

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA  
SALA DE CAGUAS**

<b>MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS DEMANDANTE</b>	<b>CIVIL NÚM.: E AC2016-0055</b>
<b>VS</b>	<b>SALA: 802</b>
<b>BAIROA PARADISE, INC. DEMANDADA</b>	<b>SOBRE: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO</b>

**SENTENCIA**

En el presente caso tenemos ante nuestra consideración una Moción de Desestimación de Reconvención y Sentencia por las Alegaciones presentada por la parte demandante MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS (en adelante el “demandante” o “MAC”). De igual manera se presentó Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial por la parte demandada BAIROA PARADISE, INC. (en adelante el “demandado” o “BPI”).

Evaluados los escritos de las partes, así como también el expediente de autos en su totalidad concluimos que procede la desestimación de la reconvención y que dictemos sentencia por las alegaciones a favor del MAC. Veamos.

**I. TRACTO PROCESAL**

El presente litigio tuvo su génesis el 17 de febrero de 2016 cuando el MAC presentó la demanda contra BPI. El demandante alega, en síntesis, que mediante acuerdo privado de transacción y relevo (en adelante “acuerdo”) las partes aquí litigantes pusieron fin a un pleito previo entre ellos presentado bajo el caso número: E AC2011-0266.

Sostiene el MAC que como parte de dicho acuerdo el demandado se obligó a segregarse y ceder a favor del demandante un predio de terreno de DIECISEIS PUNTO UNA (16.1) cuerdas. Expresa, además, que tras ellos haber cumplido con todas sus obligaciones conforme el acuerdo BPI ha objetado expresamente la segregación y se ha negado a firmar los documentos requeridos para darle validez.

Alega el demandante, entre otras cosas, que BPI ha exigido como condición previa a la firma de los documentos necesarios para la segregación que las partes se reúnan y sus ingenieros consultores puedan evaluar toda documentación relacionada. Destaca el MAC que estas exigencias no forman parte del acuerdo ya que las mismas fueron voluntariamente y expresamente renunciadas como parte de dicha transacción.

Por su parte BPI comparece el 3 de mayo de 2016 mediante Contestación a la Demanda y Reconvención. Como parte de sus alegaciones admite que en efecto se llevó a cabo el aludido acuerdo privado con MAC. El demandado niega las alegaciones de MAC de que ellos están exigiendo reunirse o estableciendo condiciones para realizar la segregación del predio en controversia y niegan que hayan incumplido con el acuerdo privado de transacción.

Añade BPI, en síntesis, que de conformidad con la buena fe y la práctica de la ingeniería los consultores de las partes deben reunirse y examinar los proyectos que se proponen de manera que puedan asegurarse de que estos cumplen con todos los requisitos y que ninguna de las partes se vea afectada por la segregación.

Sostiene que el MAC ha actuado activamente para impedir que se lleve a cabo la solicitada reunión entre los consultores que prepararon el plano propuesto y sus ingenieros, evitando así que BPI pueda evaluar adecuadamente la propuesta de segregación sometida.

En relación con la reconvencción BPI reproduce y hace formar parte de la misma todas las alegaciones y defensas afirmativas contenidas en su contestación a la demanda. Alega, entre otras cosas, que tiene derecho a obtener toda la información relacionada con la segregación propuesta por el MAC y a conocer la actividad que se llevará a cabo en dicho predio.

Añade BPI, además, que ellos tienen derecho al uso y disfrute de su finca, lo cual se le ha impedido por la actuación de mala fe por parte del demandante. Manifiesta que se le ha privado del uso y disfrute de su finca por los pasados 20 años, causándole daños por pérdida de uso, interés, disminución de valor y daños generales.

Así las cosas, el 11 de julio de 2016 el MAC comparece mediante Moción de Desestimación de Reconvencción y Sentencia por las Alegaciones. Expresa en la referida solicitud, entre otras cosas, que de los hechos bien alegados en la demanda y de la contestación a la misma presentada por BPI surge que no hay hechos en controversia. Manifiesta, además, que la reconvencción no aduce hechos que justifiquen la concesión de un remedio.

El 20 de septiembre de 2016 BPI presentó Réplica a Moción de Desestimación de Reconvencción y Sentencia por las Alegaciones, en la cual integró una Solicitud de Sentencia Sumaria. Alega, en síntesis, que el MAC con sus actuaciones posteriores a la celebración del acuerdo intenta mantener ilegalmente congelada la propiedad de la parte demandante sin pagar compensación por esta.

Sostiene BPI que de conformidad con lo anterior no procede el remedio solicitado por el MAC. Manifiesta que de conformidad con sus alegaciones y las actuaciones del demandante posteriores a la firma del acuerdo procede que se dicte sentencia sumaria a su favor.

Atendidos los referidos escritos presentados por las partes y todos los documentos anejados a los mismos, los cuales obran en el expediente de autos, este Tribunal se dispone a resolver y formula lo siguiente:

## II. DERECHO APLICABLE

### A. Contratos

Las relaciones contractuales en nuestra jurisdicción se rigen por los principios de la autonomía de la voluntad y *pacta sunt servanda*. El primero, la autonomía de la voluntad, está recogido en el Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico y dispone que las partes en un contrato tienen la libertad para "establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". 31 LPRA sec. 3372. Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 15 (2014).

Por otro lado, el principio de *pacta sunt servanda*, estatuido en el Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, establece que "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". 31 LPRA sec. 2994; PRFS v. Promoexport, 187 DPR 42, 52 (2012); Oriental Bank, 192 DPR en la pág. 15.

Cuando hablamos de la obligatoriedad de los contratos no solo nos limitamos a los términos expresamente pactados en el propio contrato, sino que abarca "todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375. Para que un contrato se considere perfeccionado y por tanto obligue a las partes a su cumplimiento, deben concurrir tres elementos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) objeto, y (3) causa. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391. Oriental Bank, 192 DPR en la pág. 15.

El Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471, dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecen contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésa sobre aquéllas. Esta disposición estatutaria ha sido utilizada por el Tribunal Supremo para la interpretación de contratos, de cuya letra surge la voluntad de las partes sin duda alguna. Se debe seguir la letra clara del contrato cuando la misma refleja inequívocamente la voluntad de las partes. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713, 714 (2001).

El Código Civil, en su Art. 1235 (31 LPRA sec. 3473), establece que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar. Además, en su Art. 1236 (31 LPRA sec. 3474), dispone que si alguna cláusula de los contratos admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. Por lo tanto, si bien hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos, la interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede conllevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos. Id. en la pág. 715.

#### **B. Moción de Desestimación**

Regla 10.2 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 10.2).

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil permite que un demandado solicite al tribunal la desestimación de la demanda en su contra por los siguientes fundamentos: (1) falta de jurisdicción sobre la materia o persona, (2) insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento, (3) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio y (4) dejar de acumular una parte indispensable. Colón Rivera et al. v. ELA, 189 DPR 1033, 1049 (2013); Asoc. Fotoperiodistas v. Rivera Schatz, 180 DPR 920, 935 (2011). Al considerar una moción de desestimación, los tribunales vienen obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. Colón Rivera et al. v. ELA, supra; El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo, 187 DPR 811 (2013).

Así pues, para que proceda una moción de desestimación, tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de Derecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor. Ortiz Matías et al. v. Mora Development, 187 DPR 649, 654 (2013). Véanse, además: Colón Rivera et al. v. ELA, supra; El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo, supra.

Para disponer de una moción de desestimación bajo este fundamento el tribunal tomará como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas. Ante una moción de desestimación, las alegaciones hechas en la demanda hay que interpretarlas de forma conjunta, liberal y lo más favorable posible para la parte demandante. La demanda no deberá desestimarse a menos que se demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualesquiera hechos que pueda probar. Colón v. Lotería, 167 DPR 625 (2006).

La demanda no deberá ser desestimada a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación. Nuestro deber es considerar si a la luz de la situación más favorable al demandante y resolviendo toda duda a favor de éste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. Unisys v. Ramallo, supra; Romero Arroyo v. E.L.A., supra; González Camacho v. Santos Cruz, 124 DPR 396 (1989); Granados Navedo v. Rodríguez, supra; Candal v. C.T. Radiology Office Inc., 112 DPR 227, 230-

231 (1982); Reyes v. Suc. Sánchez, 98 DPR 305, 309-310 (1970); Colón v. San Patricio Corp., 81 DPR 242, 266-267 (1959); Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., 137 DPR 497, 505 (1994).

### C. Sentencia por las Alegaciones

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil (32 L.P.R.A. Ap. III).

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil es la que regula el procedimiento a seguir en cuanto a una moción de desestimación presentada después de haberse notificado todas las alegaciones. Esta regla provee para que cualquier parte pueda solicitar al tribunal que dicte sentencia por las alegaciones después de que se haya contestado la demanda y cualquier otra alegación que requiera contestación, siempre que no se afecte la solución rápida de los procedimientos. Montañez v. Hosp. Metropolitano, 157 DPR 96, 98 (2002).

En el presente recurso tenemos la oportunidad de considerar el estándar que debe regir la adjudicación de una moción para que se dicte sentencia por las alegaciones al amparo de la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III, R. 10.3. Después de estudiar nuestro ordenamiento procesal civil, resolvemos que el estándar aplicable al adjudicar dicha moción debe ser idéntico al que se utiliza ante una moción de desestimación basada en que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III, R. 10.2. Montañez, 157 DPR en la pág. 96.

### D. Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. III).

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal disponible para resolver controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio. Quest Diagnostic v. Mun. San Juan, Op. de 14 de mayo de 2009, 2009 TSPR 77, 175 DPR 994 (2009); González Aristud v. Hosp. Pavía, 168 DPR 167 (2006). La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. González Aristud v. Hosp. Pavía, supra. La jurisprudencia federal nos ha servido como fuente ilustrativa, ya que nuestra regla de sentencia sumaria utilizó como modelo la Regla 56 de Procedimiento Civil Federal, 28 U.S.C. R. 56. Véase, Medina v. M.S.&D, Química de P.R., Inc., 135 DPR 716 (1994). Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010).

Un promovido puede derrotar una moción de sentencia sumaria por insuficiencia demostrando que la moción es prematura porque el descubrimiento es inadecuado, está a medias o no se ha realizado. Es importante permitir un descubrimiento de prueba adecuado antes de resolver este tipo de moción. Acoger una moción de sentencia sumaria de forma prematura puede tener el efecto de privar al promovido de sus derechos sin un debido proceso de ley. Pérez v. El Vocero de P.R., 149 DPR 427,432 (1999).

La Regla 36.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III, plantea la situación en que el promovido por una moción de sentencia sumaria no ha tenido adecuada oportunidad de conseguir prueba para apoyar alguno de los hechos esenciales que justifican su oposición, y proveen al tribunal un mecanismo para remediar la situación. Dicha regla dispone que el tribunal podrá denegar la solicitud de sentencia sumaria; podrá ordenar la suspensión de cualquier vista para que la parte pueda obtener declaraciones, tomar deposiciones o conseguir que la otra parte le facilite cierta evidencia, o podrá dictar cualquier otra orden que sea justa. Si un tribunal se confronta con una solicitud de sentencia sumaria prematura, éste puede, en el ejercicio de su discreción, posponer la evaluación de la moción o denegarla en esa etapa de los procedimientos. Pérez, 149 DPR en la pág. 432.

### III. APLICACIÓN DEL DERECHO

En el presente caso nos corresponde resolver varias mociones dispositivas presentadas por los litigantes de autos, por la parte demandante reconvenida, el MAC, una solicitud de desestimación de la reconvencción y una moción para que se dicte sentencia conforme a las alegaciones contenidas en la demanda.

Por su parte la demandada reconveniente, BPI, nos presenta una solicitud para que se dicte sentencia sumaria. Comenzaremos la discusión de los escritos anteriormente aludidos atendiendo, en primer orden la moción de sentencia sumaria de la parte demandada reconveniente, en segundo orden discutiremos conjuntamente la moción de desestimación de la reconvencción y la solicitud de sentencia por las alegaciones, estas últimas presentadas por el demandante reconvenido.

#### 1. Debemos resolver si procede la solicitud de Sentencia Sumaria.

Hemos reiterado que la sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 847 (2010).

La sentencia sumaria es un valioso instrumento procesal para descongestionar los calendarios judiciales. Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 128 (2012). Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, 194 DPR \_\_ 2015 TSPR 159.

Acoger una moción de sentencia sumaria de forma prematura puede tener el efecto de privar al promovido de sus derechos sin un debido proceso de ley. Pérez v. El Vocero de P.R., supra.

La parte demandada presentó reconvencción alegando daños, posteriormente y sin que se haya realizado algún descubrimiento de prueba en relación con la misma presentó solicitud de sentencia sumaria parcial. El demandante reconvenido, como respuesta a la moción de sentencia sumaria, solicitó al tribunal que dejáramos en suspenso la adjudicación de la misma por ser prematura.

Del análisis del expediente de autos pudimos notar que en efecto, como alega el MAC, en el presente litigio se presentó, previo a la solicitud de sentencia sumaria, una moción de desestimación de la reconvencción donde se impugna su suficiencia como alegación.

De conformidad con lo que establece la normativa aplicable concluimos que dicha solicitud de sentencia sumaria es improcedente, a la luz de lo resuelto mediante la presente sentencia.

#### 2. Debemos resolver si procede la solicitud de Desestimación de Reconvencción y la solicitud de Sentencia por las Alegaciones.

En el caso de Montañez v. Hosp. Metropolitano, supra, atendiendo una controversia en relación con la aplicación de la Regla 10.3, supra, nuestra Alta Curia expresó, en lo pertinente; “resolvemos que el estándar aplicable al adjudicar dicha moción debe ser idéntico al que se utiliza ante una moción de desestimación basada en que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil”.

Consonó con lo que resuelve el caso antes citado procedemos a discutir conjuntamente la mociones presentadas por el MAC en relación con la solicitud de desestimación de la reconvencción y la solicitud para que se dicte sentencia por las alegaciones.

BPI presentó reconvencción alegando haber sufrido daños por causa de que el MAC le ha privado del uso y disfrute de su finca, intentando con sus actos congelar la misma y evitar su desarrollo. El demandante reconvenido como alegación responsiva solicitó la desestimación de la misma aduciendo que esta no procede bajo lo dispuesto en la Regla 10.2, supra

Como expresamos anteriormente, surge del expediente de autos que las partes aquí litigantes concretaron un acuerdo privado de transacción para finiquitar un pleito judicial habido entre estos y que pretendía resolver una controversia relacionada a la que tenemos hoy ante nuestra consideración.

Siendo dicho acuerdo uno privado durante la discusión de las controversias haremos referencia al mismo sin hacer expresión o citar textualmente el contenido del mismo en protección a la intención de los otorgantes de preservar la confidencialidad de sus términos y condiciones.

De la letra del aludido acuerdo se desprende con claridad, específicamente en la parte 5 de la página 2, en síntesis, que el MAC pagaría a BPI una suma de dinero y a cambio de que esta última se comprometía a (b) ceder a favor de aquella otra un predio de terreno de DIECISEIS PUNTO UNA (16.1) cuerdas, libre de gravámenes, con todos sus usos y sin reservas ni limitaciones.

Surge también del acuerdo que (c) las cuerdas a segregarse estarían compuestas por aquellas identificadas para el uso que allí se describe y según previamente fueran identificadas por el MAC. Lee el acuerdo más adelante que (d) los trámites de segregación, mensura del terreno, costos y gastos incidentales a la segregación serán divididos y cubiertos por ambas partes en idénticas porciones.

En relación con el aspecto de la segregación del predio en controversia (e) BPI acordó y expresó que cooperará con dicho proceso, incluyendo el dar pleno acceso sin condiciones al personal técnico del MAC para realizar el trámite de la segregación. Acordó, además, que comparecerá por conducto de su presidente o representante autorizado a otorgar cualquier documento público o privado necesario que tenga como finalidad segregar los terrenos a favor del MAC.

Más adelante y haciendo referencia al acuerdo (f) BPI renunció irrevocablemente a cualquier reclamación, incluyendo la acción judicial, que tenga como fin cuestionar de cualquier manera la segregación y cesión, el área medida y seleccionada por el MAC, y/o atrasar los trámites de segregación.

De lo anterior podemos concluir que es un hecho indubitado que BPI se obligó a ceder y segregar sin objeción un predio de terreno de 16.1 cuerdas a ser identificado por el MAC, además de cooperar en el proceso de la otorgación de los documentos necesarios para el traspaso y la inscripción de dicho predio a favor del MAC, todo ello a cambio de una suma de dinero determinada.

El Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, dispone que: "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos". VDE Corp. v. F & R Contractors, 180 DPR 21, 34 (2010); López v. González, 163 DPR 275, 281 (2004). Consecuentemente, un contrato existe desde que una o varias personas prestan su consentimiento a obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Unisys Puerto Rico, Inc. v. Ramallo Brothers, 128 DPR 842, 852 (1991). Este será válido si concurren tres elementos: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al., 190 DPR 448, 455 (2014).

La doctrina consistentemente ha expresado y ratificado que en nuestra jurisdicción existe la libertad de contratación, siempre que no sea contrario a la ley, la moral y el orden público. Nos ha dicho de igual manera que las partes otorgantes de un contrato válidamente celebrado vienen obligadas a cumplir los términos y condiciones del mismo cuando de los mismos no surge ambigüedad o duda sobre su letra. (Énfasis nuestro).

Es importante destacar que en este caso la parte demandante exige el cumplimiento específico del acuerdo y en su alegación 4 de la demanda expresó, en lo pertinente; "Se afirma que al día de hoy el Municipio ha cumplido con todas sus obligaciones bajo el acuerdo."

Por su parte y en relación a este particular, la parte demandada en el cuarto párrafo de la página 2 de la introducción de su contestación a la demanda manifestó, en lo atinente; "Bairoa tenía nueve días para

ejercitar el retracto de crédito litigioso. Llegó apresuradamente a un acuerdo con el Municipio para cederle el predio de terreno a que se refiere esta demanda, a cambio del dinero necesario para adquirir el crédito litigioso.”

Evidentemente y conforme surge del expediente, el MAC alega que en cumplimiento con el acuerdo pagó un precio cierto a BPI a cambio de lo cual este último se obligaba a realizar unas gestiones a favor del primero. De las propias alegaciones de BPI surge que recibieron del MAC el pago acordado pero exigen de este último que le permitan participar en el proceso de selección del predio a segregarse.

La parte demandada alega en su reconvencción que a partir de 3 de mayo de 2013 el MAC le ha causado daños por haberse negado a brindarle información relacionada a la segregación propuesta y a la actividad que se realizara allí para garantizar que la misma no impida el uso y disfrute del remanente de la finca.

BPI no puede ir contra sus propios actos en violación al acuerdo con el MAC, mediante el cual renunció expresamente a cualquier reclamación que tenga como finalidad impugnar la segregación del área seleccionada por el MAC. Por consiguiente no tiene méritos la reconvencción presentada por BPI contra el MAC y en consecuencia resolvemos que procede su desestimación.

El MAC sostiene en sus alegaciones de la demanda que realizaron el pago acordado pero que BPI se ha negado a cumplir con lo que se obligó mediante dicho acuerdo y solicita su cumplimiento específico. En relación con la solicitud del MAC para que dictemos sentencia por las alegaciones de la demanda, resolvemos que la misma procede.

#### SENTENCIA

Conforme lo anteriormente discutido y a lo que disponen las Reglas 10.2, 10.3 de las de Procedimiento Civil, supra, declaramos, **HA LUGAR**, la Moción de Desestimación de Reconvencción; **HA LUGAR** la Moción para que se dicte Sentencia por las Alegaciones, ambas solicitudes presentadas por la parte demandante, Municipio Autónomo de Caguas.

Se le ordena a Bairoa Paradise, Inc. que en un plazo no mayor de 30 días comparezca y otorgue los documentos necesarios para la segregación del predio de terreno en controversia, según el acuerdo privado otorgado entre las partes.

Se declara, **NO HA LUGAR**, la moción de sentencia sumaria parcial de la parte demandada. Se le impone a Bairoa Paradise, Inc. el pago de Dos Mil Dólares (\$2,000.00) por concepto de honorarios de abogado.

**REGÍSTRESE Y NOTIFIQUESE.**

En Caguas, Puerto Rico, a 23 de enero de 2017.

  
**RAFAEL L. VISSEPÓ VAZQUEZ**  
**JUEZ SUPERIOR**