, MEDIANTE LA FIRMA DE LA ESCRITURA NÚMERO 99 DE SEGREGACIÓN Y COMPRAVENTA OTORGADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2010 ANTE EL NOTARIO PABLO ISIDRO CABRERA VARGAS.
>
> 3. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO RECONOCER QUE ENTRE EL DEMANDANTE Y EL DEMANDADO SE CUMPLIERON LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, ES DECIR, QUE EXISTE UN OBJETO VÁLIDO (LA FINCA VENDIDA); CONSENTIMIENTO ENTRE LAS PARTES Y; CAUSA ENTRE LAS PARTES (EL PAGO DE $25,000.00 EN EL CASO DEL VENDEDOR, LA POSESIÓN DE LA FINCA EN EL CASO DEL COMPRADOR).
>
> 4. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL CONCLUIR QUE LAS CONDICIONES DE ESTABLECER LOS SERVICIOS DE AGUA Y LUZ EN EL SOLAR SEGREGADO SON CONDICIONES SUSPENSIVAS Y CONSTITUYEN OBLIGACIONES ESENCIALES AL CONTRATO DE COMPRAVENTA EXISTENTE ENTRE LAS PARTES, CUANDO REALMENTE LO QUE CONSTITUYE SON ELEMENTOS ACCIDENTALES AL CONTRATO SEGÚN DEFINIDO POR LOS TRATADISTAS.

El 18 de septiembre de 2026, el señor Vélez Acevedo presentó su *Oposición a Petición de Certiorari.*[12] Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

---

[8] *Íd.*, Entrada Núm. 31 del SUMAC-TPI.
[9] *Íd.*, Entrada Núm. 33 del SUMAC-TPI.
[10] *Íd.*, Entrada Núm. 37 del SUMAC-TPI.
[11] Véase, Caso Núm. TA2026CE01198, Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA).
[12] *Íd.*, Entrada Núm. 3 del SUMAC-TA.

II.

A. *Certiorari*

El *certiorari* es el vehículo procesal discrecional a través del cual un tribunal de mayor jerarquía puede revisar una decisión de un tribunal inferior, a los fines de corregir algún error cometido por éste. *Allio v. Santiago Chardón y otros*, 2026 TSPR 13, 217 DPR __ (2026); *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Mun. Caguas v. JRO Construction, Inc.*, 201 DPR 703, 711 (2019); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). A pesar de ser un recurso excepcional y discrecional, el foro revisor no puede hacer un análisis en el vacío, así como tampoco debe hacer abstracción del resto del Derecho. *Allio v. Santiago Chardón y otros, supra*; *Mun. Caguas v. JRO Construction, Inc.*, *supra,* pág. 711. Por eso, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 918 (2009).

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que el concepto "discreción" significa tener el "poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción". *García v. Padró*, *supra,* pág. 334. También se refiere a "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 335 (2023). Este ejercicio adecuado de la discreción judicial está "inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

En virtud de ello, y con el fin de ejercer juiciosamente nuestra facultad discrecional, es imprescindible referirnos a lo prescrito en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40; *BPPR v. SLG Gómez-López*, *supra*, pág. 336. Esto adquiere mayor importancia en casos en los que no hay disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada. *BPPR v. SLG Gómez-López, supra,* pág. 336. Así pues, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias y excepciones para la expedición de un recurso de *certiorari. Allio v. Santiago Chardón y otros*, *supra*. En lo que nos concierne, la aludida regla dispone lo siguiente:

> El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

La Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra,* establece los criterios a considerar para atender un auto de *certiorari* y determinar si debemos expedir el recurso. *Allio v. Santiago Chardón y otros, supra,* pág. 7; *BPPR v. SLG Gómez-López*, *supra*, págs. 336-337. La referida disposición reglamentaria puntualiza lo siguiente:

> El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*, o de una orden de mostrar causa:
>
> A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.
>
> B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
>
> C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
>
> D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
>
> E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
>
> F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
>
> G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

B. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es "un mecanismo procesal cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales, y, por lo tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo". *Conklin y otros v. Passalacqua y otros*, 2026 TSPR 18, 217 DPR __ (2026). Este mecanismo procede cuando no existen controversias reales y sustanciales de hechos materiales del caso, de modo que solo resta aplicar el derecho. *Oriental Bank v. Caballero García*, 212 DPR 671, 678 (2023). En ese sentido, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación conforme al derecho sustantivo aplicable. *Conklin y otros v. Passalacqua y otros, supra*; *Negrón Castro et al. v. SLG et al.,* 2025 TSPR 96, 216 DPR __ (2025).

Solamente procede dictar sentencia sumaria cuando queda meridianamente claro que la parte promovida por la solicitud no prevalecerá bajo supuesto de hecho alguno. *Conklin y otros v. Passalacqua y otros, supra*. En cambio, no procederá dictar sentencia sumaria cuando: 1) existan hechos materiales y esenciales en controversia; 2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido rebatidas; 3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o 4) no procede como cuestión de derecho. *Conklin y otros v. Passalacqua y otros, supra*; *Negrón Castro et al. v. SLG et al., supra*.

Vale destacar que este vehículo procesal no puede ser utilizado por las partes para enmendar sus alegaciones a través de su presentación, según resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 54 (2020). Adicionalmente, nuestro más Alto Foro ha precisado que "no es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial y está en disputa". *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 219 (2010). No obstante, nada impide su uso en aquellas causas de acción que requieren elementos subjetivos o de intención, cuando se desprende de los

documentos acompañados en la moción de sentencia sumaria que no existe controversia alguna de hechos materiales. *Íd.*

En consonancia, la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula todo lo atinente a la sentencia sumaria. Particularmente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, establece los requisitos de forma exigidos tanto para la parte promovente como para la parte promovida. Entonces, quien promueve el mecanismo procesal en cuestión "deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material". *Oriental Bank v. Caballero García, supra,* pág. 679. Una moción de sentencia sumaria deberá contener:

> (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
>
> (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
>
> (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada 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 debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
>
> (6) el remedio que debe ser concedido. Regla 36.3 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a); Véase, también, *Oriental Bank v. Caballero García, supra,* pág. 679.

Por otra parte, quien se opone a que se dicte sentencia sumaria, deberá enumerar los hechos materiales controvertidos y aquellos sobre los cuales no hay controversia. *Oriental Bank v. Caballero García, supra,* pág. 680. Además, deberá hacer referencia a los párrafos enumerados por el promovente que entiende que están en controversia y detallar, para cada uno de ellos, la evidencia admisible que corrobora su impugnación. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676-677 (2018). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la parte promovida "no puede tomar una actitud pasiva y descansar en las aseveraciones o negaciones que consigne en su alegación".

Oriental Bank v. Caballero García, supra, pág. 680. Al contrario, está obligada a presentar contradeclaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por la parte promovente. *Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*, pág. 677.

Respecto a la evaluación del tribunal de una moción dispositiva de esta naturaleza, dicho foro deberá: 1) examinar la prueba documental incluida en ambas mociones y aquella que se encuentre en el expediente del tribunal; y 2) determinar si la parte que se opone a la disposición sumaria del pleito controvirtió algún hecho material, o si hay alegaciones en la demanda que no han sido refutadas por los documentos. *Consejo Tit. v. Rocca Dev. Corp. et als.*, 215 DPR 434, 450 (2025). Al analizar la procedencia de una moción de sentencia sumaria, el tribunal debe juzgar si existe o no una controversia genuina que amerite ser dilucidada en un juicio plenario. *Íd.*

Ahora bien, cuando se trata de la revisión de una determinación del Tribunal de Primera Instancia sobre una sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el foro primario. *Conklin y otros v. Passalacqua y otros, supra*; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015). En atención a ello, el examen del foro apelativo será uno *de novo* y estará limitado a adjudicar los documentos que fueron presentados en el foro impugnado. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004). Por tanto, quien recurra a un foro revisor no puede litigar asuntos que no fueron planteados en el foro de instancia. *Íd.* También, el estado de Derecho vigente en materia de sentencia sumaria proscribe que un tribunal apelativo adjudique los hechos materiales y esenciales en disputa, toda vez que este ejercicio le corresponde al Tribunal de Primera Instancia. *Íd.*

Al revisar una determinación sobre sentencia sumaria, este Tribunal de Apelaciones deberá: 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios estatutarios y jurisprudenciales exigidos al foro primario; 2) revisar que la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplan con los requisitos de forma prescritos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*; 3) determinar si en efecto existen hechos materiales en controversia y, de

haberlos, cumplir con los requerimientos de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, de exponer con particularidad cuáles son los hechos materiales controvertidos y los incontrovertidos; y 4) si estima que los hechos materiales no están en controversia, debe resolver si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*, pág. 679.

C. Teoría General de los Contratos y las Obligaciones Sujetas a Condiciones Suspensivas

i.

La libertad de contratación es pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico. *Batista v. Sucn. Batista et al.,* 2025 TSPR 93, 216 DPR __ (2025). Conforme a ello, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. Art. 1207 del Código Civil de 1930[13], 31 LPRA sec. 3372. Así, la autonomía de la voluntad implica que las partes puedan contratar cuando quieran, como quieran y con quien quieran. J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, Vol. II, pág. 169. De lo que sigue que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de estos. Art. 1044 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2994.

Los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes y desde entonces, cada uno se obliga, "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 de 1930, 31 LPRA sec. 3375. Existe un contrato desde que una o varias personas consienten en obligarse a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3371. Para que un

---

[13] Aclaramos que el Código Civil de 1930 fue derogado por la Ley Núm. 55-2020, 31 LPRA secs. 5311 *et seq.*, según enmendada, conocida como el *"Código Civil de Puerto Rico" de 2020*. Sin embargo, haremos referencia al derogado Código Civil para propósitos de la disposición adecuada del recurso ante nuestra consideración, puesto que la Escritura de Segregación y Compraventa fue otorgada durante su vigencia.

contrato tenga su génesis, deben concurrir los siguientes requisitos: a) consentimiento de los contratantes; b) objeto cierto que sea materia del contrato; y c) la causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3391; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). "Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez". Art. 1230 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3451.

Cuando una de las partes contratantes que se obligó recíprocamente incumple con su parte de la obligación, el perjudicado podrá reclamar el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Art. 1077 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3052. El incumplimiento de una obligación recíproca tiene un efecto resolutorio siempre que la obligación incumplida sea una esencial o que su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 875 (1995).

Vale resaltar que, si "los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas". Art. 1233 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3471. Por eso, nuestro más Alto Foro ha reconocido que cuando los términos de un contrato, sus condiciones y sus exclusiones son claros y específicos, y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, así deben aplicarse. *San Luis Center Apts. et al. v. Triple-S*, 208 DPR 824, 832 (2022); *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006).

Sin embargo, cuando las cláusulas contractuales no son claras o no permiten una comprensión única de lo acordado, los tribunales estamos llamados a interpretar el contrato partiendo de la intención de las partes. *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409-410 (1969). De igual forma, se debe reconocer la "lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que

estén de acuerdo con las normas éticas". *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García,* 155 DPR 713, 726 (2001).

En virtud de esta premisa, al momento de interpretar el contrato y establecer cuál es la intención de las partes, debemos recurrir a las normas de hermenéutica contractual codificadas en los Artículos 1233 al 1241 del Código Civil de 1930, 31 LPRA secs. 3471-3479. Ahora bien, los tribunales tenemos el deber ineludible de velar por el cumplimiento específico de toda obligación contractual, sin relevar a las partes contratantes del cumplimiento de ésta. Se debe observar siempre que el contrato esté enmarcado en el ámbito de lo legítimo y no adolezca de vicio alguno. *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345, 351 (1984); *Olazábal v. U.S. Fidelity, etc.,* 103 DPR 448, 462 (1975).

ii.

El Código Civil de 1930 establece que toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer algo. Art. 1041 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2991. En general, las obligaciones nacen de la ley, los contratos y los cuasicontratos, así como también nacen de los actos y omisiones ilícitos o en los que intervenga cualquier tipo de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2992.

El Artículo 1066 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3041, establece que las obligaciones son exigibles inmediatamente, si no dependen de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren. Añade que también será exigible toda obligación que contenga una condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución. *Íd.* Ahora, en las obligaciones condicionales "la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición". Art. 1067 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3042. Es decir, las partes pueden acordar adquirir o perder derechos, sujeto a la ocurrencia del acontecimiento futuro de un hecho o la llegada de determinado día. *López v. González*, 163 DPR 275, 282 (2004); *Jarra Corp. v. Axxis Corp.,* 155 DPR 764, 773 (2001).

En ese sentido, nuestro ordenamiento jurídico ha reconocido las obligaciones *puras, condicionales y a plazos*, las cuales se definen de la siguiente manera:

> *Puras* son las exigibles desde el instante mismo de quedar constituida la relación obligatoria; las *condicionales* son aquéllas cuya eficacia depende de un acontecimiento incierto, y *a plazo o a término* las que dejan establecida en firme la prestación sin que pueda exigirse todavía en el momento de quedar constituida la relación obligatoria. *López v. González*, *supra*, pág. 282 (citando a Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed. rev., Barcelona, Ed. Bosch, T. I, Vol. II, 1985, pág. 81).

Dentro de las obligaciones condicionales se encuentran aquellas que están sujetas a condiciones suspensivas, "a cuyo cumplimiento se subordinan los efectos de un acto jurídico por voluntad de los contratantes". *López v. González*, *supra,* pág. 282. "[S]u eficacia depende de que se cumpla un hecho futuro e incierto. Si se cumple esa condición[,] cobra eficacia la obligación; si no se cumple, las partes quedan liberadas." *Jarra Corp. v. Axxis Corp., supra*, pág. 773.

El Artículo 1070 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3045, codifica lo antes expresado: "[l]a condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo, o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar." Nuestro más Alto Foro ha precisado que "en el caso de las obligaciones sujetas a una condición suspensiva, se extingue y desaparece el vínculo entre las partes si no se cumple dicha condición, y no se pueden exigir las prestaciones hasta tanto ésta se haya cumplido." *Jarra Corp. v. Axxis Corp., supra*.

Relevante al caso de autos, en *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, 98 DPR 892, 897 (1970), el Tribunal Supremo resolvió que el contrato de compraventa en controversia aún no se había perfeccionado, puesto que su eficacia estaba sujeta a una condición suspensiva, a saber: que la Junta de Planificación aprobara ciertas segregaciones.

D. Prescripción

El Artículo 1861 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5291, regula la prescripción y dispone que "[l]as acciones prescriben por el mero lapso del

tiempo fijado por la ley". A raíz de ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido la prescripción como una figura que "extingue el derecho a ejercer una causa de acción por la inacción de una parte durante un tiempo determinado". *Flores Reyes v. Prestress Manufacturing Corp.*, 2026 TSPR 53, 218 DPR __ (2026). En cuanto a la prescripción extintiva, el plazo o término provisto por la ley para el ejercicio de un derecho o acción juega un rol esencial en instrumentar el interés del estado en la solución rápida de las controversias. Por esto, el plazo dispuesto está predicado en el objetivo de (1) proteger al deudor de reclamaciones tan remotas que lo posicionen en un estado de indefensión y (2) estimular el pronto reclamo de las obligaciones legales y procurar, por tanto, la tranquilidad del obligado contra la pendencia indefinida de una acción legal en su contra. *Cintrón v. E.L.A.,* 127 DPR 582, 588-589 (1990).

La prescripción es una institución cuyo fin es "castigar la inercia y estimular el rápido ejercicio de las acciones". *Flores Reyes v. Prestress Manufacturing Corp.*, *supra*. Por lo que el transcurso del tiempo establecido en la ley sin que el titular de la acción la reclame genera una presunción legal de abandono. *Íd.*

El establecimiento de estas normas obedece a consideraciones de política pública estatal, pues su determinación corresponde exclusivamente a la Legislatura y se enmarca en la amplia discreción de la que dispone para fijar el término dentro del cual puede presentarse una reclamación. *SLG García-Villega v. ELA et al.*, 190 DPR 799, 813 (2014); *Alicea v. Córdoba*, 117 DPR 676, 684-685 (1986). De este modo, se impide que el poder público ampare indefinidamente derechos que no han sido ejercitados por su titular y se promueve la estabilidad de las relaciones jurídicas, así como la seguridad en el tráfico jurídico. *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 DPR 793, 806 (2010); *Campos v. Cía. Fom. Ind.*, 153 DPR 137, 144 (2001).

En lo que nos concierne, el Artículo 1864 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5294, dispone el término prescriptivo aplicable a las acciones personales: "[l]a acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años, y las

personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince (15)". Asimismo, el Artículo 1869 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5299, establece que "[e]l tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse".

III.

Como cuestión de umbral, atendemos el presente recurso por virtud de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Dicha regla autoriza a este Foro Revisor a expedir un auto discrecional de *certiorari* cuando se recurra de una resolución u orden que deniegue una moción de carácter dispositivo. Asimismo, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, contempla la atención del recurso, siempre que no cause un fraccionamiento indebido del pleito o una dilación indeseable y la etapa del procedimiento en que se presenta sea la más propicia para su consideración. En atención a lo antes expuesto, anticipamos expedir el auto de *certiorari* solicitado, al justipreciar que la controversia presentada ante nuestra consideración requiere una resolución en sus méritos.

Por estar íntimamente relacionados, procedemos a discutir conjuntamente los señalamientos de error.

El peticionario sostiene que el TPI erró al denegar la sumaria sin que hubiese controversias materiales; al no reconocer que se constituyó y ejecutó un contrato de compraventa; al no reconocer que concurrieron objeto, consentimiento y causa; y al calificar las condiciones de agua y luz como suspensivas en vez de accidentales. Para fundamentar sus argumentos, distingue el caso *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, *supra*, del presente. Aduce que el TPI no tomó en cuenta que en *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc., supra*, el Tribunal Supremo reconoció que no existía un objeto lícito sobre el contrato.

En respuesta, el recurrido aduce, en síntesis, que en la etapa de los procedimientos en que se presentó la solicitud de sentencia sumaria no era posible adjudicar el asunto en los méritos. Argumenta, además, que las

condiciones establecidas en el instrumento público no se originaron por la voluntad de las partes únicamente, sino que fueron impuestas previamente por ARPE como parte de una aprobación condicionada. Respecto a *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, *supra,* arguye que el presente caso se diferencia de aquél, puesto que en dicho caso la génesis del contrato estaba condicionada a que la Junta de Planificación aprobase una segregación. Contrario a lo planteado por el peticionario, el recurrido avala la clasificación realizada por el TPI de la condición como una suspensiva.

Coincidimos con el peticionario en lo que respecta a la clasificación equivocada del TPI de la condición como una suspensiva. Nos explicamos.

Entre sus determinaciones de hechos incontrovertidos, el TPI consignó que el 29 de noviembre de 2010, las partes otorgaron la Escritura Número 99 de Segregación y Compraventa ante el notario Pablo Isidro Cabrera Vargas de un pedazo de la finca 17,013 de Lares y que, desde el 4 de agosto de 2010, ARPE había aprobado la segregación y el plano de inscripción. Por lo que, en este caso el solar segregado, objeto del contrato, existía y ARPE había expedido el permiso correspondiente.

Esto es lo que distingue el caso ante nos de lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, *supra.* Allí, el Tribunal Supremo resolvió que la condición suspensiva para que el contrato surgiera era que la Junta de Planificación aprobase las segregaciones. En el caso de marras, ya ARPE había conferido los permisos correspondientes. Así también, no está en controversia que la finca está debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

El TPI resolvió que la condición de proveer agua y luz a los solares era una condición suspensiva. Coincidimos con el peticionario en que las condiciones que se desprenden del permiso de segregación no pueden considerarse condiciones suspensivas, pues el permiso fue expedido y estas no condicionan la existencia del contrato de compraventa a su cumplimiento. En definitiva, esas condiciones se les impusieron a las partes una vez fue expedido el permiso y no constituyen condiciones esenciales al contrato.

La condición de proveer agua y luz a los solares segregados no es una condición suspensiva. Del lenguaje utilizado no surge que se trate de un evento futuro e incierto del cual dependa la obligación contractual, sino que se trata de una obligación de hacer, que el permiso le impuso al peticionario, lo que constituye una obligación accesoria asumida dentro del contrato de compraventa. La Escritura Número 99 contiene todos los elementos del contrato, puesto que tiene consentimiento, objeto y causa. Véase, Art. 1213 del Código Civil de 1930, *supra*. Así también, el contrato quedó consumado con la entrega del predio de terreno y el pago del precio pactado.

Sin embargo, en nuestra función revisora *de novo*, concluimos que en este caso existe controversia sobre el momento en que la obligación cuyo incumplimiento se reclama se hizo exigible y, por lo tanto, cuándo comenzó a transcurrir el término prescriptivo.

En cuanto a la obligación accesoria de proveer los servicios de agua y luz, es menester determinar cuándo advino exigible. Recordemos que el Artículo 1869, *supra*, dispone que el término prescriptivo comienza a discurrir desde el día en que la acción pudo ejercitarse. Determinar ese momento requiere la celebración de una vista evidenciaria. Además, existe controversia en cuanto a si la obligación fue o no cumplida y si no fue cumplida, cuándo se produjo el incumplimiento.

En suma, se modifican los fundamentos de la *Resolución* recurrida conforme con lo aquí expresado. En específico, se deja sin efecto la determinación de que las condiciones especiales contenidas en el permiso de segregación y en la Escritura Número 99 constituyen condiciones suspensivas que subordinaron el perfeccionamiento del contrato de compraventa. En su lugar, concluimos que dicho contrato quedó válidamente constituido y perfeccionado. No obstante, existen hechos medulares en controversia que impiden la resolución sumaria del litigio. En específico, está en controversia la fecha en que advino exigible la obligación cuyo incumplimiento se reclama y, por consiguiente, el cómputo del término prescriptivo aplicable.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, los cuales hacemos formar parte del presente dictamen, se expide el auto de *certiorari* solicitado, se modifica la *Resolución* recurrida: dejando sin efecto la determinación de que las condiciones especiales contenidas en el permiso de segregación y en la Escritura Número 99 constituyen condiciones suspensivas que subordinaron el perfeccionamiento del contrato de compraventa; dicho contrato quedó válidamente constituido y perfeccionado; así como está en controversia la fecha en que advino exigible la obligación cuyo incumplimiento se reclama (cómputo del término prescriptivo aplicable) y, así modificada, se confirma. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con 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