

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE AGUADILLA**

**CALRINCON CORP.
DEMANDANTE**

VS.

**RINCON BLUE WATER LLC
DEMANDADA**

CIVIL NÚM. AG2020CV00400

SOBRE:

**COBRO DE DINERO Y
EJECUCIÓN DE HIPOTECA**

CONTESTACION A LA DEMANDA Y RECONVENCION

AL HONORABLE TRIBUNAL:

Comparece la parte demandada representada por su abogado, quien suscribe, y respetuosamente Expone, Alega y Solicita:

1. Se acepta lo alegado en los expositivos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo de la demanda, en todos sus acápite.

2. Se niega lo alegado en el expositivo undécimo de la demanda se alega afirmativamente que al momento del cierre del negocio la parte demandante Calrincón Corp., no informó a la parte demandada sobre la existencia de humedales y guardó silencio además sobre la existencia de una orden de EPA por un relleno que se había depositado en el terreno sin autorización alguna. De haberse informado ese hecho al momento del cierre la parte demandada Rincón Blue Water LLC se hubiese abstenido de llevar a cabo el cierre.

3. Lo alegado en el expositivo duodécimo se acepta, no obstante, se alega que el silencio de la demandante al momento del cierre sobre la existencia de la orden de EPA vició el consentimiento brindado lo que hace el contrato uno nulo e inexistente.

4. Sobre lo alegado en el expositivo décimo tercero, el mismo no amerita alegación responsiva, no obstante, de requerirse se niega y se alega afirmativamente que el debido al silencio de la parte demandante al momento del cierre y estar el consentimiento viciado el contrato de compraventa e

hipoteca deben ser resueltos teniendo la parte demandante que devolver la prestación que recibiera la parte demandante.

5. Lo alegado en el expositivo decimo cuarto se niega. Se alega que el debido al silencio de la parte demandante al momento del cierre, y por estar el consentimiento viciado, el contrato de compraventa e hipoteca deben ser resueltos teniendo la parte demandante que devolver la prestación que recibiera la parte demandante.

6. Los expositivos decimoquinto y decimosexto se niegan. Se alega que la parte demandante no puede alegar el incumplimiento de un contrato cuyo consentimiento fue viciado.

DEFENSAS

1. La demanda tal y como esta redactada, no aduce hechos constitutivos de una causa de acción que justifique la concesión de un remedio a favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada.

2. La parte demandante está impedida por sus propios actos de instar la presente acción.

3. La parte demandante actuó de mala fe al no informar sobre la existencia de humedales en el predio, y de la existencia de una orden de EPA como consecuencia de un relleno de terreno depositado ilegalmente en la propiedad lo cual vició el consentimiento dado.

4. La parte demandante ocultó información a la parte demandada que de ser conocida por esta habría incidido determinadamente sobre el consentimiento dado a la obligación contractual.

5. De la parte demandada haber conocido de la existencia de humedales y de la existencia de la orden de EPA se hubiese abstenido de firmar las escrituras en tanto se investigara la extensión y naturaleza de la orden de dicha agencia.

6. Con la radicación de la presente demanda la parte demandante pretende hacer valer un contrato en el cual el consentimiento estuvo viciado.

7. Para que exista un contrato valido deben concurrir los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Se alega afirmativamente que en el presente contrato no existió consentimiento por estar viciado el mismo.

8. La parte demandada no advino en conocimiento de la existencia de humedales en el predio debido a que la parte demandante le ocultó su

existencia y el relleno depositado ilegalmente en el terreno no permitía detectar los mismos.

9. Por información y creencia la parte demandante depositó o permitió el depósito ilegal de relleno en el cauce del río lo que crea un problema adicional para obtener los correspondientes permisos, dato que tampoco fue informado a la parte demandada, e imposibilita o dificulta la utilización del predio para aquello que fuera adquirido.

10. La parte aquí compareciente se reserva el derecho de enmendar la presente contestación y plantear cualquier defensa adicional que pudiera surgir como fruto del descubrimiento de prueba a realizarse en este caso.

RECONVENCION

Por vía de reconvencción la parte demandada Expone, Alega y Solicita:

1. Se hacen formar parte de esta reconvencción todas las alegaciones y defensas previamente planteadas en la contestación a la demanda, en la medida en que las mismas sean relevantes a la presente reconvencción.

2. Calrincon Corp., fue dueña de una propiedad sita en el Municipio de Rincón, Puerto Rico que para efecto de esta demanda se describe de la siguiente manera:

“RUSTICA (REMANENTE): Predio de terreno localizado en el Barrio Ensenada del Municipio de Rincón, Puerto Rico con una cabida superficial aproximada de VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO SEICIENTOS TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS (28,336.631 MC), equivalentes a SIETE PUNTO DOS CERO NUEVE SEIS CUERDAS (7.2096 CDS), en lindes por el NORTE, con camino municipal, Sucesión Cumpiano y Francisco Levy; por el SUR, con la zona marítimo terrestre y quebrada; por el ESTE, con la quebrada; y por el OESTE, con camino municipal.”

3. En adición a dicho inmueble Calrincon Corp., representó ser dueño de un predio de terreno, del cual estaba pendiente el otorgamiento de los correspondientes instrumentos públicos que acreditaran dicha titularidad, para poder llevar a cabo el correspondiente traspaso a nombre de la demandante. El predio en cuestión se describe de la siguiente manera:

“RUSTICA: Solar sito en el Barrio Ensenada del Municipio de Rincón, Puerto Rico con una cabida superficial aproximada de mil trescientos ochenta y cinco punto tres dos cuatro metros cuadrados (1,385.324 MC), equivalentes a CERO PUNTO TRES CINCO DOS CINCO CUERDAS (0.3525 cdas), en lindes por el NORTE, con la Carretera Estatal (413), por el SUR, con la finca remanente; por el ESTE, con la Sucesión Cumpiano; y por el OESTE, con terrenos pertenecientes a Puerto Bahía, Inc.”

4. Las partes negociaron la compra de los inmuebles antes descritos y finalmente firmaron un contrato de opción y varias enmiendas al mismo.

5. El 3 de octubre de 2018 el señor Lonnie Fuller (administrador del Rincón Blue Water LLC) envió una misiva mediante correo certificado al señor Carlos Rodríguez, presidente de Calrincón Corp. Mediante dicha misiva se le informó a este que alguien había arrojado un relleno en la propiedad que Rincón Blue Water LLC., le iba a comprar a Calrincon, se le requirió que Calrincon Corp., que removiera el relleno en un término de cinco (5) días y se le solicitó evitar que terceras personas depositaran relleno en el lugar ya que esa situación creaba una serie de inconvenientes a Rincon Blue Water LLC. Esa carta nunca fue reclamada por Calrincón Corp., y la misma se tuvo que enviar mediante correo electrónico al Lcdo. Fernando Font el 12 de noviembre de 2018.

6. El relleno nunca fue removido a pesar de la reclamación efectuada y de la representación hecha por Calrincon Corp., de que el mismo sería removido en cualquier momento.

7. El relleno en cuestión fue depositado sobre unos humedales (wetlands), acto que ocultó a la parte compradora aquí demandante la existencia de esa característica del terreno que afecta dramáticamente el proyecto que tiene programado la parte demandante para dicho predio de terreno. El relleno depositado en el terreno impedía poder observar la existencia de los humedales.

8. Si la información sobre la existencia de los humedales (wetlands) se le hubiese provisto a Rincón Blue Water LLC, en o antes de la firma de la escritura de compraventa, hipoteca y contrato de hipoteca, la demandante no hubiese firmado dichos documentos, ni consentido en el negocio, hasta que la situación fuera resuelta.

9. El 12 de marzo de 2019 se firmaron varios documentos relacionados a la compraventa y a la hipoteca que se constituía por el remanente de la deuda. Ese día se hizo constar en dichos documentos que se entregaba la suma de \$2,851,000.00, adicionales a los \$79,000.00 previamente entregados, y que el balance pendiente de \$5,000,000.00 sería asegurado mediante una garantía hipotecaria.

10. La demandada Calrincón Corp. no informó a la demandante, ni antes ni durante el otorgamiento de la escritura de compraventa, que el 21 de noviembre de 2018, la agencia federal Environmental Protection Agency (EPA) había emitido una orden por una violación relacionada al relleno arrojado en el inmueble que incidía e incide sobre el consentimiento sobre el negocio, el valor y la utilidad del inmueble objeto de la compraventa con garantía hipotecaria.

11. Si la información sobre la existencia de una orden emitida por EPA se le hubiese provisto a la demandante, en o antes de la firma de la escritura de compraventa, hipoteca y contrato de hipoteca, esta no hubiese firmado dichos documentos, ni habría consentido en el negocio hasta que la situación fuera investigada, aclarada y resuelta. Maxime cuando esa orden fue dirigida al dueño del inmueble.

12. Calrincón Corp., no poseía un permiso para aceptar relleno en el inmueble que eventualmente se le vendió a Rincón Blue Water LLC.

13. Tanto la falta de esa información, como el desconocimiento de la existencia de una orden emitida por la agencia federal Environmental Protection Agency (EPA), por una violación relacionada al relleno arrojado en el inmueble, viciaron el consentimiento de la parte compradora por lo que el contrato debe ser resuelto y las prestaciones deben ser devueltas.

14. El vicio en el consentimiento del que adolecen las obligaciones contraídas por la parte demandante frente a la parte demandada es de tal naturaleza que todos los contratos de los que surja una obligación derivada de dicho consentimiento deben ser resueltos.

15. La demandada Calrincón Corp., incumplió su obligación de transferir a Rincon Blue Water LLC., la titularidad del terreno de 1,385.324 metros cuadrados, activo que es esencial para el desarrollo proyectado por la parte demandante.

16. Las acciones y omisiones de la demandada Calrincón Corp., no solo son dolosas, sino también negligentes y/o culposas, y violan la buena fe que debe permear en la relación contractual o negocio jurídico.

17. Con sus acciones, omisiones e incumplimiento Calrincon Corp., ha ocasionado daños a la demandante Rincón Blue Water LLC.

18. Las acciones, omisiones e incumplimiento de Calrincón Corp., son la causa próxima o adecuada de los daños que haya sufrido la parte demandante.

19. Los daños sufridos por Rincón Blue Water LLC., de los cuales debe responder Calricón, Corp., se desglosan de la siguiente forma:

- a) Daños ascendentes a la suma de \$2,930,000.00 correspondientes a las cantidades entregadas antes y al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa y que no pudieron ser utilizados por la demandante como inversión en otro negocio o propiedad.
- b) Daños ascendentes a la suma aproximada de \$1,800,000.00 correspondientes al dinero invertido en honorarios profesionales, gastos en la gestión de permisos y otros gastos necesarios para el diseño y construcción del proyecto hotelero cuya ejecución ha sido frustrada por las acciones y omisiones de la demandada.

EN MERITO DE LO CUAL rogamos del Honorable Tribunal que declare sin lugar la demanda y con lugar la reconvención y en su consecuencia decrete rescindido el contrato suscrito por las partes que es objeto de esta causa de acción; ordene la devolución de todas las prestaciones; ordene a la parte demandante reconvenida pagar a la parte demandada reconviniendo por los daños ocasionados a ella y sufridos por las acciones de la parte demandante reconvenida; e imponga a dicha parte demandante reconvenida el pago de las costas, gastos y honorarios de abogado incurridos por la demandada reconviniendo.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDA, en Salinas, Puerto Rico, a 21 de agosto de 2020.

CERTIFICO: Haber enviado en el día de hoy copia fiel y exacta del presente escrito al Lcdo. Fernando Font Lee a su dirección de correo electrónico, esq@fontlawpr.com.

f/LCDO. TOMAS J. ORTIZ MORALES
R.U.A. NUMERO 11656
P.O. BOX 188 SALINAS, P.R. 00751
TEL. & FAX. (787) 824-7001
E MAIL: tjom@coqui.net