

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

BASIL M. HANTASH-JORDAO;
DEBBIE JORDAO ALMADA t/c/c
DEBBIE HANTASH-JORDAO
Apelados

v.

RAFAEL ROBERTO BEJAR VIVO;
LORI SOKOL SWORTZ t/c/c
LORI ROBÍN SOKOL y OTROS
Apelantes

KLAN202300537

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de San Juan

Caso Núm.
SJ2019CV01092

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato,
Saneamiento y
Vicios Ocultos

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2023.

Comparece Rafael Bejar Vivo y Lori Sokol Swortz (los esposos Bejar-Sokol o los apelantes), solicitando que revisemos una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 24 de marzo de 2023.¹ Mediante su dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar la *Moción de sentencia sumaria* instada por los esposos Bejar-Sokol, aunque sólo acogió la solicitud de desestimación respecto a la causa de acción de saneamiento por vicios ocultos incluida en la demanda, y ordenó la continuación de los procedimientos respecto a las alegaciones restantes.

A pesar de haber obtenido un resultado favorable, los apelantes juzgan que la documentación presentada en las mociones dispositivas ante la consideración del foro primario proveía los fundamentos necesarios para ordenar la desestimación total de la demanda, no solo de manera parcial. Coincidimos. Por los fundamentos que expondremos a

¹ Notificada el 28 de marzo de 2023.

continuación, procede desestimar por completo la causa de acción instada contra los esposos Bejar-Sokol, sin la necesidad de esperar por la celebración del juicio plenario.

I. Resumen del tracto procesal

El 1 de febrero de 2019, Basil M. Hantash y Debbie Jordao Almada t/c/c/ Debbie Hantash (los esposos Hantash-Jordao o los apelados), presentaron una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y saneamiento de vicios ocultos.² En resumen, allí fue alegado que para principios del 2018, los apelados se encontraban en negociaciones con los esposos Bejar-Sokol, para la compra de un apartamento de estos últimos, ubicado en *20 Calle Washington, Apt. 5A, San Juan, PR 00907*, (el Apartamento). Como parte de dichas negociaciones, se acordó que los esposos Hantash-Jordao inspeccionarían el Apartamento, y así se hizo. Además, fue alegado que los esposos Bejar-Sokol acordaron que harían una serie de reparaciones antes de finalizar la compraventa, asunto que sería esencial para la compraventa, pues de lo contrario, no se haría el negocio.

Los esposos Hantash-Jordao alegaron que, llegada la fecha del cierre de la compraventa, el 2 de agosto de 2018, encontraron que los esposos Bejar-Sokol no habían hecho las reparaciones al Apartamento a las que se comprometieron. A pesar de ello, y con el propósito de culminar el cierre del Apartamento, los apelantes manifestaron que harían las referidas reparaciones, luego de la compraventa. Sin embargo, los apelantes se rehusaron a honrar este pacto. Afirmaron los esposos Hantash-Jordao, que no hubiesen comprado el Apartamento de haber conocido que las manifestaciones hechas por los apelantes sobre las condiciones del Apartamento no eran ciertas. Además, señalaron que el apartamento adolecía de vicios ocultos, lo que les ocasionó daños por la

² Apéndice del recurso de apelación, págs. 36-39.

pérdida de uso y disfrute de su propiedad y angustias mentales al haber realizado trabajos adicionales; daños que estimaron en no menos de \$250,000.00. También aseveraron haber sufrido daños a su patrimonio, cuyo monto estimaron en no menos de \$25,000.00. Finalmente, alegaron que las reparaciones necesarias al Apartamento sumaban no menos de \$50,000.00.

En respuesta, el 19 de agosto de 2019, el señor Rafael Bejar Vivo presentó una *Contestación a la Demanda*, admitiendo algunas de las alegaciones y negando otras.³ En lo que concierne, aseveró que los apelados ordenaron y realizaron varias inspecciones al Apartamento, aceptándolo en las condiciones en que lo encontraron. Indicó haber realizado todos los trabajos en el Apartamento a los cuales se había obligado. Alegó que nunca ocultó ninguna condición de la propiedad y de buena fe, realizó reparaciones, pero no se obligó de otra forma. Entre las defensas afirmativas esgrimió que los esposos Hantash-Jordao compraron la propiedad bajo la condición “tal cual está” (*as is*) y, antes de adquirirla, contrataron al Inspector Efigenio Curet, quien encontró que la propiedad se encontraba en condiciones satisfactorias.⁴

Por su parte, la señora Lori Sokol Swortz también presentó una *Contestación a la Demanda*, en términos análogos a los discutidos en la contestación a la demanda del párrafo que precede.⁵

Superada la etapa de descubrimiento de prueba, y atendidos varios asuntos procesales no pertinentes, tanto los peticionarios como los recurridos presentaron sendas mociones de sentencia sumarias, y las respectivas mociones en oposición a dichas peticiones de sentencia sumaria.

³ *Íd.*, págs. 46-52.

⁴ *Íd.*

⁵ *Íd.*

En fecha posterior a que fueran presentadas las mociones dispositivas aludidas, y los escritos en oposición estas, los esposos Bejar-Sokol presentaron una *Moción Suplementaria a Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por la Parte Demandada*, informando al TPI que los esposos Hantash-Jordao habían vendido el Apartamento el 2 de junio de 2022, sin informarles, por un millón quinientos mil dólares (\$1,500,000.00).⁶ Sin embargo, el TPI dictó *Orden* declarándola *No Ha Lugar*.⁷

Así es que, el 24 de marzo de 2023, el TPI dictó la *Sentencia Parcial* cuya revocación se nos solicita, declarando Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los esposos Bejar-Sokol, aunque a los solos fines desestimar la causa de acción de saneamiento por vicios ocultos presentada por los esposos Hantash-Jordao, y ordenando la continuación de los procesos. Al así decidir, el foro primario enumeró veinticinco hechos materiales que no estaban en controversia, a la vez que identificó cuatro hechos que permanecían en controversia, por lo que ameritaban dilucidación a través de la celebración del juicio.

En específico, el TPI determinó que los siguientes hechos materiales no estaban en controversia.

1. El 23 de mayo de 2018, el matrimonio Hantash-Jordao y el Matrimonio Bejar-Sokol firmaron el *Purchase and Sale Contract*.
2. El *Purchase and Sale Contract*.

First: That the Seller is the owner of an apartment located at: Caribe Condominium, Apartment 5-A, #20 Washington Street, San Juan, Puerto Rico, 00907 with 2,377.15 square feet. (the "Property"). It includes one covered single garage marked as #5-A.
Second: That the Property has the following furniture, equipment and/or appliances that are included in the sale/purchase if the same is completed. Please see addendum #1 included. Buyer accepts that the equipment and appliances are used and accepts the "As is".

3. Entre las cláusulas y condiciones del *Purchase and Sale Contract* se establece que:

⁶ *Íd.*, págs. 296-317.

⁷ *Íd.*, pág. 345.

Purchase Price, The Seller commits to sell to the Buyer, and the latter commits to buy from the Seller the property previously described, in "as is" conditions (structural, electric system/wiring, plumbing facilities, etc.), without any warranties whatsoever for the agreed amount \$612,500.00.

4. La cláusula sobre la inspección de la propiedad en el *Purchase and Sale Contract* dispone que:

Property Inspection. The Buyer may inspect the Property before the Closing, in accordance with the P.R. Law 93 of May 16, 2006. The buyer certifies that they have been advised by the real estate brokers, previous to the signing of this contract, about the need and convenience to realize a physical inspection of the property subject to this transaction, by a professional inspector, duly licensed by the Commonwealth of Puerto Rico. If the Buyer does not find defects in the Property before the Closing, or if the Buyer finds them but does not notify them in writing to the Brokers before the Closing, it will be deemed that the property is in satisfactory conditions to the Buyer. The Buyer will continue to pursue the purchase of the Property only if the property only if the property's inspection report confirms there are no hazardous conditions that may adversely affect the health, safety and welfare of the Buyer. The purchase contract will be cancelled, and the Good faith Deposit will be refunded in full to the Buyer if any of these aforementioned circumstances prevail. The Buyer will have fifteen (15) business days from the Effective Date of the purchase contract to carry-out at its expense the inspection of the Property by a Property Inspector or Contractor licensed by the Commonwealth of Puerto Rico and to hand the resulting report to the Brokers within five business days upon the inspector's visit to the Property. Both parties agree that the property prior to delivering of a full deposit. A partial, fully refundable "good faith" deposit of \$10,000.00 will be required upon execution of a purchase contract and will be held in Escrow as mutually agreed. Any issues will be discussed and resolved at that time PRIOR to be delivery of a final deposit. Once the inspection is performed and any and all relevant issues are resolved buyer will deliver the balance of the deposit of \$20,000 for a total deposit of \$30,000.00 buyer acknowledges the sale is in "as is" condition after completion of the inspection process described above.

5. Basil Hantash-Jordao contrató los servicios de Efigenio Curet Home Inspector #KH 1398 para inspeccionar el Apartamento. Este rindió su Home Inspection Report el 6 de junio de 2018.
6. El Informe de Inspección dispone que la inspección se limitó a:

ONLY COMPONENTS THAT ARE VISIBLE AND ACCESIBLE AT TIME OF INSPECTION ARE INCLUDED. THE INSPECTION IS VISIBLE AND NON-INTRUSIVE. IT IS DESIGNED TO PROVIDE A GENERAL OVERVIEW OF MULTIPLE COMPONETS. THE GENERAL HOME INSPECTION IS NOT A BUILDING CODE-COMPLIANCE INSPECTION, BUT A VISUAL INSPECTION FOR SAFETY AND SYSTEM DEFECTS. THE INSPECTION REPORT MAY COMMENT ON AND IDENTIFY AS PROBLEMS SYSTEMS. COMPONENTS AND/OR CONDIONS WHICH MAY VIOLATE BUILDING CODES, BUT CONFIRMATIONOF COMPLIANCE WITH ANY BUILDING CODE OR IDENTIFICATION OF ANY BUILDING CODE VIOLATION IS NOT THE GOAL OF THIS INSPECTION REPORT AND LIES BEYOND THE SCOPE OF THE GENERAL HOME INSPECTION. (Énfasis provisto).

7. El Informe de Inspección menciona que las áreas de interiores inspeccionadas fueron:
1. WALLS AND CEILINGS
 2. WINDOWS AND DOORS. INCLUDING HARDWARE
 3. BATHROOMS: LAVATORIES, TOILETS, HOSES AND DRAINS
 4. PLUMBING, SHOWER AND KITCHEN AREA: CABINETS, SINK AND HARDWARE
 5. ELECTRICAL: MAIN BRAKE PANELS, ALL ELECTRICAL WIRING DEVICES FOR POWER AND LIGHTING
 6. AIR CONDITION AND VENTILATION

8. El informe de Inspección dispone sobre la humedad y el moho que:

With our experience and other visual indicatives we did some stains and other indications of possible mildew and humidity intrusion and other traces that could eventually be; if not repaired; of possible mold growth; including some smell of humidity mildew in some areas such closed areas and enclosed closets and storage areas.

9. El Informe de Inspección detalla las diferentes categorías de análisis. Así, este expone que:

SATISFACTORY: indicates the component is functionally consistent with its original purpose but may show signs of normal wear and tear deterioration.

MARGINAL: indicates the component will probably require repair or replacement in the very near future.⁸

10. El Informe de Inspección dispone que las paredes y el techo están en condiciones satisfactorias. (SATISFACTORY).

11. El Informe de Inspección dispone que las ventanas y puertas están en condiciones satisfactorias (SATISFACTORY)

12. El Informe de Inspección dispone que los baños están en condiciones satisfactorias (SATISFACTORY)

13. El Informe de Inspección dispone que la plomería y cocina están en condiciones satisfactorias (SATISFACTORY)

14. El Informe de Inspección dispone que el sistema eléctrico está en condiciones satisfactorias (SATISFACTORY) No obstante, menciona que los paneles centrales necesitan mantenimiento.

15. El Informe de Inspección dispone que el metro de agua (wáter meter) está en condiciones satisfactorias (SATISFACTORY)

16. El *Home Inspection Report* dispone que algunas áreas debían ser reparadas o cambiadas. El comentario general por parte del Inspector menciona que:

-LETTERING OF ELECTRICAL PANEL ARE NEEDED. IT IS RECOMMENDED TO MAKE THE PANEL LETTERING, FIRST IDENTIFY THE WIRING DEVICES BY AREA WITH THE PROPER EQUIPMENT, THEN LABEL ELECTRICAL PANEL.

-SMOKE AND HEAT DETECTORS ARE MISSING.

SOME OULETS ARE IN NEED OF SAFETY COVER PLATES, SOME ARE LOOSE, SOME ARE HANGING, SOME NEED TO BE REPLACED AND AREAS REPAIRED.

⁸ Íd., pág. 4

-ALL OUTLETS IN KITCHEN AREA, BATHROOMS AND EXTERIOR ENTERTAINMENT AREAS AND THRU OUT THE PROPERTY AND NEAR WATER 3FT. OR LESS FROM A WATER SOURCE NEED TO BE GFCTS (GROUND FAULT CIRCUIT INTERRUPTER'S) FOR SAFETY.

17. El Informe de Inspección dispone que el sistema de ventilación de los los baños no estaba funcionando.
18. El Informe de Inspección dispone que la ventilación del cuarto, o *mechanical room*, no estaba funcionando. Así, llama la atención fotos en las que se observan manchas de humedad en las paredes y en el piso.
19. Del mismo modo, el Informe además, distingue que el “master room” no tiene lámpara en el techo y que los gabinetes de la cocina son difíciles de abrir y cerrar.
20. El 2 de agosto de 2018, las partes otorgaron la escritura pública número 53 sobre compraventa, titulada *Deed Of Purchase And Sale Of Property Submitted To Horizontal Property Regime And Of Homestead Election* (Escritura de Compraventa) en el municipio de San Juan, ante la Notaria Cristina García Martínez.
21. El primer inciso de los términos y condiciones de la Escritura de Compraventa establece que:

---ONE: Seller sells the Property to Buyer, who acquires it in “as is” condition, including among others, structural, electric system/wiring, plumbing facilities, etcetera, without any warranties or representation whatsoever from SELLER, after having had ample opportunity to inspect it, together with all its uses, rights, servitudes, easements, and improvements, without any reservation whatsoever, for the purchase price of SIX HUNDRED TWELVE THOUSAND FIVE HUNDRED DOLLARS (612,500.00), from which amount Buyer issues a certified check in the sum of Forty-Nine Cents (\$582,037.49) payable to the order of Firstbank Puerto Rico, to pay off the mortgage that affects the Property, delivers to Pavia & Lazaro, PSC a check in the sum of Six Thousand Six Hundred and Seventy-Six Dollars (\$6,676), to cover the notarial fees and expenses of cancelling the mortgage that affects the Property, upon receipt of the Promissory Note endorsed for cancellation purposes from Firstbank Puerto Rico; and the balance, the sum of Twenty Three Thousand Seven Hundred Eighty-Six Dollar and Fifty-One Cent (\$23,786.51) is paid by Buyer to Seller on this act.

22. El tercer inciso de los términos y condiciones de la Escritura de Compraventa dispone que:

---THREE: The Property is sold and transferred by Seller to Buyer, at the price stated above, with the furniture, appliances and equipment in the addendum number one (#1) to the Purchase and Sale Contract executed by Buyer and Seller on May Twenty-Three (23), Two Thousand Eighteen (2018). The furniture, appliances and equipment in the addendum number (#1) to the Purchase and Sale Contract executed By Buyer and Seller on May Twenty-Three (23), Two Thousand Eighteen (2018), are used and sold by Seller and accepted by Buyer in an “as is” condition, without any representations or warranties by Seller agrees to cover the cost (up to Four Hundred Dollars (\$400.00) of a one year home warranty plan for appliances tankless water heater, and air conditioners.

23. El cuarto inciso de los términos y condiciones de la Escritura de Compraventa establece que:

---FOUR: Buyer hereby accepts and recognizes that he has personally inspected the Property and found it to his satisfaction and therefore buys the Property in an "as is" condition, including among others, structural, electric system/wiring, plumbing facilities, etcetera, without any warranties or representation whatsoever form SELLER of its condition.

24. Mediante el otorgamiento de la escritura pública número 53 sobre compraventa, el Matrimonio Hantash-Jordao adquirió del Matrimonio Bejar-Sokol el Apartamento por el precio de \$612,500.00.

25. El 1 de febrero de 2019, Basil Hantash-Jordao le escribió un correo electrónico a Rafael Bejar y a los corredores sobre su reclamación sobre saneamiento. En esta, específicamente detalló que:

Regretfully, this email is to notify you of our right to extend the statute of limitations to file a complaint for discovery of occult issues with the purchase transaction dated August 2, 2018 under Article 1373 Cc of the Civil Code.

This purchase suffered from breach of contract, false advertising, and fraud and misrepresentation of material facts. We will be seeking civil due process to remedy the situation since our attempts to resolve the issues directly with sellers have failed despite our patience and best efforts.

Furthermore, a complaint with DACO has been filed.

Finally, it has come to my attention that our family name has been slandered due to the issues of this transaction. This has impacted our children and our relationships with the families of their classmates as well as our building co-owners. This is unacceptable and will not be tolerated, and we will continue our investigation into the source of this slander and disparagement.

A renglón seguido el foro *a quo* también enumeró tres hechos que permanecían en controversia, concluyendo que ameritaban la celebración del juicio para su dilucidación. Como tales presuntos hechos incontrovertidos resultan fundamentales para el curso decisorio que aquí adoptamos, estaremos reproduciéndolos más adelante, cuando toque la aplicación del derecho a los hechos.

Inconformes ambas partes con el dictamen, instaron mociones de reconsideración, que el TPI denegó mediante *Resolución*.

Insatisfechos aun, los esposos Bejar-Sokol acudieron ante nosotros mediante recurso de apelación, planteando los siguientes errores:

Erró el TPI al no determinar como incontrovertidos hechos señalados por la parte apelante como pertinentes a las controversias, los cuales no fueron refutados por la parte apelada. Esto, en contravención a las disposiciones de la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil.

Erró el TPI al dictar sentencia sumaria parcial y no desestimar la demanda en su totalidad por catalogar como asuntos en controversia cuestiones ajenas a las alegaciones y a los componentes de las causas de acción presentadas en la demanda.

Erró el TPI al no considerar las controversias presentadas sobre la declaración jurada del apelado Basil Hantash y al no aplicar las disposiciones de la Regla 36.7 de las de Procedimiento Civil.

Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la “Moción Suplementaria a la Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por la Parte Demandada”, la cual incluye la escritura de compraventa de la propiedad en controversia entre la parte apelada y un tercero por el precio de un millón quinientos mil dólares (\$1,500,000.00), lo que derrota claramente las alegaciones de daños patrimoniales de la parte apelada.

A raíz de lo cual, los esposos Hantash-Jordao presentaron *Alegato en Oposición*.

II. Exposición de Derecho

A. La Sentencia Sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveer a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. 32 LPRA Ap. V, R.1; *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Roldan Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Rodríguez Méndez et al. v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016), *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014). Procede dictar sentencia sumaria si “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, supra; *Roldan Flores v. M.*

Cuebas et al., supra; *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015), *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

A tenor, este mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes. *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018), *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017), *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013), *Const. José Carro v. Mun. de Dorado*, 186 DPR 113, 129 (2012). De lo que se sigue que “la mera existencia de una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria... cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Se considera un hecho esencial y pertinente, aquél que puede afectar el resultado de la reclamación acorde al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213.

Por otra parte, es esencial reconocer que la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36, establece de manera específica los requisitos de forma con los que debe cumplir la parte que promueve la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a ella. En lo pertinente, la parte promovente debe exponer un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que lo apoya. A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación

con cita a la página o sección pertinente. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100,137 (2015).

La parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que están en disputa. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 44. Es decir, no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383 (2009). Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006).

Nuestro más alto foro ha manifestado que “a menos que las alegaciones contenidas en la moción de sentencia sumaria queden debidamente controvertidas, éstas podrían ser admitidas y, de proceder en derecho su reclamo, podría dictarse sentencia sumaria a favor de quien promueve”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 137. Sin embargo, “toda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a la misma”. *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005).

B. Función revisora del foro apelativo con respecto a la sentencia sumaria dictada por el foro primario

En el caso de revisar sentencias del Tribunal de Primera Instancia dictadas mediante el mecanismo de sentencias sumarias, o resolución que deniega su aplicación, nuestro Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el tribunal inferior para evaluar su procedencia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. Al disponer de una moción de sentencia sumaria, el tribunal necesariamente tendrá que escudriñar las alegaciones de la demanda o las defensas

interpuestas para determinar si existen hechos en controversia que deban esclarecerse mediante un juicio. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra. Los criterios para seguir por este foro intermedio al atender la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud por nuestro Tribunal Supremo. *Íd.* Según los tales, 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;
- 4) y 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.

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras: (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, supra. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos. *Íd.*, pág. 115. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le

corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

C. Declaraciones Juradas

La Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, regula la forma de las declaraciones juradas.

Las declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del o de la declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente que el o la declarante está cualificado para testificar en cuanto a su contenido.

En lo pertinente, el Tribunal Supremo ha resuelto que no tienen valor probatorio las declaraciones juradas que contienen solo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen. Por lo tanto, son insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 216 (2010); *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 722 (1986). Una declaración jurada tiene que contener hechos específicos para sostener o controvertir una Moción de Sentencia Sumaria. De no producirse por parte del opositor una exposición de hechos materiales bajo juramento, deberá dictarse sentencia sumaria en su contra. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, supra, 677 (2018).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Según identificamos en la *exposición de derecho*, la revisión por este foro intermedio de la determinación del TPI sobre las mociones de sentencia sumaria y sus oposiciones, que tuvo ante su consideración, acontece *de novo*, de modo que, salvando las limitaciones que ya citamos, dimanantes de *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra., estamos en igual posición que el TPI para aquilatarlas.

Entonces, como cuestión de umbral, nos corresponde verificar que tanto las mociones de sentencia sumaria, como los escritos en oposición presentados por las partes, hubiesen cumplido con los requisitos de

forma establecidos en la Regla 36.3(a) y (b) de Procedimiento Civil, *supra*. A partir de tal regla, la parte promovente de la moción de sentencia sumaria debía exponer un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la prueba admisible que lo apoyara. En el caso del promovido, este estaba obligado a citar en el escrito en oposición específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entendía estuvieran en controversia y, para cada uno de los que pretendiera controvertir, detallar la evidencia admisible que sostuviera su impugnación, con cita a la página o sección pertinente. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, 137 (2015).

Al examinar la moción de sentencia sumaria y el escrito en oposición a sentencia sumaria presentados por los esposos Bejar-Sokol, nos resulta evidente que dieron cumplimiento cabal a los requisitos aludidos en el párrafo que antecede. En este sentido, cuando fueron los promoventes de la sentencia sumaria, efectuaron la enumeración de los hechos que juzgaron materiales e incontrovertibles, identificando la prueba documental con la que los pretendieron sostener. De igual forma, cuando instaron escrito como parte promovida de la moción de sentencia sumaria, identificaron los hechos que los recurridos adujeron que no estaban en controversia, advirtiendo cuando los tales no fueron sostenidos por prueba documental, siendo meras alegaciones, y oponiendo la prueba documental pertinente en aquellos que lo ameritaran.

Por el contrario, tanto la moción de sentencia sumaria, como el escrito en oposición a sentencia sumaria presentados por los esposos Hantash-Jordao, incumplieron con las formalidades exigidas por las Reglas 36.3(a) y (b) de Procedimiento Civil, *supra*. Al verificar la moción de sentencia sumaria presentada por estos, llama la atención que en la

lista de *Hechos esenciales sobre los cuales no existe controversia*⁹, solamente se incluyeron una serie de alegaciones, (22), para las cuales no se acompañó alusión a prueba documental alguna que las sostuviera. La única prueba documental que se acompañó en esta moción para sostener los hechos que se propulsaban como incontrovertidos, fue identificada en la sección *Breve exposición de hechos sustantivos*. Sin embargo, en dicha sección no se incluyeron párrafos enumerados, como lo requiere la Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, *supra*, sino que se trató de una sucesión de párrafos donde se incluyeron alegaciones, además de argumentación sobre tales alegaciones, con alusión a documentación para sostenerlas, (la cual se adjuntó). Además, al verificar las declaraciones juradas con las cuales se acompañó a la moción de sentencia sumaria¹⁰, resulta patente que tampoco cumplen el propósito de la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, *supra*, en tanto no narran hechos específicos para sostener el hecho que se impulsa como incontrovertido, sino que más bien contienen una expresión genérica sobre lo alegado en la demanda, sin alusión precisa a hechos concretos, por tanto, carente de valor al sopesar la petición dispositiva.

Entonces, al verificar la *Oposición a moción de sentencia sumaria*¹¹ que presentaron por los esposos Hantash-Jordao, llegamos a igual conclusión, pues también incumple con la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*. Por una parte, los recurridos iniciaron la discusión de este escrito confundiendo el manejo de una moción bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, (moción de desestimación), con una moción de sentencia sumaria, según la Regla 36 del mismo cuerpo reglamentario. A ello se añade, que en el escrito en oposición a sentencia sumaria estos no incluyeron una relación concisa y organizada, con

⁹ Apéndice 17 del recurso de apelación, págs. 74-77.

¹⁰ *Id.*, págs. 92-93.

¹¹ Apéndice 28 del recurso de apelación, págs. 273-291.

referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos materiales que se propusieron a controvertir, y la prueba documental necesaria para ese fin. A pesar de que a mediados del escrito en oposición a sentencia sumaria bajo discusión se aludió a la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, estos no se atuvieron a cumplir con sus requerimientos.

Según advertimos en la *Exposición de derecho*, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos que promueve como incontrovertidos, no pudiendo descansar exclusivamente en las alegaciones. *León Torres v. Rivera Lebrón*, *supra*.

Dispuesto lo anterior, y examinada la prueba documental incluida por las partes en las respectivas mociones dispositivas, coincidimos con el foro primario en la determinación sobre los hechos que enumeró como incontrovertidos, los cuales también adoptamos como nuestros. Distinto a lo que aseveran los peticionarios en su primer señalamiento de error, juzgamos que el TPI supo identificar los hechos pertinentes medulares sustentados por la prueba documental presentada, en la enumeración que hizo en la *Sentencia Parcial*, sin tener que asumir *ad verbatim* los que se propusieron en la moción de sentencia sumaria de los primeros.

No obstante, al examinar los tres hechos medulares que el foro apelado identificó como que permanecían en controversia, diferimos de la apreciación del foro apelado. En específico, el TPI entendió que los siguientes hechos permanecían en controversia.

1. Si el Matrimonio Bejar-Sokol una obligación contractual verbal con el Matrimonio Hantash-Jordao de hacer reparaciones al Apartamento, luego de la compraventa.
2. Si el Matrimonio Bejar-Sokol actuó mediando fraude, treta y engaño para otorgar una compraventa sin intención de cumplir con las obligaciones del presunto contrato verbal.
3. Si el presunto incumplimiento de contrato y actos fraudulentos por parte del Matrimonio Bejar-Sokol ocasionaron daños y angustias mentales al Matrimonio Hantash-Jordao.

Sin embargo, juzgamos que el denominado primer hecho en controversia, más bien cabría identificarlo como una alegación de los recurridos, que, concluimos, **no fue sustentada por prueba alguna en la *Moción de sentencia sumaria* presentada por estos, ni en ningún otro documento que surja del expediente.** Ciertamente, una vez se establecieron los hechos medulares incontrovertidos que el TPI enumeró en su *Sentencia Parcial*, y hemos reiterado, **la alegada existencia de un contrato verbal entre las partes, en el que los peticionarios presuntamente se obligaron a hacer una serie de reparaciones al Apartamento, luego de la compraventa, pero que incumplieron, era la única causa de acción que, en principio subsistía.** Sin embargo, insistimos, **el expediente está huérfano de documentación que sostenga el presunto perfeccionamiento de un contrato verbal, más allá de las meras alegaciones al efecto.**

En específico, al examinar la *Moción de sentencia sumaria* presentada por los esposos Hantash-Jordao, bajo *II Breve exposición de hechos*, estos afirmaron, en lo pertinente, que *cuando viajaron a Puerto Rico para el cierre de la compraventa, encontraron que los peticionarios no habían hecho las reparaciones acordadas en el Apartamento, a pesar del acuerdo verbal perfeccionado entre las partes para tales fines.* Se repite en la misma página del documento bajo discusión que, *en contravención del acuerdo perfeccionado entre las partes el día del cierre de la compraventa, luego de dicho cierre, la parte demandada-aquí peticionaria, se ha negado injustificadamente a cumplir con su obligación contractual*¹². No obstante, tales afirmaciones o alegaciones no fueron acompañadas con la referencia de alguna prueba documental para sustentar el hecho propuesto. Tampoco pasa inadvertido que, en la misma sección de la moción de sentencia sumaria bajo examen, los recurridos sí aludieron e

¹² Ver, apéndice 17 del recurso de apelación, pág. 73.

incluyeron prueba documental para sostener otros hechos propuestos, pero no el del alegado contrato verbal. Luego, en los incisos (o y p), sección *III Hechos esenciales sobre los cuales no existe controversia* de la moción en discusión, los recurridos volvieron a mencionar el referido acuerdo verbal entre las partes, pero sin citar documentación que lo estableciera como hecho incontrovertido.

Es decir, la parte que tenía el peso de proveer alguna evidencia documental que sirviera para establecer el presunto contrato verbal perfeccionado entre las partes el día de la compraventa, (para que los peticionarios arreglaran las cosas en el Apartamento que faltaban), no incluyó prueba documental alguna acerca de ello. En este sentido, no hay una deposición donde fuera afirmada la existencia de tal contrato verbal o una declaración jurada en la que se narraran hechos específicos para establecer la existencia de dicho acuerdo, (ya establecimos que la declaración jurada que se acompañó no cumplió en lo mínimo con los requisitos de la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, *supra*). Según ha advertido nuestro Tribunal Supremo, para prevalecer por la vía sumaria, la parte demandante debe presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción, *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pero en este caso, los apelados no presentaron prueba documental sobre la existencia del alegado contrato verbal perfeccionado entre las partes.

Lo anterior fue certeramente advertido por los peticionarios en la *Oposición a solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante*, al expresar que la parte demandante no había presentado documento alguno, ni prueba admisible, que demostrara la existencia del presunto contrato verbal, menos aún, incluido sus términos y condiciones¹³. De lo que sí presentaron documentación los peticionarios

¹³ Apéndice 26 del recurso de apelación, págs. 229 y 300.

fue de la escritura pública de compraventa suscrita por las partes, que incluía entre sus cláusulas, la expresión de que los recurridos tuvieron la oportunidad de inspeccionar el Apartamento, and *found it to his satisfaction*, aceptándolo *as is*.

A lo anterior se debe añadir que en la *Moción de sentencia sumaria* que presentaron los peticionarios estos incluyeron la referida escritura de compraventa, subrayando la inspección previa a que fue sometido el Apartamento por un perito de los recurridos, la aceptación del Apartamento por estos últimos *as is*, y la afirmación de que los trabajos que quedaban por realizarse allí habían sido realizados, para lo que también proveyeron documentación¹⁴.

Con todo, en la *Oposición a sentencia sumaria* presentada por los recurridos, estos **tampoco lograron incluir documentación alguna para sostener la muy medular alegación de la existencia del mentado contrato verbal otorgado por las partes el día del cierre de la compraventa**. En la sección denominada *Controversia sustancial sobre hechos*, los recurridos aseveraron que los peticionarios *se negaron a honrar su pacto de llevar a cabo reparaciones en el Apartamento luego de culminada la compraventa*, sin embargo, no presentaron evidencia sobre el contrato verbal, pretendiendo sostener ese hecho con la mera alusión a las alegaciones de la demanda¹⁵.

Por último, respecto al mismo tema, no pasa inadvertido que ni aún en el *Alegato en Oposición* al recurso de apelación, presentado por los recurridos ante nosotros, pudieron relacionar alguna documentación presentada a la atención del TPI para establecer el hecho material de la existencia del contrato verbal acordado el día de la compraventa. Aunque afirman los recurridos que *no existe controversia alguna en torno a la existencia de la obligación contractualmente asumida por la parte*

¹⁴ Apéndice 18 del recurso de apelación, págs. 133-135.

¹⁵ Apéndice 28 del recurso de apelación, pág. 280.

apelante-demandada, la ausencia de identificación de documentación para sostener esa aseveración es notable, sólo haciendo referencia constante a las meras alegaciones¹⁶.

Véase que los tres presuntos hechos en controversia que impidieron que el TPI desestimara por completo la demanda presentada por los recurridos, **dependían de que los esposos Hantash-Jordao hubiesen podido establecer como un hecho incontrovertido la existencia del referido acuerdo verbal**, pero, como hemos ilustrado, fallaron en lograrlo, al no acompañar prueba documental para ello. Como consecuencia de que las únicas causas de acción restantes referían a la violación de las obligaciones incurridas por los peticionarios al presunto contrato verbal aludido, declarada la inexistencia de este, no pueden subsistir las alegaciones sobre el incumplimiento aludido.

Por lo anterior, no resulta necesario discutir los demás señalamientos de error, sólo resta desestimar la demanda incoada.

IV. Parte dispositiva

Por los fundamentos expuestos, modificamos la Sentencia Parcial apelada, a los fines de desestimar la causa de acción relacionada al presunto contrato verbal y así modificada, se confirma. Habiéndose atendido todas las controversias pendientes, se ordena al foro primario que proceda al cierre y archivo del caso.

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

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

¹⁶ Alegato en Oposición, págs. 10 y 11.