ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

KALED HMEIDAN ALSMAR Apelado v. MUNICIPIO AUTÓNOMO DE YAUCO Apelante	KLAN201900174	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce Caso Núm. PO2018CV00352 Sobre: Desahucio y Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de mayo de 2019.

Mediante un recurso de apelación presentado el 19 de febrero de 2019, comparece el Municipio Autónomo de Yauco (en adelante, el Municipio de Yauco o el apelante). Solicita que revoquemos una *Sentencia Enmendada* dictada el 29 de enero de 2019 y notificada el 12 de febrero de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Ponce. En el dictamen recurrido, el TPI declaró *Ha Lugar* una solicitud de sentencia sumaria incoada por el Sr. Kaled Hmeidan Alsmar (en adelante, el apelado). Además, le ordenó al apelante el desalojo del inmueble eje de la controversia de autos y le impuso el pago de $19,800.00 por concepto de cánones de arrendamiento, más $21,405.00 por concepto de pagos al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (en adelante, CRIM) y $2,000.00 de honorarios de abogado.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada, se deja sin efecto la orden de desalojo y se convierte el caso de epígrafe en uno ordinario. Cónsono con lo anterior, se devuelve el caso al foro primario para la celebración de

un juicio plenario y la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

I.

De acuerdo al expediente ante nos, el 23 de julio de 2018, el apelado incoó una *Demanda* sobre desahucio y cobro de dinero en contra del Municipio de Yauco. En síntesis, alegó que el Municipio de Yauco incumplió con los términos de un contrato de compraventa y arrendamiento. Explicó que el Municipio de Yauco le vendió el inmueble en cuestión que dio origen al pleito de autos. Añadió que luego lo arrendó, y se obligó a pagar cánones de arrendamiento y los pagos al CRIM. El apelado sostuvo que el Municipio de Yauco incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento y del CRIM, según se obligó a tenor con lo pactado entre las partes.

Al cabo de varios incidentes procesales, el 24 de septiembre de 2018, el Municipio de Yauco incoó una *Moción para Asumir Representación Legal y que Continúe el Trámite Ordinario.* Asimismo, el 9 de octubre de 2018, el apelante presentó una *Contestación a la Demanda y Reconvención.* Resulta menester expresar que, en la *Reconvención*, el Municipio de Yauco arguyó que la compraventa del inmueble en controversia era nula por infracción al Artículo 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3372, y el Artículo 9.006 de la Ley de Municipios Autónomos, 21 LPRA sec. 4456. Planteó, además, que el negocio jurídico oculto tras el contrato de compraventa y arrendamiento fue una donación simulada.

A su vez, el 11 de octubre de 2018, el apelado interpuso una *Moción de Sentencia Sumaria.* En esencia, manifestó que no existía controversia de hechos que impidiese concluir que el Municipio de Yauco incumplió con los pagos del CRIM y de los cánones de arrendamiento, y, por ende, procedía el pago de lo adeudado y el desalojo del inmueble en cuestión. Además, el apelado incoó una *Réplica a Reconvención.* Por su parte, el 15 de noviembre de 2018,

el Municipio de Yauco instó una *Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. En respuesta, el apelado presentó una *Réplica a Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*.

Así las cosas, el 21 de diciembre de 2018, notificada el 22 de enero de 2019, el foro primario dictó una *Sentencia* en la cual declaró *Ha Lugar* la *Demanda* sobre cobro de dinero y desahucio del apelado. Cónsono con lo anterior, le ordenó al apelante el pago de $19,800.00 por concepto de cánones de arrendamiento; $21,405.00 por concepto de pagos al CRIM; y $2,000.00 de honorarios de abogado. Con fecha de 22 de enero de 2019, el Municipio de Yauco instó una *Moción Para Que se Fije Fianza en Apelación*. Mediante una *Sentencia Enmendada* emitida el 29 de enero de 2019 y notificada el 12 de febrero de 2019, el TPI se reafirmó en sus determinaciones anteriores e impuso una fianza en apelación. De la aludida *Sentencia Enmendada* se desprenden los hechos sobre lo cuales el foro *a quo* entendió no existía controversia y que transcribimos a continuación:

> El demandante adquirió la estructura objeto de controversia el 11 de mayo de 2010, según resulta de la Escritura Número Trece (13) otorgada ante el Notario Público Roberto Velázquez Nieves.
>
> Mediante la Escritura Número Doce (12) del 27 de septiembre de 2016, el demandante adquirió del Municipio de Yauco el solar situado en la Calle Comercio de Yauco, Puerto Rico, el cual tiene una cabida superficial de 325 metros cuadrados.
>
> El Municipio de Yauco autorizó al Alcalde, Abel Nazario Quiñones mediante Ordenanza 15 serie 2016-2017 del 13 de septiembre de 2016, para vender solares municipales para fines residenciales y comerciales. Surge de la referida ordenanza que facultaba al Municipio para vender los mismos con un ochenta por ciento (80%) de descuento.
>
> El 27 de septiembre de 2016, las partes suscribieron un contrato de compraventa y arrendamiento sobre el inmueble objeto de controversia, el cual venció el 26 de febrero de 2018.
>
> La parte demandada ocupa el inmueble objeto de controversia sin pagar canon de arrendamiento alguno adeudando a la fecha de presentarse la demanda la

> suma de $9,000 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y $18,202.00 por concepto del CRIM.

De conformidad con lo anterior, el foro sentenciador concluyó lo siguiente:

> Examinada la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante, así como la oposición a la misma y ante la inexistencia de controversias sobre hechos materiales, este Tribunal declara **HA LUGAR** la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante y **NO HA LUGAR** a la moción en oposición a la sentencia sumaria y la **RECONVENCIÓN** presentada por la parte demandada. En consecuencia, se ordena a la parte demandada desalojar la propiedad. Se condena a la parte demandada al pago de las sumas reclamadas, es decir, $19,800.00 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y $21,405.00 por concepto del CRIM. Se le impone la suma de $2,000.00 dólares por concepto de honorarios de abogado. Se establece una fianza para apelación de $20,000.00.

Subsiguientemente, el 15 de febrero de 2019, el apelante presentó una *Moción Para Consignar Fianza en Apelación.*

Inconforme con el curso decisorio del tribunal apelado, el 19 de febrero de 2019, el Municipio de Yauco presentó el recurso de epígrafe y adujo que el TPI cometió seis (6) errores, a saber:

> Erró el Honorable Tribunal en no proseguir con el procedimiento ordinario, en la alternativa en no convertirlo a ordinario.
>
> Erró el Honorable Tribunal en no notificar su decisión sobre la naturaleza del proceso de forma tal que privó al demandado de recurrir de la misma.
>
> Erró el Honorable Tribunal en dictar sentencia sumaria en un claro menosprecio por el interés público.
>
> Erró el Honorable Tribunal en ordenar al Municipio de Yauco el pago de contribuciones municipales.
>
> Erró el Honorable Tribunal en ordenar al Municipio de Yauco el pago de honorarios de abogado.
>
> Erró el Honorable Tribunal al dictar sentencia sin que se haya acumulado una parte indispensable.

El 5 de abril de 2019, el apelado presentó su *Alegato en Oposición a Apelación*. Con el beneficio de los escritos de las partes, exponemos el derecho aplicable a la controversia que nos ocupa.

II.

Sabido es que, mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(e), provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica, permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

En este contexto, le corresponde al tribunal analizar si existen o no controversias en cuanto a los hechos y resolver si en derecho procede emitir sentencia a favor de la parte que la solicita. No cabe duda que solamente procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell,* 117 DPR 714, 720-721 (1986). Ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Id*. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a las págs. 129-130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte

que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, a la pág. 300, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell,* supra, a la pág. 721. No obstante, "cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214.

Resulta menester precisar que "al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvirtió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos". *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda,* 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez,* 126 DPR 272, 280-281 (1990).

En el caso de un foro apelativo, este "debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o afidávits que no fueron presentadas

oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta". *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, recientemente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. En torno a este particular, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 118 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos "el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos". *Id.* (Énfasis en el original suprimido). Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. *Id.*

Claro está, lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria "el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley". *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

Cónsono con los principios antes enunciados, resolvemos la controversia ante nuestra consideración.

III.

Por su extrema importancia a la controversia que nos corresponde dilucidar en el caso de epígrafe, discutiremos en primer lugar el tercer señalamiento de error. En síntesis, el apelante adujo que incidió el foro primario al resolver el presente caso por la vía sumaria, pese a que existían controversias de hechos que le impedían hacerlo. Explicó que existían controversias de hechos en torno a la legalidad del contrato de compraventa y arrendamiento suscrito por las partes y, por ende, en torno a la procedencia de las cuantías reclamadas por el apelado. Asimismo, sostuvo que no se presentó evidencia en cuanto a la suma alegadamente adeudada al CRIM. Como veremos, le asiste la razón al Municipio de Yauco en su argumentación.

De acuerdo al marco jurídico previamente expuesto, al revisar una solicitud de sentencia sumaria, como foro apelativo estamos en la misma posición que el foro primario. De entrada, nos corresponde revisar que tanto la moción de sentencia sumaria y la oposición cumplen con los requisitos que establece la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. De existir hechos materiales controvertidos debemos exponer específicamente cuáles son estos y aquellos que son incontrovertidos. Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, nos corresponde revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí.

En el caso de autos, la solicitud de sentencia sumaria instada por el apelado cumple con los requisitos establecidos por la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. De otra parte, notamos que, aunque la oposición a la sentencia sumaria interpuesta por el Municipio de Yauco, no estuvo acompañada de

aquellos documentos a los que hace referencia, el apelante se refirió a controversias planteadas en torno a las copias de los documentos que el propio apelante anejó a su petitorio. A pesar de que es cierto que la mejor práctica para rebatir las alegaciones contenidas en una sentencia sumaria es acompañar la oposición con declaraciones juradas que logren controvertir hechos materiales, la ausencia de estas, por sí solo, no es motivo para dictar sentencia sumariamente. Como bien señalamos anteriormente, al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juez debe analizar todos los documentos que obren en el expediente, aunque estos no hayan sido parte de la solicitud de sentencia sumaria o de la respectiva oposición. Si de algún documento surge **algún grado** de controversia sobre hechos materiales del caso, el juez debe abstenerse de dictar sentencia sumariamente y proceder a celebrar un juicio en su fondo. Véase, *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra.

En el caso que nos ocupa, aun cuando la apelante no incluyó declaraciones juradas en apoyo de su oposición a la solicitud de sentencia sumaria, a lo largo del trámite procesal del caso de autos, en particular en su *Reconvención* y en la *Moción en Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, el apelante planteó una serie de interrogantes sobre la legalidad en el manejo de un inmueble originalmente propiedad del Municipio de Yauco. Es innegable el alto interés público que reviste toda transacción de transferencia de bienes públicos a una persona privada. Asimismo, es norma trillada de nuestro ordenamiento que "[h]ay litigios y controversias que, por su naturaleza, no hacen deseable o aconsejable que los mismos se resuelvan sumariamente." *E.L.A. v. P.M.C.*, 163 DPR 478, 489 (2004); *Rosario v. Nationwide Mutual,* 158 DPR 775, 780 (2003); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994). Lo anterior, debido

a la dificultad de los foros judiciales en reunir ante sí "toda la verdad de los hechos a través de declaraciones juradas o deposiciones, esto es, controversias en las que el factor credibilidad juega un papel esencial, sino decisivo, para llegar a la verdad." *Id.* Tampoco pasa por desapercibido la ausencia de certificaciones del CRIM que evidencien la deuda reclamada por el apelado y reconocida por el foro primario. De igual modo, no surge claramente la cuantía exacta adeudada por concepto de cánones de arrendamiento. Como secuela de lo anterior, las alegaciones plasmadas por el Municipio de Yauco en la *Reconvención* incoada se deben de atender en el juicio en su fondo que aquí ordenamos, toda vez que no procedía declarar la misma *No Ha Lugar* sumariamente.

En vista de lo anteriormente detallado, revocamos el dictamen apelado debido a que no procedía disponer de la reclamación de autos por la vía sumaria y, por ende, la controversia suscitada en el presente caso se debe dilucidar en un juicio plenario. De conformidad con lo anterior, se deja sin efecto la orden de desalojo de la propiedad en cuestión y se ordena la conversión del caso de autos a uno ordinario. A raíz de lo aquí resuelto, no es necesario que discutamos los restantes señalamientos de error aducidos por el apelante en el recurso de epígrafe.

IV.

En virtud de los fundamentos antes expresados, se revoca la *Sentencia Enmendada* apelada, se deja sin efecto la orden de desalojo correspondiente, y se ordena la celebración de un juicio plenario. Por consiguiente, se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos como un caso ordinario.

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

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