

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL IX**

Rubén Santiago  
Climent

Apelante

vs.

Santiago Serrano, Real  
Estate Opportunities  
Puerto Rico Corp.,  
Afianzadora ABC;  
Afianzadora XYZ

Apeladas

KLAN202300118

**APELACIÓN**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Carolina

Civil Núm.:  
CA2022CV00284

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato, Dolo,  
Fraude y Daños

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Rivera Colón, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de marzo de 2023.

Comparece ante nos, el señor Rubén Santiago Climent (Sr. Santiago Climent o parte apelante), quien presenta recurso de “Apelación” en el que solicita la revocación de la “Sentencia” emitida el 25 de noviembre de 2022,<sup>1</sup> por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar la “Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria” presentada por Real Estate Opportunities Puerto Rico Corp. (REOPR), a la cual se unió el señor Santiago Serrano (Sr. Santiago Serrano) (en conjunto, parte apelada), y desestimó la reclamación presentada por la parte apelante.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente, el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración y el “Alegato en Oposición a Recurso de Apelación”, modificamos el

---

<sup>1</sup> Notificada el 28 de noviembre de 2022.

dictamen mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

### I.

El 2 de febrero de 2022, el Sr. Santiago Climent presentó una “Demanda” por incumplimiento de contrato, dolo, fraude y daños contra el Sr. Santiago Serrano y REOPR. Entre otras cosas, alegó ser el dueño de una propiedad ubicada en New San Juan Condominium, Carolina, Puerto Rico. Además, arguyó que, en la compraventa de dicho inmueble, actuó como agente de bienes raíces el Sr. Santiago Serrano, quien rinde servicios para REOPR. Asimismo, adujo que el Sr. Santiago Serrano intervino como representante de la parte vendedora, el Federal National Mortgage Association (Fannie Mae). Señaló que, como parte del proceso de mercadeo, se le indicó que la propiedad incluía un espacio de estacionamiento,<sup>2</sup> el cual pudo observar durante una visita de promoción. Sin embargo, afirmó que, tras haberse efectuado el cierre de la compraventa, advino en conocimiento de que la propiedad no incluía el aludido estacionamiento, sino que, por el contrario, éste le pertenecía al titular de otro apartamento. Por esta razón, alegó incumplimiento de contrato, y a su vez, la existencia de un acto doloso, puesto que se le hizo creer que la propiedad incluía un estacionamiento. Como consecuencia de lo anterior, solicitó que se le proveyese un espacio de estacionamiento, y el resarcimiento de \$250,000.00 en daños.

El 10 de mayo de 2022, REOPR presentó una “Moción Solicitando Sentencia Sumaria y/o Desestimación” y, en esencia, sostuvo que, de las alegaciones de la “Demanda” y los documentos relacionados con la misma, no surge que REOPR fuese parte de la compraventa, y que Fannie Mae, a pesar de ser una parte indispensable, no se había incluido en el pleito. Adicionalmente,

---

<sup>2</sup> Específicamente, se trata del estacionamiento 14-A.

apuntó que, de los documentos suscritos por la parte apelante, se desprende que esta última renunció a presentar cualquier acción relacionada al asunto de autos.

Posteriormente, el 26 de mayo de 2022, el Sr. Santiago Serrano presentó una “Solicitud de Reconsideración y Solicitud para Unirse a Solicitud de Sentencia Sumaria”, con el fin de poder defender sus intereses en el pleito. Aseveró que, por inadvertencia excusable, fue declarado en rebeldía. Por consiguiente, solicitó que la anotación de rebeldía fuese levantada, y se le permitiera unirse a la totalidad de los argumentos plasmados por REOPR en su “Moción Solicitando Sentencia Sumaria y/o Desestimación”.

Por su parte, el 3 de junio de 2022, el Sr. Santiago Climent presentó su “Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria”, y esgrimió que, por existir hechos materiales en controversia, la solicitud de sentencia sumaria era improcedente. Fundamentó su oposición en los siguientes argumentos, a saber: (1) Fannie Mae no es una parte indispensable, toda vez que no se hace reclamo alguno en su contra, y tampoco está solicitando la resolución o rescisión de la compraventa; (2) que, de entender que Fannie Mae es una parte indispensable en el pleito, lo que procede es que ésta se incluya en el proceso; (3) que la parte apelada no puede valerse de las cláusulas y condiciones del contrato de compraventa, ya que ésta no es parte del mismo; y (4) que, por incurrir en mala fe y dolo, la parte apelada está impedida de reclamar los derechos del contrato de compraventa.

En respuesta, el 22 de junio de 2022, la parte apelada presentó una “Réplica a Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria”, y reiteró sus argumentos en cuanto a la falta de parte indispensable y el relevo de la reclamación.

El 1 de julio de 2022, el Sr. Santiago Climent presentó una “Dúplica a Réplica a Oposición a Moción Solicitando Sentencia

Sumaria”, y recalcó la existencia de hechos materiales en controversia que impiden que el pleito pueda resolverse por la vía sumaria.

Evaluada las mociones presentadas por ambas partes, el 25 de noviembre de 2022,<sup>3</sup> el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Sentencia” mediante la cual declaró Ha Lugar la “Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria” presentada por REOPR, y a la cual se unió el Sr. Santiago Serrano. En síntesis, determinó que Fannie Mae es una parte indispensable. Adicionalmente, razonó que, de conformidad con la doctrina de los actos propios, la parte apelante no podía alegar, después de ocho (8) meses de haberse celebrado la compraventa, que había sido engañada sobre la situación del estacionamiento. Así, desestimó la reclamación presentada contra la parte apelada.

Inconforme, el 12 de diciembre de 2022, el Sr. Santiago Climent presentó una “Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia”. En cuanto a la determinación de parte indispensable, dispuso que, lo que procedía era que se ordenara la inclusión de Fannie Mae en el pleito, o la desestimación sin perjuicio. Sobre la doctrina de actos propios, expresó que, como firmó los documentos bajo engaño y falsas representaciones, existía una controversia de hechos materiales en cuanto a si la parte apelada incurrió en mala fe.

El 16 de diciembre de 2022, la parte apelada presentó una “Oposición a Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia”, y reiteró que, de las alegaciones y lo documentos presentados se desprendía que la parte apelante conocía que la propiedad no incluía un estacionamiento. A su vez, estribó que el argumento de la existencia de un vicio en el consentimiento era improcedente en derecho.

---

<sup>3</sup> Notificada el 28 de noviembre de 2022.

Finalmente, el 22 de diciembre de 2022, el Sr. Santiago Climent presentó una “Réplica a Oposición a Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia” y, en resumen, destacó la existencia de hechos en controversia, la existencia de un vicio de voluntad contractual, y que la desestimación con perjuicio afecta sus derechos de tener su día en corte.

Evaluadas las posiciones de ambas partes, el 12 de enero de 2023,<sup>4</sup> el foro *a quo* emitió una “Resolución” mediante la cual declaró No Ha Lugar la “Moción Solicitando Reconsideración de Sentencia” presentada por la parte apelante.

Aún insatisfecho, el Sr. Santiago Climent recurre ante este foro apelativo intermedio, y plantea la comisión de los siguientes errores, a saber:

*A. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al desestimar con perjuicio el presente caso faltando una parte indispensable (Fannie Mae)*

*B. Erró el Honorable Tribunal de Instancia al desestimar sumariamente el pleito de marras cuando existe genuina controversia sobre los hechos en se amparo el TPI para aplicar la doctrina de actos propios.*

## II.

### -A-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal provisto por nuestro ordenamiento con el fin de propiciar la solución justa, rápida y económica de pleitos que no contengan controversias genuinas de hechos materiales, y en los cuales resulta innecesaria la celebración de un juicio. *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796, 808 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 115 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

---

<sup>4</sup> Notificada en igual fecha.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 36, regula el mecanismo de sentencia sumaria. En lo pertinente, procede dictar sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada, si alguna, demuestran la inexistencia de controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho procede hacerlo. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *Rosado Reyes v. Global Healthcare, supra*, a las págs. 808 y 809.

El promovente de la sentencia sumaria deberá demostrar que no existe controversia real sustancial de ningún hecho material. Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a); *Rosado Reyes v. Global Healthcare, supra*, a la pág. 808. Un hecho material es definido como aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129-130 (2012). Se podrá derrotar una moción de sentencia sumaria si existe una “duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Íd.*, a la pág. 130; *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).

La Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que la 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.

Por su parte, quien se opone a la sentencia sumaria deberá presentar su contestación dentro del término de 20 días desde que fue notificada. Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b). Si ésta no presenta su contestación dentro del referido término, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, *supra*. Además, deberá “contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente”. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c). De igual forma, deberá relacionar de forma concisa los párrafos, según enumerados por la parte promovente, que a su juicio están en controversia y deberá refutar los hechos materiales que están en controversia presentando evidencia sustancial. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b)(2); SLG *Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, 208 DPR 310, 336 (2021), *Rosado Reyes v. Global Healthcare, supra*, a la pág. 808; *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al., supra*, a la pág. 756.

Toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe efectuarse de la forma más favorable a la parte que se opone a la sentencia sumaria. *Const. José Carro v. Mun. Dorado, supra*, a la pág. 130; *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al., supra*, a la pág. 756. Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, “el hecho de que la otra parte no presente prueba que controvierta la evidencia presentada por la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, no implica necesariamente que dicha moción procederá automáticamente si en verdad existe una controversia sustancial sobre hechos esenciales y materiales”. SLG *Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al., supra*, a la pág. 337. No se dictará sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales

controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, *supra*, a la pág. 756. Tampoco procede dictar sentencia por la vía sumaria “en casos en 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).

Nuestro Máximo Foro ha reiterado que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en igual posición que los tribunales de primera instancia al revisar solicitudes de sentencia sumaria. *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, *supra*, a la pág. 809. Es por lo que, el Tribunal de Apelaciones “está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, a la pág. 118. El Tribunal de Apelaciones no podrá considerar documentos que no fueron presentados ante el foro primario, ni adjudicar hechos materiales y esenciales en controversia. *Íd.*, a las págs. 114 y 115. Los criterios a seguir por este tribunal al atender la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por nuestro Tribunal Supremo. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679 (2018). A tenor, el Tribunal de Apelaciones debe:

- 1) *examinar de novo el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y la jurisprudencia le exigen al foro primario;*
- 2) *revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, supra;*



3) *revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y*

4) *de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.*

**-B-**

El mecanismo de acumulación de parte indispensable está regulado por la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.16.1, establece que “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no puede adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda”. El “interés común” al que hace referencia la precitada regla, no se refiere a cualquier interés que una parte pueda tener en el pleito, sino a “un interés real e inmediato, no especulativo ni a futuro, que impida la confección de un remedio adecuado porque podría afectar o destruir radicalmente los derechos de esa parte ausente”. *RPR & BJJ, Ex Parte*, 207 DPR 389, 408 (2021).

La doctrina sostiene que una parte indispensable es “aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada, estando esta persona ausente del litigio”. J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, San Juan, Pubs. JTS, 2000, T. I, pág. 371. En otras palabras, es aquella parte de la cual no se puede prescindir, pues, de lo contrario, las cuestiones litigiosas no pueden adjudicarse correctamente, ya que su presencia es indispensable para conceder un remedio final y completo sin afectarlo. *López García v. López García*, 200 DPR 50, 63 (2018).

Ahora bien, “[l]a omisión de incluir a una parte indispensable incide sobre el debido proceso de ley que cobija al

ausente”. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 511 (2015). Por tanto, el mecanismo establecido en la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, parte de dos principios fundamentales: (1) garantizar la protección constitucional de que una persona no sea privada de la libertad y propiedad sin un debido proceso de ley, y (2) la necesidad de que el decreto judicial emitido sea completo. *López García v. López García*, *supra*, a la pág. 64.

Es por esto que nuestro Tribunal Supremo ha expresado que “[a]nte la ausencia de una parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia”. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677-678 (2012). Al incidir tal ausencia sobre la jurisdicción del tribunal, deberá entonces desestimarse la acción. *Íd.*, a la pág. 678. A tenor, la falta de parte indispensable constituye una defensa irrenunciable, la cual puede presentarse en cualquier etapa del litigio, incluso en la apelativa. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007). En consecuencia, los tribunales apelativos deben levantar *motu proprio* la falta de parte indispensable, debido a que ésta incide sobre su jurisdicción. *Íd.*, a las págs. 223-224. No obstante, dicha desestimación no tiene el efecto de una adjudicación en los méritos ni de cosa juzgada. *Íd.*, a la pág. 224.

Adicionalmente, nuestro más Alto Foro ha expresado que la interpretación de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, requiere de un enfoque pragmático. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 732 (2005). Es decir, su aplicación no depende de una fórmula rígida, sino que “[l]a determinación de si debe acumularse a una parte en un pleito depende de los hechos específicos de cada caso”. *López García v. López García*, *supra*, a la pág. 65. Por consiguiente, los tribunales tienen el deber de realizar un análisis sobre los derechos de las partes que no estén presentes y de las circunstancias particulares del pleito: el tiempo, el lugar, las

alegaciones, la prueba y las clases de derechos e intereses en conflicto. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón, supra*, a las págs. 511-512.

### III.

Según revela el tracto procesal, la “Sentencia” cuya revocación se solicita fue dictada al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Por tanto, y de conformidad con lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en el caso de *Roldán Flores v. M. Cuebas et al, supra*, pág. 679, nos compete determinar, de manera inicial, si las partes cumplieron con los requisitos necesarios que dimanaban de la regla procesal antes mencionada, de modo que podamos entonces considerar las mociones presentadas. Al examinar la “Moción Solicitando Sentencia Sumaria y/o Desestimación” presentada por REOPR ante el foro primario, y a la cual se unió el Sr. Santiago Serrano, juzgamos que, esta cumplió con los requisitos recabados por la Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, *supra*. En su moción incluyó: copia del contrato de compraventa y copia de la escritura de compraventa. Por su parte, el escrito en “Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria” también se atuvo a los requisitos recogidos en la Regla 36.3 (b) de las de Procedimiento Civil, *supra*; cuestionando los hechos incontrovertidos propuestos por la parte apelada mediante la inclusión de una copia de la declaración jurada prestada por el Sr. Santiago Climent. Lo anterior nos habilita para atender propiamente los errores señalados en el recurso de “Apelación”, en el cual se arguye, en síntesis, que incidió el foro primario al desestimar de manera sumaria la “Demanda”, puesto que dicha desestimación debió efectuarse sin perjuicio, y por haber controversias de hechos materiales y esenciales que dilucidar.

Dicho esto, procedemos entonces a evaluar si el foro recurrido erró al desestimar la reclamación **con perjuicio**. Según

se desprende del trámite procesal ya discutido, el Tribunal de Primera Instancia emitió una "Sentencia" mediante la cual declaró Ha Lugar la "Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria" presentada por REOPR, y a la cual se unió el Sr. Santiago Serrano. Concluyó que, como Fannie Mae es una parte indispensable, y no fue incluida en el pleito, procedía la desestimación, con perjuicio, de la reclamación.

Cónsono con el derecho discutido en el acápite anterior, ante la ausencia de una parte indispensable, el tribunal no posee jurisdicción para atender la controversia que se le presenta ante sí. Consecuentemente, deberá desestimarse la acción. En el caso de marras, el Tribunal de Primera Instancia determinó como hechos incontrovertidos los siguientes:

***La parte demandante y Fannie Mae (quien no es parte en la presente Demanda) otorgaron un Contrato de Compra y Venta de Propiedad Residencial" sobre la propiedad objeto de autos.***

***Fannie Mae no ha sido traído como parte a este caso por la Parte Demandante.***

*Así mismo, la Parte Demandante y Fannie Mae otorgaron escritura de Compraventa sobre dicha propiedad, conforme la Escritura Número 152 otorgada el 13 de julio de 2021, ante el Notario Jorge Fernando Colón Muntaner.*

[...]

***La parte Codemandada Reopp, Real Estate Opportunities Puerto Rico, Corp., no fue parte en ni firmó dichos documentos. los mismos fueron firmados únicamente por la Parte Demandante.***

(Énfasis nuestro).

Ante estas determinaciones de hecho, y por entender que el remedio solicitado (proveer un estacionamiento) es una obligación que solo puede conceder el vendedor, el foro primario resolvió que Fannie Mae es una parte indispensable, y procedió a desestimar, con perjuicio, la reclamación presentada por la parte apelante. **La parte apelante no cuestiona la determinación a los efectos de**

**que Fannie Mae es una parte indispensable.** Sino que, su señalamiento de error va dirigido a cuestionar la desestimación **con perjuicio** que efectuó el tribunal apelado. Argumenta que, el tribunal debió ordenar la inclusión de Fannie Mae en el pleito, o en la alternativa, que la desestimación debió realizarse **sin perjuicio**.

Según lo ha resuelto nuestro Máximo Foro, “el tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando el tribunal pueda asumir jurisdicción sobre ella”. *Cirino González v. Adm. Corrección*, 190 DPR 14, 46 (2014). Cuando no sea posible traer a esa parte al pleito, procederá la desestimación, la cual no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos ni de cosa juzgada. Por consiguiente, **el foro a quo debió ordenar la inclusión de Fannie Mae en el pleito. En caso de que no pudiese asumir jurisdicción sobre ésta, procedía la desestimación sin perjuicio de la reclamación.** Por ende, el primer señalamiento de error fue cometido.

Por otro lado, el Sr. Santiago Climent aduce que, debido a la existencia de controversias sobre hechos materiales, el foro recurrido estaba impedido de resolver la controversia por la vía sumaria. En específico, argumenta que el foro primario erró al concluir que la parte apelante, al firmar el contrato y la escritura de compraventa, obtuvo conocimiento de que la propiedad no incluía estacionamiento, por lo que no puede ir contra sus propios actos, y ahora reclamar, como lo hizo en este caso, que no tenía conocimiento. Su contención es que, **“aun cuando la documentación firmada por Climent no identifica espacio alguno de estacionamiento,** Climent alegó haber firmado engañado por las falsas representaciones verbales y visuales”.<sup>5</sup> (Énfasis nuestro). Asimismo, esboza que, existe controversia sobre

---

<sup>5</sup> Véase, Ap. a la pág. 13.

si la parte apelada actuó de mala fe, y si dicha mala fe impide la aplicación de la doctrina de actos propios. No le asiste la razón.

Junto con la “Moción Solicitando Sentencia Sumaria y/o Desestimación” se acompañó **prueba documental que evidencia que la propiedad adquirida no incluye estacionamiento alguno.**

La escritura de compraventa describe la propiedad de la siguiente manera:

*URBAN: HORIZONTAL PROPERTY: Apartment number three hundred three (303). Residential apartment of irregular shape, located at the third floor of New San Juan Condominium, located in Hato de Cangrejos Arriba ward, municipality of Carolina, Puerto Rico, facing Highway number one hundred eighty seven (187), said apartment with an area of approximately six hundred forty three point nine (643.90) square feet, equivalent to fifty nine point eighty one (59.81) square meters, and its boundaries are as follows: at the North, in thirty feet and ten inches (30' 10") equivalent to nine point forty (9.40) meters, with bearing wall that separates it from apartment three hundred one (301); at the South, in twenty five feet and ten inches (25' 10"), equivalent to seven point eighty seven (7.87) meters with bearing wall and ventilation shaft that separates it from three hundred five (305); at the East, in twenty two feet and six inches (22' 6"), equivalent to six point eighty six (6.86) meters, with bearing wall and entrance door that separates it from central corridor; and at the West, in broken line of twenty [sic] two feet and six inches (22' 6") equivalent to six (6.00) meters, with wall and porch railing facing Aleja Romero's property. This apartment comprises: foyer, living-dining, kitchen, bedroom, dressing room, bathroom and porch. The bathroom is equipped with bathtub, lavatory and water closet. The kitchen is equipped with kitchen cabinets, stove and refrigerator.<sup>6</sup>*

Por su parte, el contrato de compraventa dispone que:

*El comprador reconoce que **el vendedor, sus agentes, y representantes** no han hecho, y el vendedor niega y rechaza específicamente, cualquier representación, **garantía, promesa**, convenio, acuerdo o garantía, implícito o explícito, oral o escrito con respecto a lo siguiente:*

[...]

*(c) La habitabilidad, comerciabilidad, rentabilidad o **idoneidad para un propósito particular de la propiedad** o mejoras, incluidos los vicios y defectos redhibitorios, aparentes, no aparentes o latentes, que existen ahora o que pueden existir en el futuro **y que, si***

<sup>6</sup> Véase, Escritura de Compraventa, a la pág. 2.

***son conocidos por el comprador, harían que éste se niegue a comprar la propiedad.***<sup>7</sup>

(Énfasis suplido).

Asimismo, el contrato de compraventa indica lo siguiente:

*El Comprador declara y garantiza al Vendedor lo siguiente:*

***(a) El Comprador está comprando la Propiedad únicamente en función de su propia investigación e inspección de la Propiedad y no de ninguna información, declaración o garantía que el Vendedor, sus administradores, representantes, corredores, empleados, agentes o cesionarios proporcionaron o proporcionarán.***

***(b) Ni el Vendedor, ni sus administradores, empleados, representantes, corredores, agentes o cesionarios, han realizado ninguna declaración o garantía, implícita o explícita, relacionada con el estado de la Propiedad o su contenido.***<sup>8</sup>

(Énfasis nuestro).

Adicionalmente, el contrato de compraventa establece que:

*Como parte fundamental de la consideración que recibirá el Vendedor en virtud del presente acuerdo, tal como se negoció y acordó entre el Comprador y el Vendedor, **el comprador renuncia a lo siguiente:***

***(a) Todos los derechos a presentar y mantener una acción contra el vendedor por desempeño específico;***

[...]

***(e) Cualquier reclamo por falta de consideración y/o error de hecho, ya que dichos reclamos se relacionan con la compra de la propiedad, la celebración, la ejecución o el cierre del presente acuerdo;***

[...]

***Las referencias al 'Vendedor' en esta Sección 18 incluirán al vendedor y a los administradores, representantes, agentes, corredores, empleados y/o cesionarios del vendedor.***<sup>9</sup>

(Énfasis suplido).

Por otro lado, la escritura de compraventa lee como sigue:

<sup>7</sup> Véase, “Residential Real Estate Purchase and Sale Contract”, a las págs. 10 y 11.

<sup>8</sup> *Íd.*, a la pág. 18.

<sup>9</sup> *Íd.*, a las págs. 19 y 20.

**QUINTO: Manifiestan la Parte Compradora que a instancias del Vendedor han examinado e inspeccionado cuidadosamente el inmueble objeto de esta compraventa; que conoce el estado de la misma y que compra y acepta el inmueble como está, donde está y con todas las faltas [‘as is, where-is, with all faults’]...**

**La Parte Compradora reconoce que el Vendedor y sus agentes le han recomendado inspeccionar la Propiedad asistido de sus representantes, peritos y demás personas contratadas a esos fines, así como por un inspector certificado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y le han concedido tiempo adecuado y acceso a la Propiedad para llevar a cabo una inspección completa de la misma. En vista de lo anterior, la Parte Compradora acuerda que esta compra se realiza sin recurso y en el estado y condición actual (‘AS IS, WHERE-IS, WITH ALL FAULTS’), con todos sus defectos, sean ocultos o aparentes, y con todas las faltas o vicios en la Propiedad, sean conocidos o aparentes, y con todas las faltas o vicios en la Propiedad, sean conocidos o desconocidos, existentes al presente o que puedan surgir en adelante. **El Vendedor y sus agentes no hacen representación alguna ni garantizan de forma alguna, expresa o implícitamente, en forma oral o escrita, con respecto a a Propiedad incluyendo sin limitaciones respecto: [...] (c) la conveniencia de la Propiedad para cualesquiera y todos los propósitos, actividades y usos que la Parte Compradora pueda dar a la Propiedad; [...] (e) la habitabilidad, mercadeabilidad, la comercialidad, lo beneficioso o la aptitud para un propósito particular de la Propiedad; [...] (i) cualquier otro asunto relacionado con respecto a la Propiedad...**<sup>10</sup>**

De la documentación que antecede se desprenden varios asuntos a considerar. Primero, **de la descripción de la propiedad no surge que ésta tiene estacionamiento.** Segundo, el Sr. Santiago Climent **rechazó el hecho de que se le hubiese realizado alguna garantía o promesa por parte de Fannie Mae o sus representantes, incluyendo aquellos defectos que, de ser conocidos por el comprador, harían que éste se niegue a comprar la propiedad.** Tercero, la parte apelante consintió al hecho de que **compró la propiedad en función de su propia**

<sup>10</sup> Véase, Escritura de Compraventa, a la pág. 7.



**investigación e inspección, y no de ninguna información, declaración o garantía** hecha por Fannie Mae o sus representantes. Además, manifestó que **examinó e inspeccionó el inmueble, y que compra como está, donde está y con todas las faltas.** Quinto, que **Fannie Mae ni sus representantes garantizan cualesquiera propósitos, usos o asuntos que el Sr. Santiago Climent le pueda dar a la propiedad adquirida.** Sexto, que **el Sr. Santiago Climent renunció a presentar una acción contra Fannie Mae o sus representantes por, entre otras cosas, errores de hecho.**

Por las razones que anteceden, no coincidimos con el argumento de la parte apelante de que se le indujo a comprar una propiedad que no tenía estacionamiento. **El Sr. Santiago Climent firmó estos documentos, por lo que consintió su contenido y se le puede imputar conocimiento del mismo.**<sup>11</sup> Como es sabido, Una vez las partes prestan su consentimiento, éstos quedarán obligados al cumplimiento de la obligación pactada, ya que “[l]o acordado en los contratos tiene fuerza de ley entre las partes, ante sus sucesores y ante terceros en la forma que dispone la ley”. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9754. Por lo que, **cuando la parte apelante firmó estos documentos, expresó y reflejó su voluntad, obligándose así a cumplir de buena fe con lo pactado, y a no defraudar la confianza que Fannie Mae, como parte vendedora, ha puesto en su promesa.** *BPPR v. Sunc. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). Por ende, no coincidimos con que existe una controversia en cuanto a la alegada mala fe por parte de REOPR y el Sr. Santiago Serrano, bajo la premisa de que la parte apelada actuó de forma vil y maliciosa, **aun cuando del propio contrato y escritura de compraventa se desprende el**

---

<sup>11</sup> A esta misma conclusión llegó el foro primario, pues determinó que “el demandante firmó dos documentos, uno público de la cual se desprendía que la propiedad no contenía estacionamiento”. Véase, “Sentencia”, a la pág. 17.

**hecho de que la propiedad no tenía estacionamiento, y la parte apelante se pudo familiarizar con dichos documentos antes de adquirir la propiedad** (pues los firmó). Habiéndose comprometido por escrito a cumplir con el contenido de las cláusulas del contrato y la escritura de compraventa, no puede ahora el Sr. Santiago Climent actuar contra sus propios actos, e incluso argumentar que el contrato es nulo por dolo grave, cuando **los hechos particulares de este caso, considerados de forma integrada, no demuestran la existencia de tal dolo, más aún cuando la buena fe se presume.** *Feliciano Aguayo v. MAPFRE*, 207 DPR 138, 191 (2021).

Por lo anterior, coincidimos con el Tribunal de Primera Instancia en cuanto a la inexistencia de controversias sobre hechos materiales, y en cuanto a la aplicación de la doctrina de actos propios.<sup>12</sup> “La conducta contradictoria no tiene lugar en el campo del Derecho, y debe ser impedida”. *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 877 (1976). De otro modo, la parte apelada sufriría un claro perjuicio.

#### IV.

Por las razones que anteceden, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, modificamos la “Sentencia” emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, a los efectos de que la desestimación efectuada por el foro *a quo* debe ser sin perjuicio.

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

---

<sup>12</sup> La doctrina de actos propios protege la buena fe y la confianza que las partes han puesto ante sí en “el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones”. *Int. General Electric v. Concrete Builders, supra*, a la pág. 876, citando a Diez-Picazo, La Doctrina de los Propios Actos, Ed. 1963, pág. 157.