

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel X

VP PETROLEUM, LLC
Apelante

v.

ISRAEL BENÍTEZ NARANJO y
OTROS

Apelados

IBRAHIM SAMMY ODEH y
OTROS

Tercero Demandado

KLAN202200732

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de San Juan

Caso Núm.
SJ2018CV11211

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, el Juez Adames Soto, la Jueza Mateu Meléndez y el Juez Marrero Guerrero

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de marzo de 2023.

Comparece VP Pretroleum, LCC (VPP o apelante), solicitando que dejemos sin efecto una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de San Juan, el 23 de junio de 2021. Mediante dicho dictamen el TPI desestimó de manera sumaria la demanda presentada por VPP, al determinar que no existían controversias de hecho, y el derecho asistía a la parte apelada.

Contrario a ello, el apelante recurre a este foro intermedio planteando que sí existían hechos medulares en controversia que impedían al foro apelado disponer de la causa de acción mediante el mecanismo de la sentencia sumaria.

Examinada la moción de dispositiva instada, junto al escrito en oposición a esta, determinamos que procede revocar.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2023_____

I. Resumen del tracto procesal

El 11 de diciembre de 2008, Israel Benítez Naranjo e Isabel Nevárez Robles (matrimonio Benítez-Nevárez), junto a Antonio Torres Montes y Sonia Pabón González (matrimonio Torres-Pabón), cedieron en arrendamiento al Sr. Ibrahim Sammy Odeh (Sr. Odeh), una propiedad comercial ubicada en Río Piedras, para operar una estación de gasolina y tienda de conveniencia, mediante la firma de un *Contrato de Sub-Arrendamiento*. Tal contrato fue suscrito por un término inicial de diez años, a un canon mensual de diez mil dólares (\$10,000.00). En la Cláusula A del referido contrato se acordó que este podría ser renovado por las partes por igual término de tiempo, a solicitud de la parte arrendataria (el Sr. Odeh).

Pasados unos años, el 26 de octubre de 2010, el Sr. Odeh, con la comparecencia y el consentimiento del matrimonio Benítez-Nevárez y el matrimonio Torres-Pabón, cedió a la compañía VPP el arrendamiento del inmueble comercial mencionado, mediante la otorgación de una *Cesión de Contrato de Arrendamiento, Compraventa de Plusvalía, Derecho de Operar y Mejoras Permanentes*. Es decir, la compañía VPP se subrogó en el lugar de Odeh como parte arrendataria en el *Contrato de Sub-Arrendamiento*, asumiendo todos los derechos y obligaciones del último.

Posteriormente, el 31 de octubre de 2018, el Sr. Odeh presentó una *Demanda*¹ contra el matrimonio Benítez-Nevárez y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos, y contra el matrimonio Torres-Pabón, y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por estos, por presunto incumplimiento de contrato. Esgrimió como causa de acción, que los apelantes se rehusaron a cumplir con los acuerdos incluidos en el contrato, específicamente, con la cláusula que le concedía el derecho a la renovación del subarriendo, al cumplirse diez (10) años. Luego, el

¹ Apéndice 5 del recurso apelativo, págs. 19-50.

señor Odeh instó demandada enmendada, el 10 de mayo de 2019², a los efectos de incluir como demandante a VPP, en virtud de la cesión de derechos mencionada en el párrafo que antecede.

Mientras se dilucidaba la referida demanda, a su vez, el matrimonio Torres-Pabón, el 15 de mayo de 2019, interpuso una demanda de desahucio, Caso Civil Número SJ2019CV04817, contra el Sr. Odeh y VPP, aduciendo que el *Contrato de Sub-Arrendamiento* venció el 1^{ro} de enero de 2019, y de aquí que solicitara el desahucio de estos.

Además, junto a ese mismo pleito de desahucio, el referido matrimonio presentó una moción de sustitución de parte. Como causa para tal solicitud, adujo haber suscrito un contrato de cesión con Route 65, Inc. (Route 65 o apelada), el 24 de mayo de 2019, que tuvo como propósito ceder el inmueble objeto de la controversia de desahucio, **como está y donde está (“AS IS, WHERE IS AND WITH ALL FAULTS”), con todos sus usos, anexos y servidumbres sin reservas ni limitaciones de clase alguna, excepto las [allí] mencionadas.**³

Es de particular importancia detenernos en este punto y resaltar dos asuntos que surgen del Caso Civil Número SJ2019CV04817.

En primer lugar, fue **luego de celebrada una vista** en dicho pleito de desahucio, que el matrimonio Torres-Pabón y Route 65 otorgaron una escritura, que denominaron *Escritura de Rectificación*⁴, en la que presuntamente *aclararon* que la cesión sobre el inmueble subarrendado por el apelante, ***se limitó exclusivamente al título y al dominio del inmueble y que la misma no incluye las acciones administrativas y/o judiciales, ni los intereses y/o causas de acción acumuladas a favor o en contra de los cedentes... previas a la fecha de la cesión.***⁵

De esta manera, alegaron que *limitaron* la responsabilidad de Route 65

² Apéndice 7 del recurso apelativo, págs. 58-90.

³ Apéndice 8 del recurso apelativo, págs. 91-96. (Énfasis y subrayado provistos).

⁴ Apéndice 12 del recurso apelativa, págs. 163-166.

⁵ *Íd.*

respecto a obligaciones previas contraídas con terceros. Es decir, que mediante la referida *Escritura de Rectificación* se pretendió excluir a Route 65 de responder por las acciones judiciales ya iniciadas por los apelados en contra de los cedentes, entiéndase el matrimonio Torres-Pabón.

En segundo lugar, señalamos que, luego de varias incidencias procesales, inicialmente el TPI dictó sentencia en el pleito de desahucio aludido, determinando que entre VPP y Route 65 no existía una relación contractual, por lo que VPP ocupaba el inmueble objeto de esta controversia en precario. **No obstante**, enfatizamos, lo cierto es que, el 30 de noviembre de 2021, el TPI emitió una resolución en donde **dejó sin efecto la sentencia antes mencionada, y ordenó la continuación del descubrimiento de prueba**.⁶ Descubrimiento que continúa hasta esta fecha.

Entonces, ya retornando al caso de epígrafe, para el 1 de febrero de 2021, VPP presentó una *Segunda Demanda Enmendada*⁷ con el propósito de incluir a Route 65 como parte demandada en el pleito. Esta *Segunda Demanda Enmendada* fue acompañada por varios documentos, que aludían directamente a las alegaciones incluidas.

En respuesta, Route 65 presentó una *Solicitud de Desestimación* bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *infra*⁸, sosteniendo que la referida *Segunda Demanda Enmendada* debía ser desestimada, por las siguientes razones: (1) el TPI carecía de jurisdicción sobre su persona; (2) no se justificaba la concesión de un remedio; (3) Route 65 no figuraba como parte de los contratos objeto de la reclamación y; (4) el TPI estaba

⁶ Apéndice 12 del recurso apelativo, pág. 161.

⁷ Apéndice 7 del recurso apelativo, págs. 58-90.

⁸ Apéndice 9 del recurso apelativo, págs. 97-122.

impedido de ver el caso en virtud de la doctrina de impedimento colateral por sentencia.⁹

A raíz de ello, VPP presentó escrito en oposición a la solicitud de desestimación, arguyendo que: (1) el TPI adquirió jurisdicción sobre Route 65 mediante emplazamiento debidamente diligenciado; (2) no se configuraba el impedimento colateral por sentencia, porque el dictamen que Route 65 esgrimió como causa para ello no había advenido final y firme¹⁰; (3) la cesión entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65 colocó a esta última en la misma posición que los anteriores arrendadores, lo que incluía las obligaciones incurridas ante VPP y; (4) la escritura de rectificación otorgada posterior a la cesión por el matrimonio Torres-Pabón y Route 65, para presuntamente limitar la responsabilidad de la Route 65 en las acciones judiciales de VPP, fue realizada con el único propósito de adelantar sus propios intereses.

Sopesada la moción dispositiva de Route 65 y su oposición, el 29 de septiembre de 2021, el TPI, mediante *Orden*¹¹, manifestó haber acogido la *Solicitud de Desestimación* presentada por Route 65 como una Moción de Sentencia Sumaria. A pesar de esto, el TPI decidió celebrar una vista argumentativa, el 30 de marzo de 2022, en la que, según surge de la Minuta levantada sobre las incidencias allí ocurridas¹², le concedió a VPP un término de treinta (30) días para que presentara una moción en la que expresara si todos los asuntos allí discutidos, entre ellos el vencimiento del contrato, serían atendidos en el caso de desahucio, excepto el asunto del alegado menoscabo de las obligaciones.

⁹ La moción de desestimación presentada por Route 65 estuvo predicada en un alegado impedimento colateral por sentencia. Pero lo cierto es que, en el pleito de desahucio, el TPI relevó al apelante de dicha sentencia y ordenó la continuación del descubrimiento de prueba.

¹⁰ Este planteamiento surge a los efectos de que, al momento de presentar la moción en oposición a la solicitud de desestimación en este pleito, VPP había presentado una solicitud de reconsideración en el caso de desahucio. Reconsideración que, como se menciona en la nota al calce anterior, fue evaluada por el TPI y este resolvió dejar sin efecto la sentencia.

¹¹ Apéndice 13 del recurso apelativo, pág. 167.

¹² Apéndice 14 del recurso apelativo, págs. 168-69.

A tales efectos, VPP presentó *Moción en cumplimiento de Orden*¹³, y solicitó una vez más al TPI, que consolidara el Caso Civil Número SJ2019CV04817 con el presente caso. En la alternativa, solicitó que se enmendara la alegación cuarenta y cinco (45) de la Segunda Demanda, que versa sobre el valor de los daños por el incumplimiento de contrato.

Evaluada las alegaciones de las partes, el TPI dictó la sentencia cuya revocación nos solicita VPP¹⁴, declarando Ha Lugar la moción dispositiva instada por Route 65, por tanto, desestimando la causa de acción presentada en contra de esta última. Como parte de su decisión el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos, pertinentes a la controversia ante nuestra atención:

1. *Los codemandados Antonio Torres Montes e Israel Benítez otorgaron un Contrato de Subarrendamiento (el Contrato) con el Sr. Ibrahim Sammy Odeh (Sr. Odeh).*
2. *El Contrato de Subarrendamiento (el Contrato) establece que el Sr. Ibrahim Sammy Odeh ostentaría la posesión por la duración del Contrato, que es de 10 años, a partir del 1 de enero de 2019.*
3. *El 26 de octubre de 2010, el Sr. Ibrahim Sammy Odeh cedió a VP Petroleum todas sus obligaciones y los derechos adquiridos que ostentaba mediante el Contrato de Subarrendamiento con los demandantes, mediante contrato titulado Contrato de Arrendamiento, Compraventa de Plusvalía, Derecho a Operar y Mejoras Permanentes.*
4. *El 15 de mayo de 2019 el Sr. Antonio Torres Montes, su esposa Sonia Pabón González y la Sociedad legal entre ambos radicaron una Demanda en contra de VP Petroleum, LLC (VPP), caso número SJ2019CV04817, sobre desahucio.*
5. *El 24 de mayo de 2019, el Sr. Antonio Torres Montes, su esposa Sonia Pabón González y la Sociedad Legal de Gananciales entre ambos, otorgaron una Escritura de Cesión (la Cesión) mediante la cual cedieron el inmueble a Route 65; quien luego compareció como demandado en el caso SJ2019CV04817 sobre desahucio.*
6. *El 6 de julio de 2019 el Sr. Antonio Torres Montes, su esposa Sonia Pabón González, anteriores dueños del inmueble, y Route 65, otorgaron una Escritura de Rectificación mediante la cual aclararon entre otros, los*

¹³ Apéndice 15 del recurso apelativo, págs. 170-72.

¹⁴ Apéndice 1 del recurso apelativo, págs. 1-11.

derechos y obligaciones que les cobijaban por causa de la Escritura de Cesión.

Enumeradas tales determinaciones de hechos, y evaluados los asuntos de derecho esgrimidos, el TPI concluyó que:

En el presente caso no existe controversia en que Route 65 no figura como parte en los contratos que fueron suscritos entre los Sres. Antonio Torres Montes, su esposa Sonia Pabón González, Israel Benítez Naranjo, su esposa Isabel Nevárez Robles, el Sr. Ibrahim Sammy Odeh, y VP Petroleum; y que sirven como base para los reclamos presentados en la *Segunda Demanda Enmendada* (SUMAC 110). Tampoco existe controversia en que Route 65 no advino cesionario de dichos contratos, ni de los derechos y/u obligaciones allí acordadas; ni revocó los mismos una vez vencidos.

De manera particularizada, en el presente caso no existe controversia en que Route 65 no fue parte, ni compareció, ni suscribió, ni advino cesionario, del *Contrato de Subarrendamiento* suscrito el 11 de diciembre de 2008 entre los Sres. Antonio Torres Montes, Israel Benítez Naranjo y el Sr. Ibrahim Sammy Odeh. De igual manera, no existe controversia en que Route 65 no fue parte, ni compareció, ni suscribió, ni advino cesionario de la *Cesión de Contrato de Arrendamiento, Compraventa de Plusvalía, Derecho de Operar y Mejorar permanentes* suscrita el 26 de octubre de 2010 entre los Sres. Antonio Torres Montes, Israel Benítez Naranjo, sus respectivas esposas, y VP Petroleum; ni existe controversia en que, habiendo vencido el término acordado en el *Contrato de Subarrendamiento*, Route 65 no lo renovó.

En el presente caso tampoco existe controversia en que, mediante *Escritura de Permuta* del 29 de noviembre de 2018, el matrimonio Torres-Pabón adquirió la totalidad del inmueble objeto de la *Segunda Demanda Enmendada* (SUMAC 110); ni existe controversia en que el inmueble objeto de la *Segunda Demanda Enmendada* (SUMAC 110) venció, conforme a sus propios términos, el 1 de enero de 2019.

En el presente caso tampoco existe controversia en que, mediante *Escritura de Cesión* del 24 de mayo de 2019, el matrimonio Torres-Pabón cedió y traspasó a Route 65 la propiedad inmueble objeto de la *Segunda Demanda Enmendada* (SUMAC 110) con todos sus usos, anexos y servidumbres sin reservas ni limitaciones de clase alguna, excepto las allí mencionadas; ni existe controversia en que estos posteriormente aclararon, mediante *Escritura de Rectificación* del 6 de julio de 2019, los derechos y obligaciones que cobijaban a Route 65 al amparo de la *Escritura de Cesión*.

Al examinar los documentos presentados por las partes este tribunal pudo corroborar que la referida *Escritura de Cesión* se suscribió varios meses después de haber

expirado el *Contrato de Subarrendamiento* con VP Petroleum el 1 de enero de 2019. En virtud de ello, no puede haber controversia en que, por tal razón, en la *Escritura de Cesión* realizada a favor de Route 65 no se incluyó, ni se hizo referencia, al *Contrato de Subarrendamiento* del cual VP Petroleum advino cesionario.

De igual manera, tampoco existe controversia en que ni el Sr. Ibrahim Sammy Odeh, ni VP Petroleum, tenían inscrito en el Registro de la Propiedad un derecho de arrendamiento, o subarrendamiento, sobre el inmueble objeto del presente litigio; y que es también objeto del caso Civil Número SI2019CV04817 (803).

Toda vez que el derecho de arrendamiento que le confirieron los Sres. Benítez y Torres al Sr. Odeh y/o VP Petroleum no constaba inscrito en el Registro de la Propiedad, y ante la inexistencia de una relación contractual entre el Sr. Odeh, VP Petroleum, y el nuevo titular del inmueble (Route 65), este último (Route 65) tenía el derecho exclusivo para terminar el arrendamiento vigente al verificarse la venta. Véanse: Artículo 1461 del Código Civil, supra; y Artículo 5 de la Ley 210-2015, supra.

Así las cosas, de las alegaciones de la Segunda Demanda Enmendada (SUMAC 110, párrafo 31), las cuales consideramos como ciertas al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, surge inequívocamente que, una vez Route 65 advino titular del inmueble objeto de la *Segunda Demanda Enmendada*, este procedió a solicitar su desalojo y entrega por VP Petroleum y ejerció su derecho como titular al requerir el desahucio de VP Petroleum mediante el caso Civil Núm. SJ2019CV04817 (803). Ello evidencia su falta de consentimiento al arrendamiento de su propiedad.

Según ya hemos dicho, el TPI declaró Ha Lugar la solicitud presentada por la aquí apelada, ordenando la desestimación de la causa de acción instada en contra de Route 65 por VPP.

Insatisfecho con el referido dictamen, el 8 de julio de 2022, VPP presentó una *Moción de Reconsideración*¹⁵ solicitando que se dejase sin efecto la *Sentencia Parcial* aludida, **pues la controversia de asunción del Contrato de Sub-Arrendamiento por parte de Route 65 aún estaba ante la consideración del Tribunal en otro caso (el de desahucio), así como también el carácter y la naturaleza de la cesión realizada entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65.**

¹⁵ Apéndice 19 del recurso apelativo, págs. 278-314.

A pesar de lo anterior, y sin contar con el beneficio de la comparecencia de la otra parte, el 11 de julio de 2022, el TPI declaró No Ha Lugar la reconsideración presentada. Al denegar la petición de reconsideración el foro primario plasmó, además, que *“Independientemente de la naturaleza de la transacción realizada entre el matrimonio demandado y Route 65, en el presente caso no existe controversia en que el Contrato de Arrendamiento estaba expirado y no fue renovado por el matrimonio demandado. Una vez realizada la transacción, el nuevo adquiriente tampoco lo renovó”*.¹⁶

Inconforme aún, comparece VPP ante este Tribunal de Apelaciones, mediante el presente recurso de apelación, señalando la comisión de los siguientes errores por el foro primario:

PRIMERO: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA TRANSACCIÓN ENTRE EL MATRIMONIO TORRES-PABÓN CONSTITUYÓ UNA COMPRAVENTA Y NO UNA CESIÓN, Y, EN SU CONSECUENCIA DETERMINAR QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VPP ESTABA EXPIRADO Y QUE NO HABÍA SIDO RENOVADO POR LOS CODEMANDADOS CUANDO ESTE ASUNTO ESTÁ SIENDO RESUELTO POR UN TRIBUNAL HERMANO EN EL CASO SJ2019CV04817.

SEGUNDO: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO ATENDER LA ALEGACIÓN DE VPP SOBRE LA SIMULACIÓN DE CONTRATO ENTRE LOS CODEMANDADOS MATRIMONIO TORRES-PABÓN Y ROUTE 65.

II. Exposición de Derecho

A. Las alegaciones y la moción de desestimación

a.

La Regla 6.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 6.1, establece que para solicitar un remedio en un foro judicial, las alegaciones hechas en la demanda deben contener: “(1) una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio, y (2) una solicitud del remedio a

¹⁶ Apéndice 2 del recurso apelativo, pág. 12.

que crea tener derecho. Podrán ser solicitados remedios alternativos o de diversa naturaleza”. Por su parte, la Regla 6.5 de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 6.5, aclara que dichas alegaciones no deben seguir fórmulas técnicas particulares, siendo requisito únicamente que estas se redacten de manera “sencilla, concisa y directa”, además, se interpretarán *con el propósito de hacer justicia*. Véase también, *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 501 (2010). Esta Regla establece también que, “[s]ujeto a lo dispuesto en la Regla 9, una parte podrá formular, en la alternativa, cuantas reclamaciones o defensas tenga, aunque sean incompatibles”.

En sintonía con lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que las alegaciones solo tienen una misión: notificar a grandes rasgos cuáles son las reclamaciones y defensas de las partes. *Banco Central v. Capitol Center*, 135 DPR 760 (1994). La función de las alegaciones es simplemente bosquejar la controversia, por lo que, al momento del emplazamiento, a través de la demanda solo es necesario comunicarle al demandado la naturaleza general de las alegaciones del demandante. *Íd.*

De igual forma, nuestro más alto foro ha resuelto que en la demanda no hay que especificar bajo qué disposición legal se reclama, **basta con que de los hechos que esquemáticamente se alegan surja una causa de acción bajo cualquier ley**. (Énfasis provisto). *Dorante v. Wrangler of PR*, 145 DPR 408, 414 (1998). Después de todo, los tribunales conceden lo que en derecho procede no lo que se les pide, independientemente de que el remedio hubiese sido específicamente solicitado en la súplica o en las alegaciones. Citando a *Rivera Flores v. Cía. ABC*, 138 DPR 1, 8 (1995); *Neca Mortg. Corp v. A&W Sev. S.E.*, 137 D.P.R. 860 (1995).

A lo anterior se ha de añadir lo que dispone la Regla 8.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 8.3, en lo relativo a que ***una copia de cualquier documento o escrito que se acompañe como exhibit a una alegación se considerará para todos los efectos como parte de esta.*** (Énfasis y subrayado provistos). Sobre tal regla nuestra alta curia manifestó que *autoriza la presentación de anejos con la demanda. En ocasiones ello es conveniente porque abunda en los hechos de la acción y puede ayudar a clarificar o detallar los mismos. Pero se trata de algo potestativo; no es mandatorio.* (Énfasis provisto). *Bco. Central Corp., v. Capitol Plaza, Inc.*, 135 DPR 760 (1994)¹⁷.

b.

La moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2, es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 D.P.R. 409, 428 (2008). La citada regla dispone que la parte demandada puede presentar una moción de desestimación en la que alegue las siguientes defensas: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) **dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio**; y (6) dejar de acumular una parte indispensable. (Énfasis provisto). 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2.

Igualmente, se ha establecido que, al momento de evaluar una moción de desestimación, los jueces *vienen obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez,*

¹⁷ Aunque la Opinión citada precede la aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, la regla aludida no sufrió cambios con las enmiendas incorporadas, de modo que subsiste la interpretación que de esta hiciera nuestro Tribunal Supremo.

considerarlos de la forma más favorable a la parte demandante. *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018), citando a *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 D.P.R. 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 D.P.R. 1033; *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 D.P.R. 811 (2013). Para que pueda prosperar una moción de desestimación, tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que se pudiere probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor. *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, supra en la pág. 49. En fin, el tribunal debe considerar si **a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de este**, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. (Énfasis provisto). *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497 (1994).

De manera seguida, la Regla 10.2(5) citada dispone que si en una solicitud de desestimación *en la cual se formula la defensa de dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, se exponen **materias no contenidas en la alegación impugnada**, y el tribunal no las excluye, la moción debe considerarse como una moción de sentencia sumaria.* (Énfasis provisto). Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.10.2; *Sánchez v. Aut. De Los Puertos*, 153 DPR 559, 570 (2001). En tal sentido, la moción estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 de Procedimiento Civil. *Íd.*

La conversión de una moción de desestimación en una de sentencia sumaria, a tenor con la regla citada, puede ocurrir cuando cualesquiera de las partes, el promovente o el promovido, **someten materia que no formó parte de las alegaciones, tales como: deposiciones, admisiones, certificaciones y contestaciones a**

interrogatorios. (Énfasis y subrayado provistos). *Torres Capeles v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300 (1997).

B. Teoría General de los Contratos y el Contrato de Compraventa

En nuestro ordenamiento jurídico, los contratos son negocios jurídicos que existen desde el momento en que concurren tres elementos: (1) el consentimiento de los contratantes, (2) un objeto cierto que sea materia de contrato y (3) una causa lícita que se establezca. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.¹⁸ A falta de alguno de estos elementos, o por ser contrario a la ley, la moral o el orden público, el contrato será nulo y, por tanto, inexistente. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3475.

Una vez las partes otorgan su consentimiento, se obligan a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008) Desde ese momento, el contrato queda perfeccionado y las partes obligadas, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que ello acarree, conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. Es decir, es desde ese momento que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes. Artículos 1213 y 1044 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3391 y 2994.

Las referidas disposiciones son de aplicación a todo contrato que se lleve a cabo en nuestro ordenamiento jurídico, incluyendo los contratos de compraventa.

Un contrato de compraventa surge cuando uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y, el otro, se obliga a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Art. 1334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3741. En otras palabras, se trata de un

¹⁸ Como se sabe, el Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Para fines de la presente, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado, por ser la ley vigente y aplicable a la controversia que nos ocupa.

contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir una cosa o derecho a la otra parte, a cambio de una suma de dinero. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. *Bco. Popular v. Registrador*, 181 DPR 663, 672 (2011), citando a Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo II, vol. II, 2da ed., Contratos en Particular, Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona, pág. 119. Dicho así, el contrato de compraventa queda formalizado cuando las partes llegan a un acuerdo en cuanto a la cosa y el precio. Artículo 1339 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3746; *Bco. Popular v. Registrador*, supra, citando a Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Tomo IV, vol. II, Derecho de Contratos*, pág. 160.

C. La cesión de un inmueble

La cesión de un crédito, derecho o acción está regulada por los artículos 1416 al 1426 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3491-3951. La misma ha sido definida como “un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario, por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de crédito cedido. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 717, (1993). En otras palabras, el cesionario, sustituye al acreedor cedente, **convirtiéndose el cesionario en el titular activo de la obligación existente a partir de la transmisión del crédito.** (Énfasis provisto). *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 991 (2019); *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986). Siendo así, **la obligación o relación jurídica existente permanece inalterada, pese a la transmisión.** (Énfasis provisto). *IBEC v. Banco Comercial*, supra.

Cuando el objeto de transmisión en una cesión sea un bien inmueble, tal cesión surtirá efecto contra tercero a partir del momento en que se inscriba en el Registro de la Propiedad. Artículo 1416 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3491.

D. Simulación contractual

La simulación contractual supone una contradicción entre la voluntad interna de las partes y la voluntad manifestada por las partes. De dicha contradicción nace un negocio jurídico al que se le califica de aparente. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150, 161 (2008) citando a L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1984, Vol. II, págs. 79. Cuando se está ante una simulación contractual, se ha reconocido la existencia de dos tipos de simulación: (1) la simulación relativa y (2) la simulación absoluta.

La simulación relativa consiste en camuflar un acto. Se presenta la apariencia de que se lleva a cabo un negocio jurídico, más en realidad se quiere y se lleva a cabo otro distinto. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, supra, en la pág. 162. “Los contratantes concluyen un negocio verdadero, que ocultan bajo una forma diversa, de tal modo que su verdadera naturaleza permanezca secreta.” *Íd.* Bajo la falsa apariencia se encubre el negocio realmente deseado por las partes contratantes. *Íd.* En estos casos, una vez se cumpla con ciertos requisitos, el contrato simulado queda eliminado y cobra vigencia el contrato verdadero y disimulado. *Díaz García v. Aponte Aponte*, supra.

De otra parte, en la simulación absoluta, las partes crean la apariencia de un negocio jurídico, pero realmente no llevan a cabo un negocio real. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, supra, en la pág. 161; *Díaz García v. Aponte Aponte*, supra, en la pág. 10. “[S]e pretende la configuración aparente de un acto ficticio o inexistente.” *Hernández Usera v. Srio. de Hacienda*, 86 DPR 13, 18 (1962). Al surgir este tipo de simulación, las partes no alteran la situación jurídica anterior, pues este contrato carece de causa, por lo que es nulo, inexistente y no produce efectos jurídicos. *Díaz García v. Aponte Aponte*, supra.

No obstante, aun cuando un contrato simulado exprese una causa falsa, el mismo será válido siempre y cuando se pruebe que el negocio encubre una causa verdadera y lícita. *Delgado Rodríguez v. Rivera Silverio*, supra.; *Reyes v. Justino*, 11 DPR 275, 284 (1975).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

a.

A través de los señalamientos de error alzados VPP aduce que el TPI incidió al determinar que la transacción entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65 constituyó un contrato de compraventa, y no uno de cesión, y, en consecuencia, concluir que el contrato de arrendamiento estaba expirado, puesto que Route 65 no había renovado el mismo. Así también, esgrimió que incidió el foro primario al no atender su alegación sobre la simulación de contrato entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65, con el que estos pretendían eludir las obligaciones acordadas con VPP.

Por su parte, Route 65 arguye que la sentencia del foro recurrido se basó en la normativa aplicable al caso sobre contratación, el derecho del nuevo titular de un inmueble en cuanto al arrendatario, y en el hecho incontrovertible de que el *Contrato de Arrendamiento* venció por sus propios términos. Asimismo, aduce que VPP no presentó su alegación de simulación de la escritura de cesión, sino hasta que instó la moción de reconsideración, el 8 de julio de 2022.

b.

Previo a considerar los argumentos presentados por las partes, valga aclarar un tema procesal que incide directamente sobre la solución del asunto ante nuestra consideración. Según indicamos en el tracto procesal, el TPI se decidió en favor de convertir la moción de desestimación que presentó Route 65, bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, supra, en una petición de sentencia sumaria, según

lo provee la última oración de la regla citada. Fundamentó tal ejercicio el foro primario en que, tanto en la Demanda Enmendada, como en la Oposición a Solicitud de Desestimación presentada por el apelante, fueron presentados documentos en apoyo de estas. Cónsono con ello, por una parte, el foro primario hizo determinaciones de hechos incontrovertidos, según lo requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, pero, a la misma vez, y en contravención a la determinación sobre tratar la moción dispositiva como una de sentencia sumaria, en la Sentencia apelada también manifestó que, **considerando como ciertas las alegaciones contenidas en la Demanda Enmendada, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil**¹⁹, procedía la desestimación de la causa de acción de los apelantes. Es decir, por una parte, el foro apelado aparentó tratar el asunto bajo la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, incluyendo una lista de *hechos incontrovertidos*, pero, por la otra, terminó haciendo expresiones que permiten ubicar su determinación dentro de lo dispuesto en la Regla 10.2, supra, al presuntamente partir *de la veracidad de las alegaciones* de la demanda enmendada para desestimar.

Visto lo anterior, resulta de importancia que determinemos cómo identificar la moción dispositiva presentada por Route 65, por cuanto definirá los parámetros para revisarla.

No hay duda de que, auscultada la Demanda Enmendada presentada por VPP el 1 de febrero de 2021, -en la cual incorporó a Route 65 como parte demandada-, allí se incluyeron documentos o escritos junto a las alegaciones que enumeró. Sobre tales documentos incluidos en la demanda, según explicamos en la exposición de derecho, la Regla 8.3 de Procedimiento Civil, supra, dictamina que han de ser **considerados para todos los efectos como parte de las alegaciones.**

¹⁹ Apéndice 1 del recurso de apelación, pág. 11.

Entonces, atendiendo la *Solicitud de Desestimación* instada por Route 65, esta parte la identificó como una petición bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, en lo que coincidimos, y no como una moción bajo la Regla 36 del mismo cuerpo reglamentario, supra. Al así nombrarla, la parte apelada aseveró que, **aun tomando como ciertas las alegaciones contenidas en la Demanda Enmendada, no se justificaba la concesión de un remedio.** Es decir, Route 65 utilizó la nomenclatura característica de una moción de desestimación. Con mayor especificidad, la parte apelada afirmó en su moción dispositiva que, **tomando la prueba documental incluida en la Demanda Enmendada como parte integral de las alegaciones allí contenidas,** surgía que **no existían hechos que justificaran la concesión de un remedio.**

Visto que, como se sabe, *el nombre no hace la cosa*²⁰, añadimos a lo dicho en el párrafo que antecede, que la causa o fundamento que habilita al tribunal a convertir una moción de desestimación en una petición de sentencia sumaria, -la inclusión de materias no contenidas en la alegación impugnada-, también estaba ausente en la referida moción de Route 65, por lo cual, resulta coherente que dicha parte se reiterara en la afirmación de que su solicitud partía del entendido de que, aún tomando como veraces las alegaciones contenidas en la demanda enmendada, el foro primario debía desestimar.

Huelga indicar, que la Moción de Desestimación bajo examen tampoco contenía una propuesta de hechos medulares que Route 65 juzgara incontrovertidos, menos aún documentación incluida para tratar de establecer unos hechos incontrovertidos, que ni siquiera fueron propuestos. Por lo mismo, **tal moción estaba desprovista de materia que no formara parte de las alegaciones, como deposiciones,**

²⁰ *OCS v. CODEPOLA*, 202 DPR 842 (2019). Tal principio nos traslada que, no importando cómo una parte denomine una moción, que queda bajo el criterio del tribunal determinar qué tipo de petición dispositiva está ante su consideración.

admisiones, certificaciones o contestaciones a interrogatorios.

Torres Capeles v. Rivera Alejandro, supra.

Con precisión, en su moción de desestimación Route 65 solo hizo alusión al contrato que firmara VPP con el matrimonio demandado, según fue incluido en la Segunda Demanda Enmendada como parte de las alegaciones, para tratar de establecer su teoría legal de que no participó como parte en dicho acuerdo, por tanto, debía excluirse de alguna responsabilidad frente a VPP. No obstante, como observaremos, la responsabilidad que VPP imputó a Route 65 a través de sus alegaciones, eran resultantes de otra fuente, el denominado contrato de cesión entre el matrimonio aludido con este, que, además de ser tildado de simulado, y no cumplir con los requisitos típicos de una cesión, también se alegó que traspasó al cesionario (Route 65) las responsabilidades del cedente (matrimonio) hacia VPP.

Finalmente, al examinar la Oposición a Desestimación presentada por VPP, tampoco fueron incluidas materias ajenas a la Demanda Enmendada, que dieran lugar a la conversión del asunto a un proceso bajo la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. Route 65 esgrimió en su petición de desestimación que no había relación contractual entre esta y el apelante, según surgía de las alegaciones contenidas en la Demanda Enmendada, junto a la documentación allí incluida (parte integral de las alegaciones). Cuando en la Oposición a Desestimación VPP aludió a prueba documental sobre tal aseveración del apelado, **lo hizo haciendo referencia a los documentos ya incluidos en la Demanda Enmendada**, que formaban parte de las alegaciones, pues debían ser concebidos como parte integral de estas.

Por lo explicado, habremos de conducir el examen de la Moción de Desestimación presentada por Route 65, y el escrito en oposición a esta, bajo los parámetros de la Regla 10.2, supra, en lugar de la Regla 36,

supra. En concordancia, procede *tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez, considerarlos de la forma más favorable a la parte demandante. López García v. López García*, supra, lo que también supone considerar la prueba documental que se acompañó en la Demanda Enmendada como parte de las alegaciones. Bajo tal criterio revisorio, estamos llamados a considerar si, a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de este, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra.

c.

Atendiendo sólo lo pertinente a las controversias ante nuestra consideración, que surge de la solicitud de desestimación instada por Route 65²¹, esta parte alegó que, aun tomando como ciertas las alegaciones de la demandan enmendada, cabía determinar que: *no había sido parte, ni firmó, el Contrato de Sub arrendamiento (del 11 de diciembre de 2008), así como tampoco firmó la Cesión del Contrato de Arrendamiento (del 26 de octubre de 2010). Añadió que de los hechos bien alegados en la demanda (no conclusiones de la demandante) surge que Route 65 no es parte de los contratos en cuestión por lo cual no existe causa de acción en su contra*²². Sustentó tales afirmaciones en el contenido de los contratos que VPP incluyó como parte de sus alegaciones en la *Segunda Demanda Enmendada*.

No obstante, basta una sola lectura de las alegaciones contenidas en la referida *Segunda Demanda Enmendada* para percatarse que Route 65 no tenía razón al afirmar que, aun tomando como ciertas aquellas, cabría la desestimación porque no justificaban una causa de acción.

²¹ Las primeras cuatro páginas y media de la moción de desestimación, (págs. 97-101 del apéndice de recurso de apelación), fueron dedicadas a planteamientos de Route 65, relativos a la alegada falta de jurisdicción sobre su persona, por un presunto diligenciamiento del emplazamiento deficiente. Esta controversia fue adjudicada en contra de Route 65 y no está ante nosotros.

²² Apéndice 9 del recurso de apelación, pág. 102.

Aunque Route 65 afirmó no tener relación contractual alguna con VPP que justificara una causa de acción de este en su contra, sin embargo, de tomarse como ciertas las alegaciones 31-36 incluidas en la Segunda Demanda Enmendada se impone como conclusión que sí fue aseverado lo siguiente: (1) que el contrato de cesión suscrito entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65 (de ser validado) no acarreó la terminación de la relación contractual habida entre dicho matrimonio y VPP, sino que, al contrario, **fue transferida a Route 65, junto con sus obligaciones;** (2) que, -confirmando tal transferencia de responsabilidad del matrimonio hacia Route 65 respecto a las obligaciones de VPP-, el único propósito por el cual, posterior a la otorgación de dicho contrato de cesión se suscribió entre dichas partes una presunta *escritura de rectificación*, fue el de, precisamente, tratar de limitar y excluir la responsabilidad de Route 64 hacia VPP, **que el matrimonio demandado le transfirió**, y; (3) estamos ante una simulación de contrato, con el único propósito de frustrar la obligación contraída por el matrimonio demandado con VPP, de ejercer su presunto derecho a extender el subarriendo sobre el inmueble que ocupa, lo que resulta de las alegaciones 35-34.

Insistimos, partiendo de la veracidad de dichas alegaciones²³, al menos para fines de esta etapa procesal, y dándoles la lectura más favorable, según nos lo exige la jurisprudencia interpretativa sobrevenida por la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, no podemos llegar a la conclusión de que VPP carezca de una causa de acción contra Route 65. Juzgamos patente que es una controversia esencial para ser determinada, si Route 65 asumió las obligaciones que tenía el matrimonio aludido con VPP a través del contrato de cesión otorgado, en

²³ Añadimos que, con fines *in argüendo*, aún si consideráramos la Moción de Desestimación instada por Route 65 como una bajo la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, los documentos incluidos por las partes no resultaban suficientes para establecer como un hecho incontrovertido la legitimidad del presunto negocio jurídico acordado por el matrimonio Torres-Pabón con Route 65, tampoco la posibilidad de simulación del contrato entre estos.

cuyo caso, sí cabría reconocer una obligación entre estos dos, y lo concerniente a la simulación del contrato, junto al valor jurídico, si alguno, de la referida *escritura de rectificación*.

Cabe incluir en este punto la discusión de otros asuntos que surgen de la sentencia apelada, y nos parecen de importancia. Primero, vista la documentación acompañada por las partes en las mociones mencionadas, no es difícil concluir que entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65 **no** se llevó a cabo un contrato de compraventa, a distinción de lo afirmado por el TPI. Al contrario, la transacción realizada entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65 se trató de una presunta cesión, (cuya legitimidad está en controversia, a este momento procesal). Recordemos que un contrato de compraventa tiene origen cuando una de las partes se obliga a entregar una cosa, y la otra parte se compromete a pagar por dicha cosa un precio cierto, ya sea mediante dinero o por un signo que lo represente. Artículo 1334 del Código Civil, *supra*.

Sobre lo mismo, de la escritura de cesión otorgada entre tales partes, surge que el matrimonio Torres-Pabón alegadamente cedió el inmueble objeto de esta controversia a la aquí apelada. Específicamente, en la cláusula primera de dicha escritura, las partes allí presentes consignaron lo siguiente:

UNA: La “CEDENTE” por la presente, **CEDE Y TRASPASA**, a favor de la “CESIONARIA” la propiedad descrita en el hecho PRIMERO de la parte expositiva de esta escritura como está y donde está (“AS IS, WHERE IS AND WITH ALL FAULTS”), con todos sus usos, anexos y servidumbres sin reservas ni limitaciones de clase alguna, excepto las mencionadas.

Asimismo, la escritura denominada *de Rectificación*, solo se comprende si se parte del entendido de que el matrimonio Torres-Pabón en efecto cedió todos los derechos *y obligaciones* que tenía sobre el inmueble objeto de la contratación a Route 65, y por ello pretendió *rectificar*, más bien limitar *a posteriori*, la responsabilidad de este último hacia VPP. Reiteramos, tomadas como ciertas las alegaciones de VPP,

será asunto por determinar si el referido documento se otorgó con el único propósito de limitar la responsabilidad de Route 65 respecto a VPP, y si el primero asumió alguna obligación frente a VPP al aceptar la cesión.²⁴

Al TPI identificar la transacción entre el matrimonio y Route 65 como una de compraventa, concluyó erróneamente que resultaba de aplicación el Artículo 1461 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4068, el cual dicta que, *el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y los dispuesto en la Ley Hipotecaria*. A tenor, dispuso que, puesto que ni el Sr. Odeh ni VPP inscribieron su derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, el mismo no tenía eficacia *erga omnes* y ello permitía que Route 65, como nueva titular, terminara con el contrato de subarrendamiento pactado.

Nuevamente, no hay duda de que el presunto negocio jurídico llevado a cabo entre el matrimonio demandado y Route 65 fue una cesión, (aunque persiste la controversia sobre si fue o no simulado). Como adelantamos, al llevar a cabo una cesión, se sustituye al acreedor cedente por el cesionario, convirtiéndose este último en el titular activo de la obligación. De ninguna manera ello supone la extinción de la obligación, sino que la misma subsiste de manera inalterada *IBEC v. Banco Comercial*, supra.

Zanjó el TPI que no existía controversia en cuanto a que el contrato de subarrendamiento estaba vencido, pues no fue renovado por el matrimonio Torres-Pabón, ni por Route 65, luego de realizada la cesión. Esto fue manifestado no solo en la *Sentencia Parcial*, sino también al denegar la reconsideración presentada por VPP.²⁵ No tiene razón.

²⁴ Apéndice 8 del recurso apelativo, págs. 91-96.

²⁵ Apéndice 2 del recurso apelativo, pág. 12.

Valga reiterar que la aseveración sobre **si el contrato entre el matrimonio demandado y el apelante está vencido** es precisamente la controversia esencial, medular, que está ante la consideración del Tribunal en el Caso Civil Número SJ2019CV04817, y sobre el cual aún se está descubriendo prueba. Conviene enfatizar aquí que VPP sostuvo en su *Segunda Demanda Enmendada*²⁶, que el contrato de subarrendamiento suscrito entre el matrimonio demandado y VPP estipulaba el derecho del segundo a extenderlo, que a esos fines VPP hizo gestiones para lograr extenderlo, a pesar de que dicho matrimonio se negó, y que el contrato quedó efectivamente extendido cuando el matrimonio Torres-Pabón recibió y aceptó el pago del mes de enero de 2019 que hizo VPP, elemento o teoría legal que también está siendo sopesada en el citado caso, cuya alegación en esta etapa de los procesos hay que tomar como cierta. En este sentido, se mantiene muy viva la controversia sobre si VPP tenía un derecho a solicitar la extensión del subarrendamiento del inmueble, según contratado con el matrimonio demandado, y el efecto de la presunta aceptación de pago por estos, en cuyo caso, sería plausible, como aduce las alegaciones de la Segunda Demanda Enmendada, que se trasladen las obligaciones de los primeros hacia Route 65.

Atado a lo anterior, tocaba al foro apelado sopesar y tomar conocimiento de que, el 30 de noviembre de 2021, el TPI emitió una resolución en el Caso Civil Número SJ2019CV04817, donde **dejó sin efecto la adjudicación sobre la falta de relación jurídica entre VPP y Route 65, ordenando la continuación del descubrimiento de prueba, de modo que persiste esta controversia medular**, (por tanto, no procedía la alegación de Route 65 sobre impedimento colateral por sentencia).

²⁶ Apéndice 7 del recurso apelativo, págs. 58-90.

Además, VPP ha argumentado que la transacción entre el matrimonio Torres-Pabón y Route 65 podría implicar que hubo una simulación de contrato. Como es sabido, una simulación ocurre cuando las partes aparentan llevar a cabo un negocio jurídico, más en realidad no realizan un negocio verdadero. *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, supra, en la pág. 161; *Díaz García v. Aponte Aponte*, supra, en la pág. 10. En caso de que se trate una simulación absoluta, el contrato simulado será nulo e inexistente, a no ser que se pruebe que el negocio encubre una causa verdadera y lícita, como se requiere para la validez de todo contrato. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *Delgado Rodríguez v. Rivera Silverio*, supra; *Reyes v. Justino*, supra.

Según VPP, transcurridos tres (3) años de la referida cesión, **Route 65 no ha logrado demostrar al TPI en el pleito de desahucio la validez de tal transacción.** Así también, VPP ha manifestado reiteradamente que, al presente, Route 65 no ha presentado prueba a los efectos de que se llevó a cabo la inscripción de la cesión otorgada entre el matrimonio Torres-Pabón y la aquí apelada. Como expuesto, el Código Civil establece que la cesión de un interés sobre un inmueble es constitutiva, por lo que debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Art. 1416 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3491.

En su sentencia recurrida, el TPI no se expresa sobre ninguno de estos particulares, sobre los cuales VPP enfáticamente ha llamado la atención, **a pesar de que resultan esenciales al momento de dirimir** las controversias pendientes.

En definitiva, tomadas como ciertas las alegaciones de la Segunda Demanda Enmendada, por las razones elucidadas, debía ser denegada la Moción de Desestimación presentada por Route 65.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos, revocamos la determinación recurrida. En consecuencia, ordenamos la devolución del caso al Tribunal de Primera Instancia para que continúen los proceso, con apego a lo aquí decidido.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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