

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

ACAM PROPERTY  
MANAGEMENT LLC

Parte Apelante

v.

CONSEJO DE TITULARES  
DE LA ASOCIACIÓN DE  
RESIDENTES DE  
CABOQUERÓN RESORT

Parte Apelada

KLAN202300232

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Cabo Rojo

Civil núm.:  
CB2021CV00594

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores.

Rodríguez Flores, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

Comparece ACAM Property Management LLC., (Apelante o ACAM), mediante recurso de *Apelación*, y nos solicita que revoquemos la *Sentencia Sumaria* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo, el 22 de diciembre de 2022<sup>1</sup>. Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* que presentó el Consejo de Titulares del Condominio Caboquerón Resort (Apelado o Consejo de Titulares) y desestimó la *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios presentada por ACAM.

Evalutados los autos del caso a la luz del derecho aplicable, decidimos confirmar la *Sentencia Sumaria* dictada por el tribunal apelado.

---

<sup>1</sup> La *Sentencia Sumaria* fue notificada y archivada en autos el mismo día 22 de diciembre de 2022. Véase el Anejo 10 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

**I.**

La empresa ACAM presentó una *Demanda* por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra el Consejo de Titulares del Condominio Caboquerón Resort el 14 de diciembre de 2021<sup>2</sup>. Según surge de las alegaciones de la *Demanda*, el Consejo de Titulares del Condominio Caboquerón Resort contrató los servicios de administración con la empresa ACAM el 7 de agosto de 2021<sup>3</sup>. Ese día, ambas partes firmaron un *Contrato de Agente Administrador para el Consejo de Titulares del Condominio Caboquerón Resort*, mediante el cual ACAM le brindaría al Consejo de Titulares los servicios de un Agente Administrador por la cantidad de \$1,400.00 mensuales, a partir del **1 de agosto de 2021 hasta el 31 de julio de 2022**<sup>4</sup>.

Sin embargo, ACAM expuso que el Consejo de Titulares canceló el contrato el **31 de octubre de 2021**<sup>5</sup>. Ante la cancelación temprana del acuerdo, ACAM decidió presentar el pleito de marras en el que exigió el cumplimiento específico de la obligación, más el resarcimiento de daños e intereses<sup>6</sup>. Reclamó que tuvo pérdidas económicas y sufrió daños que estimó por la cantidad de \$35,000.00<sup>7</sup>.

El Consejo de Titulares respondió a este reclamo mediante la presentación de su *Contestación a Demanda*, en la que negó la mayoría de las alegaciones en su contra<sup>8</sup>. No obstante, afirmó que el pasado presidente de la Junta de Directores para el periodo 2020-2021, el señor Mario Zayas, y el señor Albrin I. Rivera Trabal, persona natural haciendo negocios como ACAM, en efecto, otorgaron un acuerdo en el que se contrató a éste último como Agente

---

<sup>2</sup> Véase el Anejo 1 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

<sup>3</sup> *Íd.*

<sup>4</sup> *Íd.*

<sup>5</sup> *Íd.*

<sup>6</sup> *Íd.*

<sup>7</sup> *Íd.*

<sup>8</sup> Véase el Anejo 2 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

Administrador del Condominio por el término de un año, a partir del **1 de noviembre de 2020 hasta el 31 de octubre de 2021**<sup>9</sup>.

Sin embargo, el órgano rector expuso que el señor Rivera Trabal incurrió en múltiples incumplimientos e irregularidades, mientras se desempeñaba como Agente Administrador<sup>10</sup>. Por ello, el contrato no fue renovado a la fecha de su vencimiento.

No obstante, el Consejo de Titulares alegó desconocer sobre el contrato al que hace referencia la parte apelante en la *Demanda*<sup>11</sup>. Adujo que, de existir el presunto contrato, éste no ha sido aprobado por la Junta de Directores, ni por el Consejo de Titulares en asamblea ordinaria ni extraordinaria, por lo que sería ilegal y nulo<sup>12</sup>.

También, levantó como defensas afirmativas que ACAM incurrió en fraude e ilegalidad; que las alegaciones son contrarias a los propios actos de ACAM; y que no existe relación contractual válida entre ésta y el Consejo de Titulares, entre otras defensas<sup>13</sup>.

Después de iniciar el descubrimiento de prueba y tras múltiples trámites procesales relacionados, el 15 de noviembre de 2022, el Consejo de Titulares sometió ante el TPI una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*<sup>14</sup>.

En su solicitud, el Consejo de Titulares argumentó que no existía controversia en cuanto a que éste no autorizó la contratación del señor Rivera Trabal como Agente Administrador; que el contrato bajo el cual el señor Rivera Trabal reclama no fue aprobado ni autorizado por el Consejo de Titulares; que el primer y único contrato entre el señor Rivera Trabal y el Consejo de Titulares fue cumplido; que no existen alegaciones en la demanda sobre alegado incumplimiento de ese contrato; y que una vez transcurrió el

---

<sup>9</sup> *Íd.*

<sup>10</sup> *Íd.*

<sup>11</sup> *Íd.*

<sup>12</sup> *Íd.*

<sup>13</sup> *Íd.*

<sup>14</sup> Véase el Anejo 9 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

término de vigencia del contrato éste no fue renovado, por lo que procedía se dictara sentencia sumaria a su favor<sup>15</sup>.

Transcurrido el término para que ACAM presentara su posición en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria presentada, sin que ésta compareciera, el foro de instancia dio por sometida la moción para su adjudicación final<sup>16</sup>.

Así pues, tras evaluar la petición y los documentos anejados, el 22 de diciembre de 2022, el TPI emitió la *Sentencia Sumaria* apelada, en la que acogió la posición del Consejo de Titulares y procedió a formular las siguientes determinaciones de hechos:

- 1) Para la fecha 27 de octubre de 2020, el entonces Presidente de la Junta de Directores, Mario J. Zayas, firmó un documento con la persona natural Albrin I. Rivera Trabal, haciendo negocios como ACAM Property Management, según se desprende del escrito intitulado CONTRATO DE AGENTE ADMINISTRADOR PARA EL CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO CABOQUERÓN RESORT, acompañado como Anejo I por la parte demandada en su moción de sentencia sumaria.
- 2) Al momento de firmarse dicho contrato el 27 de octubre de 2020, Albrin I. Rivera Trabal no había sido escogido por el Consejo de Titulares como Agente Administrador ni autorizado la contratación del mismo, conforme lo dispone la Ley de Condominios, Ley Núm. 129 del 16 de agosto de 2020.
- 3) El término o duración del referido contrato del 27 de octubre de 2020 era de un (1) año a partir del 1 de noviembre de 2020 y terminado el 31 de octubre de 2021.
- 4) El entonces presidente de la Junta, Mario J. Zayas, había otorgado dicho contrato sin la autorización del Consejo de Titulares.
- 5) Este contrato se sometió a ratificación en una Asamblea Ordinaria Anual celebrada el 10 de julio de 2021, donde se procedió a ratificar el mismo, según se desprende del Acta Asamblea Anual Ordinaria Consejo de Titulares de Condominio Caboquerón Resort de 24 de julio de 2021, acompañado como Anejo II por la parte demandada en su moción de sentencia sumaria.
- 6) El pago mensual a devengarse por el Agente Administrador conforme al contrato del 27 de octubre de 2020 era de mil trescientos dólares (\$1,300.00) mensuales.
- 7) El contrato del 7 de agosto de 2021 en el que la parte demandante funda su demanda alegando su incumplimiento nunca fue considerado, aprobado ni autorizado por el Consejo de Titulares como dispone expresamente el Artículo 49 (2) de la Ley de Condominios de 2020, según se desprende de la Certificación de Resolución Corporativa de 30 de

---

<sup>15</sup> *Íd.*

<sup>16</sup> Véase la Entrada Núm. 30 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

octubre de 2022, acompañada como Anejo III por la parte demandada en su moción de sentencia sumaria.

8) La única copia que la parte demandada ha podido obtener del alegado segundo contrato es una en la que no figura la firma de la parte demandante ni la fecha de otorgamiento según la misma Certificación de Resolución Corporativa de 30 de octubre de 2022, acompañada como Anejo III por la parte demandada en su moción de sentencia sumaria.

9) El único contrato existente según se acredita es fechado el 27 de octubre de 2020.

10) El contrato entre Albrin I. Rivera Trabal haciendo negocios como ACAM Property Management y el Consejo de Titulares con vigencia del 1 de noviembre de 2020 al 31 de octubre de 2021 fue cumplido por el Consejo de Titulares y no existen alegaciones en la demanda en cuanto al incumplimiento de este contrato.

11) Extinto el término del primer y único contrato entre Albrin I. Rivera Trabal, haciendo negocio como ACAM Property Management y el Consejo de Titulares del 31 de octubre de 2021, el mismo no fue renovado según se desprende de la Comunicación del 28 de octubre de 2021, acompañada como Anejo IV por la parte demandada en su moción de sentencia sumaria<sup>17</sup>.

Ante estos hechos, y luego de aplicar las normas pertinentes a la controversia presentada ante su consideración, el foro de instancia concluyó que el alegado contrato sobre el cual ACAM fundamentó su demanda era nulo, por no haberse celebrado conforme a las disposiciones de la Ley de Condominios de 2020, *infra*. Por consiguiente, decretó que el reclamo incoado carecía de mérito alguno y declaró Ha Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* y desestimó la *Demanda* que presentó ACAM<sup>18</sup>.

En desacuerdo con lo resuelto, ACAM presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración*<sup>19</sup>. En su escrito, reiteró los argumentos esbozados en la *Demanda* incoada. Además, expuso que los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales supuestamente no había controversia, presentados por el Consejo en su solicitud de sentencia sumaria, constituían meras conjeturas sin que presentaran prueba que así lo sustentara<sup>20</sup>. Afirma que la Certificación de la Resolución Corporativa que sometió el Consejo

---

<sup>17</sup> Véase el Anejo 10 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

<sup>18</sup> *Íd.*

<sup>19</sup> Véase el Anejo 11 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

<sup>20</sup> *Íd.*

para demostrar la nulidad del contrato, era prueba de referencia inadmisibles<sup>21</sup>. Finalmente, aseguró que existían controversias sustanciales sobre el otorgamiento del contrato por el cual se reclama y la autoridad de los otorgantes para obligarse<sup>22</sup>. Por tanto, afirma que procedía que el pleito se resolviera mediante una vista en sus méritos.

En respuesta a la solicitud de ACAM, el Consejo de Titulares presentó una *Moción Urgente en Oposición a “Moción en Solicitud de Reconsideración”*, en la que expuso que la petición presentada por el Apelante era una frívola y carente de mérito<sup>23</sup>. Sostuvo que ACAM no rebatió ninguno de los hechos, los documentos, ni la declaración jurada que acompañaron a la solicitud de sentencia sumaria y de los que se desprende que no existe controversia alguna sobre los hechos materiales y pertinentes para adjudicar el caso<sup>24</sup>.

Examinadas las posiciones de las partes, el 15 de febrero de 2023, el TPI declaró no ha lugar la petición de reconsideración que presentó ACAM<sup>25</sup>.

Inconforme con lo resuelto, ACAM acudió ante nosotros mediante el recurso de epígrafe, en el que señaló la comisión de los siguientes dos errores:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI AL ACOGER LA MOCIÓN SOLICITANDO SENTENCIA SUMARIA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDADA-APELADA Y DICTAR SENTENCIA SUMARIA EXISTIENDO HECHOS SUSTANCIALES EN CONTROVERSIA, LOS CUALES AMERITAN LA CONCESIÓN DE UN JUICIO EN SU FONDO.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA ACOGIENDO UNA MOCIÓN SOLICITANDO SENTENCIA SUMARIA INSUFICIENTE Y LA CUAL ESBOZA HECHOS QUE NO SURGEN DE LAS ALEGACIONES CONTENIDAS EN SU CONTESTACIÓN A DEMANDA.

---

<sup>21</sup> *Íd.*

<sup>22</sup> *Íd.*

<sup>23</sup> Véase el Anejo 12 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

<sup>24</sup> *Íd.*

<sup>25</sup> Véase el Anejo 13 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

Con el beneficio de la comparecencia de la parte apelada, resolvemos.

## II.

El mecanismo de sentencia sumaria, regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, permite al tribunal disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo<sup>26</sup>.

A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil 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<sup>27</sup>.

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<sup>28</sup>. De modo que, ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria<sup>29</sup>.

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 no significa necesariamente 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*, 178 DPR 200, 215 (2010); *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009).

---

<sup>26</sup> *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).

<sup>27</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *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, pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

<sup>28</sup> *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129-130 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213.

<sup>29</sup> *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986).

De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 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<sup>30</sup>.

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<sup>31</sup>. 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”<sup>32</sup>.

Resulta menester precisar que:

[A] 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 controvertió 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); que cita a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004). Véase, además, *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<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c).

<sup>31</sup> *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 300; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, pág. 721.

<sup>32</sup> *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214.

<sup>33</sup> *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *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, sin embargo: (1) sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta<sup>34</sup>.

Ahora bien, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico, que, como foro apelativo, debemos utilizar. A tales efectos, en *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (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. *Id.*, pág. 118. 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.*, pág. 119. Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el foro primario 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”<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 129.

<sup>35</sup> *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

**III.**

En su recurso, ACAM reitera que los hechos esenciales, pertinentes e incontrovertidos que presentó el Consejo de Titulares en su solicitud de sentencia sumaria, además de no surgir de las alegaciones presentadas en la contestación a la demanda, constituyen meras conjeturas sin prueba que los sustenten. También, alega que la moción de sentencia sumaria que presentó el Consejo de Titulares no cumplió con los requisitos de forma que establece la Regla 36, *supra*.

Por otro lado, expone que el tribunal primario incidió al adjudicar la solicitud de sentencia sumaria, antes de haber concluido el descubrimiento de prueba y que con ello el TPI privó al Apelante de su día en corte. Entiende que existen controversias sobre hechos sustanciales y asuntos de credibilidad que no permitían que el caso se resolviera mediante el mecanismo de sentencia sumaria.

Por su parte, el Consejo de Titulares reafirma que los cuestionamientos que levanta el Apelante son frívolos y carentes de mérito, ya que el contrato al que alude nunca existió por ser contrario a derecho. Alega que ACAM nunca pudo producir copia del supuesto contrato. Asimismo, sostiene que no existe controversia alguna de que el referido contrato nunca fue considerado, ni mucho menos aprobado por el Consejo de Titulares como lo requiere el Artículo 49 (2) de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1922u.

También, el Consejo asegura que su moción de sentencia sumaria cumplió con los requisitos de forma que establece la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y, además, fue suficiente para demostrar que no existe controversia alguna sobre la inexistencia o invalidez del supuesto contrato, cuyo incumplimiento ACAM reclama. Veamos.

Al revisar una sentencia sumaria, este foro intermedio debe examinar si la petición de sentencia sumaria, así como su oposición cumplieron con los requisitos de forma que establece la Regla 36, *supra*. Examinada la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* que presentó el Consejo de Titulares, advertimos que ésta cumplió con los requisitos establecidos por nuestro ordenamiento procesal. Regla 36.3 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a).

En específico, de la petición surge que contiene una exposición breve de las alegaciones de las partes; los asuntos en controversia; la reclamación respecto a la cual se solicitó la sentencia sumaria; una relación concisa y organizada en párrafos numerados de todos los hechos esenciales y pertinentes que no están en controversia, con indicación de los documentos en donde éstos se establecen; las razones por las cuales debía ser dictada la sentencia y el remedio que debía ser concedido. Regla 36.3 (a) *supra*. Por consiguiente, concluimos que el Consejo de Titulares cumplió con los requisitos de forma que establecen nuestras Reglas de Procedimiento Civil.

Ahora bien, el Apelante nos señala que el foro de instancia incidió al emitir una sentencia sumaria sin antes haber concluido con el descubrimiento de prueba. Sin embargo, las normas procesales que rigen lo relacionado a las sentencias dictadas de manera sumaria, no establecen que ésta deba ser dictada después de concluido el descubrimiento de prueba. En particular, la Regla 36.1, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, dispone que:

Una parte que solicite un remedio podrá, ***en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba,*** presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o

cualquier parte de la reclamación solicitada. (Énfasis suplido).

Asimismo, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, que establece que la petición de sentencia sumaria también puede ser formulada por la parte demandada, como sucedió en el caso de autos, dispone lo siguiente:

Una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá, **a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba**, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación. (Énfasis suplido).

De lo anterior, queda claro que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquier parte en el pleito y en cualquier momento, a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, pero no más tarde de los 30 días siguientes a la fecha establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba. Esta norma no dispone que la moción de sentencia sumaria tenga que ser presentada una vez haya concluido el descubrimiento de prueba como aduce ACAM.

Ciertamente, el tribunal primario posee discreción para determinar si amerita que se concluya el descubrimiento de prueba antes de emitir una sentencia sumaria. No obstante, si al evaluar la moción de sentencia sumaria, su oposición y la prueba documental sometida se desprende que no existe controversia de hechos, el tribunal podrá dictar sentencia sumaria si así procede. Por ende, el error señalado no fue cometido.

ACAM también aduce que los hechos esenciales que esbozó el Consejo de Titulares en su moción de sentencia sumaria constituyen meras conjeturas y carecen de prueba que los sustenten. Arguye

que éstos no surgen de la contestación de la demanda, por lo que son improcedentes. No le asiste la razón.

Primeramente, debemos señalar que ACAM no nos puso en condición de poder atender y dirimir su alegación en cuanto a que los hechos esenciales e incontrovertidos contenidos en la solicitud de sentencia sumaria no surgieron de la contestación de la demanda. En su recurso, ACAM no discute, ni fundamenta en derecho el error señalado como requiere la Regla 16 (C)(1)(f) del Reglamento de este Tribunal, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 16 (C)(1)(f). Simplemente se limita a alegar su improcedencia sin explicar y fundamentar en derecho la razón de su alegación. Ante ello, no estamos en posición de poder dirimir el error señalado. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005).

Ahora bien, de los hechos esenciales e incontrovertidos enumerados por la parte apelada en su petición de sentencia sumaria, y la prueba documental que anejó para sustentarlo, quedó demostrado que las partes suscribieron un contrato el 27 de octubre de 2020, mediante el cual ACAM se comprometió a prestar servicios de administración al Consejo de Titulares por el término de un año, a partir del 1 de noviembre de 2020 hasta el 31 de octubre de 2021, por la cantidad de \$1,300.00 mensuales<sup>36</sup>.

Como vemos, no estamos hablando del contrato al que alude ACAM, pues sus términos y condiciones son distintos al acuerdo que alega el Apelante fue incumplido. Ciertamente, las fechas de vigencia no coinciden, como tampoco el pago mensual de los servicios que se acordaron en el pacto. Sin embargo, no hallamos en el expediente en autos copia de este contrato. Tampoco podemos concluir que el referido contrato haya sido aprobado por el Consejo de Titulares como más adelante discutiremos.

---

<sup>36</sup> Véase la página 42 en el Apéndice del Recurso de Apelación.

No obstante, el Consejo de Titulares incluyó también un documento intitulado Acta Asamblea Anual Ordinaria, del que se puede colegir que el acuerdo original fue ratificado por el órgano rector reunido en Asamblea Ordinaria celebrada el 10 de julio de 2021<sup>37</sup>. Igualmente, quedó demostrado que la Junta de Directores del Condominio Caboquerón Resort canceló el contrato efectivo el 31 de octubre de 2021, fecha de vencimiento del acuerdo, según surge de la carta enviada al señor Rivera Trabal el 28 de octubre de 2021<sup>38</sup>.

Ciertamente, de lo anterior podemos concluir que los hechos esenciales e incontrovertidos que presentó la parte apelada no son meras conjeturas carentes de prueba que lo sustenten como alegó ACAM. Cabe señalar que ACAM, más allá de alegar el incumplimiento de un contrato, **que no incluyó en su recurso, ni tampoco surge del expediente en autos**, no presentó una moción en oposición a la solicitud de sentencia sumaria que rebatiera de forma específica y detallada, con prueba documental, los hechos materiales que presentó el Consejo de Titulares en su petición. Regla 36.3 (c), *supra*.

Aunque este hecho no es óbice para decretar sentencia sumaria en su contra, las meras alegaciones esbozadas por ACAM, tanto en su solicitud de reconsideración como en el recurso de epígrafe, no constituyen prueba suficiente para controvertir los hechos materiales que presentó la parte apelada y la prueba documental sometida. De éstos, quedó demostrado que existió un contrato entre las partes para proveer servicios de administración al Consejo de Titulares, con fecha de vencimiento del 31 de octubre de 2021, y que no fue renovado a la fecha de su vencimiento. Asimismo, de la Certificación de la Resolución Corporativa se desprende que el

---

<sup>37</sup> *Íd.*, pág. 55.

<sup>38</sup> *Íd.*, pág. 63.

contrato al que alude ACAM nunca fue considerado ni aprobado por el Consejo de Titulares<sup>39</sup>.

En mérito de lo anterior, resolvemos confirmar la *Sentencia Sumaria* apelada.

**IV.**

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la *Sentencia Sumaria* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Cabo Rojo, el 22 de diciembre de 2022.

Notifíquese.

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

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

---

<sup>39</sup> Véase la página 62 en el Apéndice del Recurso de Apelación.