Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL II

| | | |
|---|---|---|
| DWIGTH CARDONA MARTÍNEZ Y OTROS<br><br>Apelantes<br><br>V.<br><br>CORAL CONSTRUCTION, S.E.; Y OTROS<br><br>Apelados | KLAN201601876 | ***Apelación*** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Lorenzo<br><br>Sobre: Incumplimiento de Contrato<br><br>Caso Núm. E2CI200800179 |

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de febrero de 2017.

El presente recurso de apelación nos solicita la revocación de una sentencia parcial que declaró *con lugar* una moción de sentencia sumaria. Procedemos a confirmar la misma por los siguientes fundamentos.

**-I-**

En primer orden, examinemos el tracto procesal que origina el recurso de apelación presentado.

El 11 de marzo de 2008 el señor Dwight Cardona Martínez, su esposa Elidya Isabel Dominguez Estrada y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (demandantes/aquí *apelantes*) presentaron una demanda por incumplimiento de contrato, vicios ocultos, daños y perjuicios contra varios codemandados, entre ellos, el desarrollador del proyecto y el banco Oriental Bank and Trust que financió su residencia. Tres años después, el 12 de abril de 2011 dicha demanda fue enmendada para incluir como

codemandada a Scotiabank de Puerto Rico y/o Bank of Nova Scotia h/n/c Scotia Mortgage (*Scotiabank*/aquí *apelada*). En resumen, alegaron que *Scotiabank* asumió toda la responsabilidad del desarrollador por ser la encargada de la venta del proyecto que originalmente incluyó un área recreativa, y que hasta ese momento no se había construido, por lo que los *apelantes* exigían un ajuste en el precio de la casa.[1]

Luego de contestar la demanda y presentar defensas afirmativas, el 22 de abril de 2016 *Scotiabank* solicitó la desestimación de la acción judicial en su contra mediante una moción de sentencia sumaria, ante la ausencia de una causa de acción. En síntesis, expusieron la inexistencia de hechos materiales en controversia, ya que no contrataron, ni vendieron o financiaron la residencia de los *apelantes*, pues su participación consistió en financiar el proyecto de construcción y mercadear la venta del mismo como parte de sus servicios de financiamiento.[2]

El 20 de junio de 2016 los *apelantes* presentaron su oposición en un escrito intitulado: RÉPLICA A MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA. En resumen, aunque reconocieron que *Scotiabank* no contrató, ni vendió o financió su residencia, le adscribieron responsabilidad porque tenía conocimiento de todos los detalles del proyecto de construcción al financiar y mercadear su venta, sin incluir las facilidades recreativas del complejo residencial en la promoción publicitaria.[3]

Ese mismo día 20 de junio de 2016, el tribunal de instancia declaró *con lugar* la *oposición a la moción de sentencia sumaria*. Sin embargo, dicha resolución fue notificada el 9 de septiembre de 2016. De hecho, para ese mismo día estaba pautado el juicio; por lo que *Scotiabank*, sin conocer de la resolución dictada por el

---

[1] Véase, las pág. 52 del apéndice de los *apelantes*.
[2] Véase, las págs. 60-61 del apéndice de los *apelantes*.
[3] Véase, las págs. 167-168 del apéndice de los *apelantes*.

tribunal *a quo*, presentó en corte abierta un escrito intitulado: DUPLICA A RÉPLICA A MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA. En dicha *duplica a réplica*, *Scotiabank* reiteró que los *apelantes* no aportaron prueba alguna que demostrara que el *apelado* contrató, vendió o financió la residencia de los *demandantes/apelantes*. También, indicó que éstos no demostraron la existencia de contrato alguno que indicara que el banco fuera el dueño, encargado o vendedor del proyecto.

En ese día 9 de septiembre de 2016 el foro sentenciador no hizo ninguna expresión en corte abierta, ni notificó nada relativo a si dejó sin efecto la resolución en controversia, o si acogió la *duplica a réplica de sentencia sumaria* como una reconsideración.

Ante esa situación, el 6 de octubre de 2016 *Scotiabank* presentó una moción de reconsideración en la que reiteró todos los planteamientos que hizo en la moción de *duplica a réplica de sentencia sumaria*. El 11 de octubre de 2011 los *apelantes* se opusieron mediante un escrito intitulado: *RÉPLICA A LA DUPLICA Y A MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN*. Básicamente se reafirmaron en su moción de réplica en oposición a sentencia sumaria.[4]

En atención a la controversia planteada, el 12 de octubre de 2016 el tribunal de instancia emite una *Orden* en la que declara *con lugar* la *duplica a réplica de sentencia sumaria*;[5] y el 21 de octubre de 2016, dicta la sentencia parcial —aquí *apelada*— en la que desestima la demanda contra la codemandada *Scotiabank*.[6] En ese sentido, determinó que los siguientes hechos materiales no estaban en controversia:

> *1) Mediante la Escritura Núm. 6 sobre Segregación, Liberación y* ***Compraventa*** *otorgada en San Juan, Puerto Rico ante el Notario Héctor Fuertes Romeu, la* ***parte demandante [aquí apelantes] adquirió de la***

[4] Véase, la pág. 215 del apéndice de los *apelantes*.
[5] Véase la notificación del 24 de octubre de 2016 en la pág. 3 del apéndice del *apelado*, en la que el tribunal expresa que el 12 de octubre de 2016 declaró *con lugar* la duplica a réplica de sentencia sumaria.
[6] Fue archivada en autos y notificada el día 24 del mismo mes y año.

> ***codemandada, Coral Construction****, a través de su Socio Administrador, Marcos Rafael Calzadilla García,* ***el solar número 5 de la calle B de la Urbanización Cerro Ceiba*** *radicada en el Barrio Ceiba Sur del término municipal de Juncos, Puerto Rico.*
> *2) El precio de compraventa fue de $215,000.00, de los cuales la parte demandante [aquí apelantes] pagó la cantidad de $132,500.00 de sus ahorros y el restante fue producto de un préstamo hipotecario* ***financiado por Oriental Group.***
> *3)* ***Scotiabank o Scotia Mortgage no le vendió el solar número 5 a la parte demandante [aquí apelantes]. Scotiabank no financió el solar número 5 a la parte demandante.***
> *4)* ***No surge ningún contrato de venta o cesión asumido por Scotiabank o Scotia Mortgage para vender el Proyecto Cerro Ceiba.***
> *5)* ***Scotiabank o Scotia Mortgage no es el dueño del Proyecto Cerro Ceiba.***[7]

En consecuencia, al no existir contrato entre las partes, resolvió que los *apelantes* carecen de causa de acción contra *Scotiabank,* por lo que no procedía acción alguna por incumplimiento contractual ni resarcimiento por daños y perjuicios.

El 9 de noviembre de 2016 los *apelantes* presentaron una solicitud de reconsideración. El 14 de noviembre de 2016 el foro sentenciador emitió una resolución en la que reconsideró la sentencia, únicamente para los honorarios por temeridad al dejarlos sin efecto.[8]

Inconformes, el 21 de diciembre de 2016 los *apelantes* acuden ante nos para señalarnos —en síntesis— que el tribunal de instancia erró al declarar *con lugar* la sentencia sumaria. Además, en ese día presentaron una moción de paralización en auxilio de jurisdicción, la cual declaramos *no ha lugar*. El 20 de enero de 2017 compareció *Scotiabank* en oposición al recurso de apelación.

---

[7] Véase, las págs. 218-219 del apéndice de los *apelantes*. Énfasis nuestro.
[8] Fue archivada en autos y notificada a las partes el 22 de noviembre de 2016. Véase, la pág. 309 del apéndice de los *apelantes*. Cabe destacar que el 22 de diciembre de 2016 presentó tardíamente una moción en oposición a la reconsideración. Véase, la pág. 7 del apéndice de la parte *apelada*.

**-II-**

Reseñado el tracto procesal, examinemos el derecho aplicable al presente caso.

En primer lugar, es fundamental recordar cuándo y cómo debe ser utilizado el mecanismo de sentencia sumaria. A esos fines, la Regla 36.3 inciso (e) de Procedimiento Civil,[9] autoriza al tribunal de instancia a dictar ***inmediatamente*** una sentencia sumariamente. Ello queda condicionado a si de la prueba que acompaña la moción de sentencia sumaria se desprende que ***no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictarla.***

Nuestro ordenamiento procesal civil requiere además, que quien se opone a una solicitud de sentencia sumaria, ***tiene el deber de rebatirlo de manera adecuada.*** Ello significa que pueda poner al tribunal de instancia en posición de denegarla. Con ese fin, la Regla 36.3 inciso (c) *supra,* dispone expresamente lo siguiente:

> *(c) Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36,* ***la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede.***[10] *Énfasis nuestro.*

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido muy claro al explicar la forma y manera en que debe utilizarse el mecanismo de sentencia sumaria. Específicamente, define *qué constituye un hecho material y qué efecto tiene sobre el resultado del caso,* lo cual nos ofrece una guía al evaluar si el juzgador de los hechos realizó

---

[9] Regla 36.3 inciso (e) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 inciso (e).

[10] Regla 36.3 inciso (c) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 inciso (c).

una evaluación correcta de la situación de hechos ante su consideración, antes de dictar sentencia sumariamente. Sobre este particular, nuestro Alto Foro señaló lo siguiente:

> ***Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación*** *de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. La Regla 36.1 de Procedimiento Civil de 2009 (sentencia sumaria) se refiere a estos hechos como* ***esenciales y pertinentes.***[11]

También añade:

> ***Además, la controversia sobre el hecho material tiene que ser real.*** *Esto es, que una controversia no es siempre real o sustancial o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario.* ***La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada solo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor.***[12]

Y por último, dispone que:

> *Si el juez se convence de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte,* ***debe dictar sentencia sumaria.***[13]

Por otra parte, en nuestro rol como Foro Apelativo es norma reiterada que no habremos de intervenir con el ejercicio de la discreción del tribunal de instancia, salvo en caso de un *craso abuso de discreción o que el tribunal actu[ara] con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.*[14]

Finalmente, la apelación o revisión se da contra la sentencia apelada; es decir, contra el resultado y no contra sus fundamentos.[15]

---

[11] *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010). Énfasis nuestro.
[12] *Id.*
[13] *Id.*
[14] *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).
[15] *Asoc. de Pescadores Punta Figueras, Inc. v. Marina Puerto del Rey* 155 D.P.R. 906, 920 (2001).

**-III-**

Analicemos los hechos de este caso a la luz del derecho discutido previamente.

El asunto medular se relaciona a la corrección del foro de instancia al momento de dictar sentencia sumaria, luego de determinar que no existían controversias de hechos sustanciales y que ante ello la parte *apelante* no tenía derecho a la concesión de un remedio. Tiene razón. Veamos.

En su demanda enmendada, los *apelantes* alegaron que *Scotiabank* respondía por incumplimiento de contrato y daños al asumir toda la responsabilidad del desarrollador, por ser la encargada de la venta del proyecto que originalmente incluyó un área recreativa, y que hasta ese momento no se había construido.

*Scotiabank* presentó una moción para que se dictara sentencia sumaria. Adujo que no contrató, ni vendió o financió la residencia a la parte *apelante*. Tampoco es el dueño del proyecto ni asumió obligaciones y responsabilidades del desarrollador por financiar el proyecto de construcción y mercadear la venta del mismo como parte de su servicio financiero. A esos fines, acompañó una declaración jurada y otros documentos que sustentaban sus argumentos.[16] Por su parte, los *apelantes* presentaron su oposición a la moción de sentencia sumaria. Reconocieron que *Scotiabank* no contrató, ni vendió o financió su residencia, sin embargo, le adscribe responsabilidad porque debía

---

[16] (1) ADENDUM y Contrato uniforme de compraventa con fecha de 20 de enero de 2007, entre los apelantes y corredor de bienes raíces del desarrollador; (2) Escritura de segregación, liberación y compraventa con fecha de 28 de febrero de 2007 entre el desarrollador como vendedor y los apelantes como compradores; (3) Primer pliego de interrogatorio contra los apelantes del 12 de octubre de 2011 y Contestación a interrogatorio y requerimiento de producción de documentos; (4) Contrato uniforme de compraventa entre Juan José Pérez Burgos y representante del desarrollador con fecha 27 de noviembre de 2009; (5) Escritura de segregación, liberación y compraventa con fecha de 5 de marzo de 2010 entre el desarrollador como vendedor y Juan José Pérez Burgos como comprador; (6) Uniforn Residencial Loan Application; (7) First Amendment to Amendment to Subordination and Postponenment Agreement (8) Second Amendment to Subordination and Postponenment Agreement; (9) Third Amendment to Construction Credit Agreement; (10) Promoción de venta del complejo residencial Cerro Ceiba en Juncos.

tener conocimiento de todos los detalles del proyecto de construcción al financiarlo y mercadearlo sin incluir las facilidades recreativas como originalmente se les había ofrecido por el desarrollador.

Al momento de dictar la sentencia parcial, el foro de instancia evaluó la posición de las partes. En ese análisis determinó, correctamente, que ante las propias alegaciones que realizó la parte *apelante* en oposición a la moción de sentencia sumaria no logró probar que: (1) existiera una controversia genuina o sustancial sobre algún tipo de incumplimiento de contrato de *Scotiabank,* ya que éstos nunca contrataron con dicho banco; (2) que no procedía acción alguna por incumplimiento contractual ni resarcimiento por daños y perjuicios, ya que los *apelantes* carecen de causa de acción contra *Scotiabank*.

Conforme a lo antes expresado, determinamos que el foro de instancia aplicó correctamente el derecho al desestimar la demanda contra *Scotiabank*. Reiteramos la máxima que la apelación o la revisión se da contra la sentencia apelada, no contra sus fundamentos.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expresados, se confirma la sentencia parcial apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones