

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JOURDAN CALEB
DELGADO QUIÑONES,
NELDYS CALDERÓN
SANTANA y la Sociedad Legal
de Bienes Gananciales
compuesta por ambos

Apelantes

v.

MORA HOUSING
MANAGEMENT, INC.; Y/O
SUBSIDIARIAS; COMPAÑÍA
ADMINISTRADORA DEL
RESIDENCIAL DE
VIVIENDA PÚBLICA
ROBERTO CLEMENTE y
otros

Apelados

KLAN20220723

KLAN20220811

KLCE20221005

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.
CA2021CV03359
(403)

Sobre:
Violación de
Derechos Civiles;
Incumplimiento de
Contrato;
Daños y Perjuicios

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

Rodríguez Casillas, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de enero de 2023.

En el recurso **KLCE202201005** se solicita la revisión de la Orden dictada el 16 de agosto de 2022¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante, TPI). Allí, se declaró no ha lugar la moción de desestimación instada por Mora Housing Management, Inc.

En los recursos de apelación **KLAN202200723/KLAN202200811** solicitan la revocación de la Sentencia Parcial dictada de forma sumaria el 18 de agosto de 2022,² por el TPI, en la cual desestimó con perjuicio la causa de acción instada en contra de MAPFRE Praico Insurance Company.

¹ Notificada el mismo día.

² Notificada el mismo día.

Consolidados los recursos de epígrafe y examinados los escritos de todas las partes, resolvemos expedir el auto de *certiorari* solicitado y revocar la Orden recurrida en el caso **KLCE202201005**. En consecuencia, procede la desestimación de la demanda de epígrafe. Ante tales circunstancias, los recursos de apelación **KLAN202200723-KLAN202200811** se tornaron académicos por lo que procede igualmente su desestimación.

A continuación, esbozamos una relación de hechos e incidencias procesales relevantes a este caso.

-I-

El Sr. Jourdan Caleb Delgado Quiñones y la Sra. Neldys Calderón Santana (en adelante, matrimonio Delgado-Calderón o demandantes) son residentes del Residencial Roberto Clemente —complejo de vivienda pública— administrado por Mora Housing Management, Inc. (en adelante, Mora Housing o Agente Administrador) en virtud del *Management Agent Services Agreement* (en adelante, Contrato de Administración) suscrito con la Puerto Rico Public Housing Administration (en adelante, PRPHA). El **9 de diciembre de 2021**, el matrimonio Delgado-Calderón instó la demanda de epígrafe como una causa de acción de clase contra Mora Housing y su aseguradora, MAPFRE Praico Insurance Company (en adelante, MAPFRE), ante el presunto incumplimiento de la primera con sus obligaciones como Agente Administrador.

Según la parte demandante, en virtud del Contrato de Administración, Mora Housing tenía el deber de custodiar, preservar y mantener la confidencialidad de todos los récords, documentos e información que forman parte del expediente de cada residente del Residencial. Sin embargo, “[e]l 10 de diciembre de 2020 la Parte Demandada [Mora Housing], en un acto deliberado, negligente y culposo,

sacó los expedientes confidenciales de los residentes del Residencial Roberto Clemente y los llevó a las áreas verde del proyecto, los roció con gasolina y los quemaron en dichas áreas verdes. Otros expedientes los depositaron en el zafacón”.³ Según dicha parte los aludidos expedientes contenían información confidencial de los residentes sobre asuntos personales, de salud y socioeconómicos. De tal forma que la actuación de Mora Housing constituyó una clara violación al derecho de intimidad y dignidad de los demandantes. Asimismo, el matrimonio Delgado-Calderón alegó que el Agente Administrador “quebrantó la relación contractual habida entre las partes, causada únicamente por la Parte Demandada, al exigir a los aquí promoventes un pago superior al precio pactado en el Contrato de Compraventa”.⁴ Es por todo lo anterior que solicitaron una compensación, no solo por el incumplimiento de contrato, sino por los daños y angustias mentales sufridos como consecuencia del mismo.

El **31 de mayo de 2022**, Mora Housing presentó la *Moción Solicitando Desestimación*. Arguyen que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.⁵ Ya que el matrimonio Delgado-Calderón carece de legitimación activa para reclamar el cumplimiento de unas obligaciones que emanan de un contrato del cual ellos no forman parte. En cualquier caso, aducen que los daños alegados son meras especulaciones y conjeturas. Ello, puesto que la parte demandante no alegó que el expediente administrativo del matrimonio se vio afectado por la quema, ni que la quema les produjo un daño en específico. Tampoco proceden los daños basados en el alza de precio de una compraventa, puesto que no existe contrato a esos efectos. Por último, Mora Housing advirtió que los hechos ocurrieron el 10 de

³ Apéndice 1 del recurso de apelación KLAN202200723, págs. 5-6.

⁴ *Id.*, pág. 9.

⁵ Apéndice 2 del recurso de *certiorari* KLCE202201005, págs. 30-36.

diciembre de 2020, por lo que cualquier enmienda para reclamar daños se encuentra prescrita.

Por su parte, el **6 de junio de 2022** MAPFRE presentó una *Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria*.⁶ En síntesis, alegó que para la fecha de los hechos alegados en la demanda la aseguradora no había expedido fianza alguna en beneficio de Mora Housing.

El **8 de junio de 2022**, el TPI advirtió que el escrito de MAPFRE se atendería como una solicitud de sentencia sumaria,⁷ y en consecuencia, le concedió a la parte demandante veinte (20) días para replicar.⁸

Sin embargo, antes de que venciera el término, MAPFRE presentó el **22 de junio de 2022** la *Moción retirando Solicitud de Sentencia Sumaria y adoptando por referencia Moción Solicitando Desestimación*.⁹ Allí, informó el retiro de la solicitud de sentencia sumaria que presentó el 6 de junio de 2022 y, en su lugar, se unía y adoptaba por referencia los argumentos esbozados por Mora Housing en su *Moción Solicitando Desestimación*.

En virtud de lo antes indicado, el **28 de junio de 2022** el TPI informó que quedó apercibido del retiro del escrito.¹⁰

Así las cosas, el **12 de junio de 2022** el matrimonio Delgado-Calderón presentó su escrito en oposición a la solicitud de desestimación instada por Mora Housing.¹¹ Aseguró que la relación contractual existente entre Mora Housing y los residentes del Residencial emerge de la Ley Orgánica de la Administración de Vivienda Pública¹² que regula el Contrato de Administración suscrito entre el Agente Administrador y la

⁶ Apéndice 2 del recurso de apelación KLAN202200723, págs. 30 – 41.

⁷ El 7 de junio de 2022, el TPI ordenó a MAPFRE a que en cinco (5) días informara qué medida dispositiva pretendía que se atendiera, pues no autorizaba que en un mismo escrito se presentaran dos medidas dispositivas. En la misma fecha, MAPFRE compareció solicitando que la *Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria* se atendiera bajo las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil. Véase, Apéndices 3 y 4 del recurso de apelación KLAN202200723, págs. 286 y 287-288, respectivamente.

⁸ Apéndice 5 del recurso de apelación KLAN202200723, pág. 289.

⁹ *Id.*, Apéndice 6, págs. 290-291.

¹⁰ *Id.*, Apéndice 7, pág. 292.

¹¹ Apéndice 5 del recurso de *certiorari* KLCE2022001005, págs. 40-53.

¹² Ley Núm. 66 del 17 de agosto de 1989, según enmendada. 17 LPRC sec. 1001 *et seq.*

PRPHA. Por tanto, la obligación contractual de custodiar, preservar y mantener la confidencialidad de los expedientes no se extendía solamente a las políticas de la PRPHA, sino con los propios residentes del Residencial. Por otra parte, aclaró que el “contrato de compraventa” del cual hace referencia la demanda obedece a un error tipográfico; más bien se refiere al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mediante el cual Mora Housing se obligó a propiciar un ambiente seguro a los residentes. Al respecto, acusó a Mora Housing de quebrantar su obligación contractual al no notificar sobre la acción deliberada, culposa y negligente del incendio de los documentos como una acción adversa según catalogada en el contrato de arrendamiento. En cuanto a los daños, los demandantes alegaron que la destrucción de los documentos dejó desamparada y vulnerable a la comunidad del Residencial, incluyendo la privación del derecho a la intimidad y el sufrimiento de angustias mentales.

El **16 de agosto de 2022**, el TPI dictó la Orden aquí recurrida mediante la cual declaró no ha lugar la solicitud de desestimación de Mora Housing.¹³ De esa manera, adoptó los argumentos y fundamentos que surgieron de la moción en oposición presentada por el matrimonio Delgado-Calderón.

Ante tales circunstancias, el **17 de agosto de 2022** MAPFRE presentó la *Moción reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria* solicitándole al TPI que considere nuevamente la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó originalmente el 6 de junio de 2022.¹⁴

Al día siguiente —**18 de agosto de 2022**— el TPI dictó la Sentencia Parcial aquí recurrida, declarando ha lugar la solicitud de sentencia sumaria instada por MAPFRE.¹⁵ Concluyó que los hechos alegados en la demanda no están cubiertos por la póliza de seguro emitida por MAPFRE

¹³ *Id.*, Apéndice 7, pág. 55.

¹⁴ Apéndice 9 del recurso de apelación KLAN202200723, págs. 294-295.

¹⁵ *Id.*, Apéndice 10, págs. 296-304.

a nombre de Mora Housing. En consecuencia, desestimó con perjuicio la causa de acción instada contra la aseguradora.

Los escritos de reconsideración presentados por el matrimonio Delgado-Calderón y Mora Housing con respecto a dicho dictamen, fueron denegados por el TPI el 30 de agosto de 2022 y el 9 de septiembre del mismo año, respectivamente.

Así, el **11 de octubre de 2022** el matrimonio Delgado-Calderón radicó el recurso apelativo **KLAN202200811**, en el cual indican que el TPI erró:

[a]l dictar sentencia sumaria parcial sin otorgar un término de tiempo a la parte demandante para oponerse en violación al debido proceso de ley u a los requisitos reglamentarios de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil.

[a]l permitir que MAPFRE reiterara una moción retirada, cuando lo procedente es exigir la nueva presentación con su debida entrada en SUMAC.

Por otra parte, el **12 de septiembre de 2012** Mora Housing presentó el recurso de *certiorari* **KLCE202201005**. Arguyó que el TPI incidió en las siguientes instancias, a saber:

[a]l no desestimar la demanda toda vez que la misma deja de exponer una reclamación que justifique un derecho en vista de que no existe incumplimiento contractual entre la recurrida y la aquí compareciente.

[a]l no desestimar la alegación reclamando daños de \$30,000.00 por concepto [del] alza en el precio pactado en el contrato de compraventa, alegación 41 de la demanda.

[a]l no desestimar la demanda toda vez que mediante la misma no se reclama daño alguno.

De igual modo, ese mismo día —12 de octubre de 2022— Mora Housing presentó el recurso de apelación **KLAN202200723** arguyendo que el TPI incidió al:

[a]l resolver la solicitud de sentencia sumaria radicada por MAPFRE, en la forma en se hizo, toda vez que violentó el debido proceso de ley que le asiste a los demandados.

[a]l resolver mediante el mecanismo sumario.

[a]l obviar y/o omitir premeditadamente argumentos y disposiciones contractuales altamente relevantes a las controversias que levantan.

Habiendo comparecido las partes, estamos en posición de resolver.

-II-

-A-

KLCE202201005

A. El auto de certiorari

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el auto de certiorari constituye “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior”.¹⁶ Por discreción se entiende el “tener poder para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”.¹⁷

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, por su parte, delimita las instancias en que este foro habrá de atender y revisar mediante este recurso las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia, a saber:

[e]l recurso de certiorari para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

*Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.*¹⁸

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante este recurso, nuestros oficios se encuentran enmarcados, a su vez, en la Regla 40 del Reglamento del

¹⁶ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

¹⁷ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Tribunal de Apelaciones.¹⁹ Dicha regla adquiere mayor relevancia en situaciones en las que, de ordinario, no están disponibles otros métodos alternos para la revisión de determinaciones judiciales y así evitar un fracaso de la justicia.²⁰

Para determinar la procedencia de la expedición de este recurso, debemos tomar en consideración los criterios dispuestos en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Estos son:

- (A) *Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.*
- (B) *Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.*
- (C) *Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.*
- (D) *Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.*
- (E) *Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.*
- (F) *Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.*
- (G) *Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.*²¹

Siendo la característica distintiva para la expedición de este recurso la discreción conferida al tribunal revisor, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que:

*[d]e ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.*²²

B. Regla 10.2 de Procedimiento Civil

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil²³ establece las defensas mediante las cuales una parte demandada puede solicitar la desestimación de la causa de acción que se insta en su contra. Esto sucede cuando resulta evidente que —a base de las alegaciones

¹⁹ 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40.

²⁰ *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 339.

²¹ 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40, *supra*.

²² *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 338.

²³ 32 LPR Ap. V, R. 10.2.

*formuladas en la demanda— alguna de las defensas afirmativas prosperará.*²⁴ Así, esta regla dispone, en lo pertinente, que:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

(1) falta de jurisdicción sobre la materia;

(2) falta de jurisdicción sobre la persona;

(3) insuficiencia del emplazamiento;

(4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;

(5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;

(6) dejar de acumular una parte indispensable.

*[...]*²⁵

En lo concerniente a nuestra controversia se ha establecido que, ante la presentación de una moción de desestimación basada en la quinta defensa de dicha regla, los foros judiciales *deben tomar como ciertas todas las alegaciones fácticas plasmadas en la demanda.*²⁶ En ese sentido, los tribunales deben razonar si —*a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo las dudas a su favor—* la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida.²⁷

No obstante, la liberalidad con que se interpretan las alegaciones de una demanda, *el tribunal puede desestimar una causa de acción si luego de estudiar el asunto queda plenamente convencido de que en su etapa final el demandante no habrá de prevalecer.*²⁸

Es decir, solo procede la desestimación cuando el tribunal, al estudiar las alegaciones, queda *plenamente* convencido que el reclamo no procede bajo supuesto alguno, y por lo tanto, la misma no es susceptible de ser enmendada.²⁹

-B-

KLAN202200723 y KLAN202200811

²⁴ *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 701 (2012). Énfasis nuestro.

²⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. Énfasis nuestro.

²⁶ *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006); *Roldán v. Lutrón, S.M., Inc.*, 151 DPR 883, 889 (2000). Énfasis nuestro.

²⁷ *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811 (2013). Énfasis nuestro.

²⁸ *Figueroa Piñeiro v. Miranda & Eguía*, 83 DPR 554, 558 (1961). Énfasis nuestro.

²⁹ *Rivera v. Trinidad*, 100 DPR 776, 781 (1972). Énfasis nuestro.

A. Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo procesal de la sentencia sumaria, cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de casos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales y esenciales.³⁰ La precitada regla, establece los requisitos de forma que debe satisfacer toda solicitud de sentencia sumaria.³¹

El inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil dispone que la moción de la parte promovente 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 y organizada 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 los mismos, 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.³²

Ahora bien, presentada una moción de sentencia sumaria, la parte promovida no deberá cruzarse de brazos ni descansar exclusivamente en meras afirmaciones o en las aseveraciones contenidas en sus alegaciones.³³ Para ello, la parte promovida tendrá *el plazo de veinte (20) días para oponerse* a la solicitud de sentencia sumaria, contados a partir de la notificación de la misma.³⁴

B. El debido proceso de ley

El debido proceso de ley se refiere al “*derecho de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo*”.³⁵ Tal principio se consagra

³⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 36; *Bobé v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, 19-20 (2017).

³¹ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 431 (2013).

³² 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a).

³³ *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016).

³⁴ Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b). Énfasis nuestro.

³⁵ *Aut. Puertos v. HEO*, 186 DPR 417, 428 (2012).

en el Artículo II, Sección 7, de la Constitución de Puerto Rico y en las Enmiendas V y XIV de la Constitución de los Estados Unidos.³⁶

Como bien conocemos, el debido proceso de ley tiene dos vertientes: la sustantiva y la procesal.³⁷ En su modalidad sustantiva, el debido proceso de ley persigue proteger los derechos fundamentales de la persona.³⁸ Mientras, que en su vertiente procesal, el debido proceso de ley le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo, se haga a través de un procedimiento que sea justo, equitativo y respetuoso de la dignidad de las personas afectadas.³⁹ En virtud de ello, todo procedimiento adversativo debe satisfacer los siguientes requisitos: (1) notificación adecuada del proceso; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a contrainterrogar testigos y examinar la evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en la evidencia presentada y admitida en el juicio.⁴⁰

-III-

Comenzaremos con la discusión del recurso de *certiorari* que versa sobre la negatoria de una moción de desestimación instada por Mora Housing. Ello, puesto que, como adelantáramos, el resultado de nuestro análisis incide directamente sobre la procedencia de los recursos de apelación **KLAN202200723 y KLAN202200811**. Veamos.

A.

KLCE202201005

Nos corresponde resolver si las alegaciones de la demanda dejan de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio contra Mora Housing. Contestamos en la afirmativa.

³⁶ Const. de P.R., Art. II, Sec. 7, LPRA, Tomo 1; Const. EE. UU., LPRA, Tomo 1.

³⁷ *Rodríguez v. E.L.A.*, 130 DPR 562, 575 (1992).

³⁸ *Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I*, 178 DPR 1, 44 (2010).

³⁹ *Calderón Otero v. C.F.S.E.*, 181 DPR 386, 398 (2011); *Picorelli López v. Depto. de Hacienda*, 179 DPR 720, 735-736 (2010).

⁴⁰ *Pueblo v. Pagán Rojas et al.*, 187 DPR 465, 479-480 (2012).

El matrimonio Delgado-Calderón alegó en la demanda lo siguiente:

13. El 30 de octubre de 2020, **la Parte Demandada firmó un contrato con PRPHA titulado “MANAGEMENT AGENT SERVICES AGREEMENT”** (en adelante “el Contrato”) para la administración de múltiples complejos de vivienda pública, entre estos, el Residencial Roberto Clemente.

[...]

15. **Dicho contrato de administración le exige a la Parte [Demandada] el deber de custodiar, preservar y mantener la confidencialidad de todos los récords, documentos e información, que forman parte del expediente de cada residente**, en este caso, del Residencial Roberto Clemente, incluyendo toda la información relacionada con verificaciones, certificaciones, notificaciones, así como cualquier otra información por las políticas de HUD y PRPHA.

[...]

17. Desde luego, la Parte Demandada, como Agente Administrador, tiene el deber de fiducia con el PRPHA, así como con los residentes de las viviendas que éste administre.

18. **Sobre el cumplimiento con sus obligaciones en la ejecución del Contrato**, la Parte Demandada tiene el deber de cumplir con todos los indicadores de [PRPHA], por lo que se obligó a aplicar los procedimientos, sistemas, récords y documentación necesaria que certifique su cumplimiento. [...]

19. En específico, **conforme la cláusula 4.10 del Contrato, la Parte Demandante tiene la obligación de mantener, asegurar y actualizar el expediente confidencial para cada Residente así como para cada unidad.** (“4.10 The Management Agent shall maintain and secure an updated confidential file for each Resident and for each Unit”.)

20. Cónsono con lo anterior, la Parte Demandada, como Agente Administrador es la persona con responsabilidad por los actos en la ejecución de sus obligaciones y de todos los trabajos y servicios que requiere el Contrato, esto sin importar si la ejecución de dicho trabajo o servicio fue hecho por éste, lo contrató o lo subcontrató. (“4.11 The Management Agent is ultimately responsible for the performance of all work or services required herein, at the agreed price, regardless of the whether such work or service is self-performed, contracted or subcontracted”.)

21. **Cada residente, firma un contrato de arrendamiento con el Agente Administrador por el cual se obligan a las contraprestaciones recíprocas.** Es decir, mediante dicho contrato de arrendamiento, los Demandantes y la Parte Demandada quedan bilateralmente obligadas al cumplimiento estricto de sus términos y condiciones.

22. No obstante el 10 de diciembre de 2020 la Parte Demandada, en un acto deliberado, negligente y culposo, sacó los expedientes confidenciales de los residentes del Residencial Roberto Clemente y los llevó a las áreas verde del proyecto, los roció con gasolina y los quemaron en dichas áreas verdes. Otros expedientes los depositaron en el zafacón.

23. Dichos expedientes, son los expedientes confidenciales de los residentes del Residencial Roberto Clemente. Todos contenían información confidencial sobre asuntos personales, de salud, socioeconómico, entre otras. **Esto en clara violación al derecho [de] intimidad y a la dignidad de todos los Demandantes.**

[...]

30. **Esta conducta de la Parte Demandada es una clara y patente violación a los términos del Contrato de Agente Administrador suscrito entre la Parte Demandada y PRHA.** Además, la Parte Demandada incumple con sus obligaciones para con la Parte Demandante, así como a la cláusula implícita de la buena fe y el deber de actuar justamente.

31. La Parte Demandada actúa de mala fe y temerariamente. Los actos de la Parte Demandada no tienen fundamento legal alguno y son contrarios a la ley, a la moral y al orden público. Mora Housing Management, Inc., arbitraria, ilegal, culposa y negligentemente dispuso de los expedientes confidenciales de las Partes Demandantes, **incumpliendo con el Contrato de Agente Administrador.**

[...]

41. El quebranto de la relación contractual habida entre las partes, causada únicamente por la Parte Demandada, **al exigir a los aquí promoventes un pago superior al precio pactado en el Contrato de Compraventa le ha ocasionado daños y angustias mentales** a la Parte Demandante, ascendentes a una suma no menor de \$30,000.00.⁴¹

Tomando como ciertas las alegaciones de la demanda e interpretándolas de la manera más favorable para la parte demandante, resolvemos que no son suficientes para constituir una reclamación válida contra Mora Housing.

En primer orden, resulta evidente que la causa de acción sobre incumplimiento de contrato está fundamentada en las condiciones y obligaciones que emanan del Contrato de Administración suscrito únicamente entre la PRPHA y Mora Housing como Agente Administrador. Así, toda vez que el matrimonio Delgado-Calderón no es parte del aludido contrato, no existe una relación contractual entre las partes en virtud de el mismo. Consecuentemente, los demandantes carecen de legitimación para alegar el presunto incumplimiento con el Contrato de Administración.

Mas bien, la única relación contractual existente entre las partes es la que emana del contrato de arrendamiento; y no surge de las alegaciones de la demanda bajo cuál precepto legal o bajo cuál cláusula del contrato de arrendamiento se estipula que los deberes y obligaciones de Mora Housing para con la PRPHA —en virtud del Contrato de

⁴¹ Apéndice 1 del recurso de *certiorari* KLCE202201005, págs. 4-9. Énfasis nuestro.

Administración— son extensivas a la parte demandante.

Ahora, aun refiriéndonos particularmente al contrato de arrendamiento, la demanda no hace referencia a cláusula contractual alguna incumplida por Mora Housing. No es sino hasta la presentación de su escrito en oposición a la solicitud de desestimación que el matrimonio argumentó, por primera vez, que la responsabilidad de Mora Housing emana de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.⁴² Sin embargo, de una lectura a la misma es razonable concluir que se refiere al deber del Agente Administrador de mantener en condiciones seguras y decentes la estructura de los edificios, las viviendas y las facilidades del Residencial. Además, la notificación de cualquier acción adversa a la que alude el contrato de arrendamiento se refiere única y exclusivamente a la notificación de aquella acción que habrá de tomar el arrendador (Agente Administrador) contra el arrendatario (residentes) por las actuaciones ilegales o de incumplimiento de contrato por parte de este último.

En segundo orden, igualmente procede la desestimación de la demanda toda vez que los daños alegados constituyen meras generalidades y especulaciones. No surge de las alegaciones de la demanda que el expediente del matrimonio Delgado-Calderón fue uno de los incendiados o destruidos. En cualquier caso, de haberlo sido, no se desprende el daño y la angustia mental sufrida por el matrimonio debido

⁴² La cláusula sexta del contrato de arrendamiento dispone:

SEXTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

- A. *La Arrendadora mantendrá el proyecto en general, los edificios y áreas comunes en condiciones decentes, seguras e higiénicas. [...]*
- B. *La Arrendadora se obliga a cumplir con las leyes y reglamentos locales de edificios de vivienda y del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) relacionado con la seguridad e higiene de edificios y viviendas. [...]*
[...]
- G. *La Arrendadora mantendrá en condiciones seguras y en buen funcionamiento las facilidades eléctricas, de plomería, sanitarias, ventilación, ascensores instalados en los edificios y en cualquier otra facilidad.*
[...]
- J. *La Arrendadora notificara al Arrendatario cualquier acción adversa o señalamiento de incumplimiento y las bases específicas para ésta. Una acción adversa incluye, pero no se limita a, notificación de intención de cancelar el Contrato, transferencia del Arrendatario a otra unidad o imposición de cargos por mantenimiento o reparación.*

Véase, Apéndice 5 del recurso de certiorari KLCE202201005, pág. 50.

a la quema de su expediente. Así tampoco, se logra identificar los daños sufridos por el restante de los residentes. No basta con alegar que con la destrucción de los expedientes se les violentó el derecho a la intimidad y a su dignidad y, que dejó “*desamparada y vulnerable*” a la comunidad del Residencial.

Por otra parte, el matrimonio Delgado-Calderón no aclaró ni abundó en su escrito en oposición sobre los presuntos daños reclamados en la alegación 41 de la demanda. Así, dado que el caso no trata sobre la compra de una propiedad toda vez que entre las partes no ha mediado negocio alguno de compraventa, no procede la reclamación en daños por concepto de una variación en el precio de una propiedad.

En virtud de lo anterior, concluimos que la demanda deja de exponer alegaciones que justifiquen la concesión de un remedio en contra de Mora Housing. De manera que el TPI incidió en su determinación y procede la desestimación de la demanda.

B.

KLAN202200723 y KLAN202200811

Ahora bien, en los recursos de apelación de epígrafe Mora Housing y el matrimonio Delgado-Calderón argumentan de forma similar que la Sentencia Sumaria mediante la cual se desestimó la causa de acción a favor de MAPFRE, fue dictada por el TPI en violación al debido proceso de ley. Argumentan que el tribunal sentenciador no les brindó oportunidad para oponerse a la solicitud de sentencia sumaria instada por la aseguradora, en contravención a las reglas de procesamiento civil.

Sin embargo, ante los recientes cambios en las circunstancias judiciales del pleito, las controversias en los recursos de apelación se han convertido en académicas.⁴³ Es decir, decretada la desestimación en

⁴³ Un caso se torna académico cuando por el transcurso del tiempo —debido a cambios facticos o judiciales durante el trámite del litigio— el mismo pierde su carácter adversativo y el remedio que en su día pudiera concederse no tendría efectos prácticos. *Angueira v. J.L.B.P.*, 150 DPR 10, 19 (2000). La academicidad implica la falta de

cuanto a Mora Housing, procede igualmente la desestimación de la causa de acción contra su aseguradora, MAPFRE.

Consecuentemente, procede la desestimación de los recursos de apelación por falta de jurisdicción.⁴⁴

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se revoca la Orden dictada el 16 de agosto de 2022. En consecuencia, se desestima con perjuicio la demanda instada por el matrimonio Delgado-Calderón en contra de Mora Housing y su aseguradora, MAPFRE.

A su vez, se desestiman los recursos de apelación KLAN202200723 y KLAN202200811 por falta de jurisdicción por haberse tornado académicos.

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

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

adversidad, en otras palabras, la ausencia de una controversia real entre las partes. En ese sentido, la doctrina de autolimitación judicial es de aplicación durante todas las fases de un pleito, lo que incluye la etapa apelativa o revisora, ya que es necesario que exista una controversia genuina entre las partes en todo momento. *Báez Díaz v. E.L.A.*, 179 DPR 605, 617 (2010).

⁴⁴ Véase, Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 83.