

**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**

**OPOSICIÓN A MOCION DE SENTENCIA SUMARIA**

Al Honorable Tribunal:

Comparece la parte demandada reconveniente Rincon Blue Water LLC., por conducto de su representación legal quien suscribe y muy respetuosamente expone y solicita:

**Introducción:**

El 30 de septiembre de 2020 la parte demandante Calrincon Corp., sometió a la consideración de este Tribunal un escrito intitulado “*Moción de Sentencia Sumaria*” mediante el cual arguye que no existir controversia este Tribunal debe dictar sentencia sumaria a su favor declarando con lugar la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.

**Derecho Procesal Vigente en Torno a la Sentencia Sumaria:**

La Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil de 2009 dispone:

- (a)** La moción de sentencia sumaria será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:
- (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.<sup>1</sup>

**(b)** La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:

(1) lo indicado en los subincisos (1), (2) y (3) del inciso anterior;

(2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, 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;

(3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, 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, y

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

**(c)** Cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente.

---

<sup>1</sup> Véase; *William Pérez Vargas v. Office Depot.*, 203 DPR 687, 698 (2019)

De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede.

**(d)** Toda relación de hechos expuesta en la moción de sentencia sumaria o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.

El tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.

**(e)** La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.

El tribunal podrá dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o en contra de cualquier parte en el pleito.

Si la parte contraria no presenta la contestación a la sentencia sumaria en el término provisto en esta regla, se entenderá que la moción de sentencia sumaria queda sometida para la consideración del tribunal.

La Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil del 2009 establece el mecanismo disponible para que una parte que presenta una reclamación solicite al tribunal que dicte sentencia sumaria a su favor, ya sea sobre la totalidad o

parte de la reclamación. En estas situaciones el tribunal tiene discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar juicio en sus méritos. La regla tiene el propósito de aligerar la tramitación de los casos y facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presentan controversias genuinas sobre hechos materiales. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652 (2000).

La sentencia sumaria sólo debe dictarse cuando la parte promovente establece su derecho con claridad, *Pilot Life Insurance Company vs. Josefa Crespo Martínez y otros* 94 JTS 104, 1994; *González vs. Alicea* 93 JTS 16 (1993); *Worldwide Food vs. Alberic Colón* 93 JTS 114 (1993); *Rivera vs. Superior Packaging* 92 JTS 165 (1992); *Tello vs Eastern* 119 DPR 83 (1987) y ha quedado demostrado “que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de las alegaciones y en la sana aplicación de su discreción el tribunal no debe resolver sumariamente casos complejos o que envuelvan cuestiones de interés público. *Corp. of the President Bishop of the Church of Jesus Christ for Latter Days Saints vs. Purcell* 117 DPR 714, 720-723.

Reiteradamente el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que **cuando no existe controversia** sobre los hechos materiales que motivaron el pelito, sólo resta que este tribunal aplique el derecho a los hechos incontrovertidos. Véase en *William Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, pág., 699; *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 10 (2014); *Const., José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012).

De esa manifestación del Tribunal Supremo este Tribunal debe resolver si existe o no una controversia genuina sobre hechos materiales, para de esa forma lograr el propósito de las reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico que es la solución justa, rápida y económica de los litigios. *William Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, pág., 699; *Const., José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 128; *Abrams Rivera v. E.L.A.* 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). En el caso que nos ocupa para eso se debe permitir y concluir el descubrimiento de prueba.

#### 1. **Breve Exposición de las Alegaciones de las Partes:**

##### **A) Exposición de las Alegaciones de la Parte Demandante - Reconvenida:**

La parte demandante Calrincon Corp., incoo demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Rincon Blue Water LLC. En su escrito de demanda alega que el 12 de marzo de 2019 las partes otorgaron ante el Notario Melvin E. Rodríguez Torres la escritura de compraventa número 45 intitulada “Remanent Description and Purchase and Sale Deed with Deferred Payment” mediante la cual la parte demandada adquirió por la suma de \$7,930,000.00 habiendo recibido la parte demandante previamente la suma de \$79,000.00 la titularidad del siguiente inmueble:

“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 SEISCIENTOS TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS (28,336.631MC), 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. Propiedad número (1,583), inscrita al folio (39), Tomo (42) de Rincón, Registro de la Propiedad Sección de Aguadilla”

A tenor con las alegaciones de la demanda la parte demandada al momento del cierre efectuó un pago parcial por la suma de \$2,851,000.00 a favor del demandante quedando un balance de \$5,000,000.00. Para asegurar el pago del balance la parte demandada y demandante suscribieron ante el notario un documento intitulado “Loan Agreement” por la suma de \$5,000,000.00 cuyo principal acumula 6% de interés anual a lo cual la parte demandada se obligó a pagar en el término de un año. De no pagarse dicha suma en el término acordado la parte demandante podría declarar inmediatamente líquido, vencido y exigible el principal adeudado más los intereses y un 10% del principal por concepto de honorarios de abogado (\$500,000.00)

Según se desprende de la demanda a la fecha del cierre se suscribieron y otorgaron los siguientes documentos: *Mortgage Note* (Pagaré hipotecario); Escritura número 46 *Deed of Constitution of First Mortgage* (Escritura de Hipoteca en Primer Rango); *Mortgage Note Pledge and Security Agreement* (Contrato de Prenda de Pagaré hipotecario y Acuerdo de Garantía Mobiliaria)

La parte demandante alegó que la falta de pago del principal e intereses por la parte demandada constituye un incumplimiento de contrato de préstamo, que la parte demandada no ha efectuado pago alguno al principal y/o intereses previos o con posterioridad a la fecha del vencimiento y por tal razón se interpone la demanda de cobro de pagaré hipotecario y que se adeuda la suma de \$5,000,000.00 por concepto del principal, \$376,665.16 por concepto de intereses más los que se acumulen a razón de \$833.33 diarios hasta el saldo total más \$500,000.00 por concepto de constas, gastos y honorarios de abogado.

**B) Exposición de las Alegaciones de la Parte Demandada - Reconveniente:**

La parte demandada Rincón Blue Water LLC presentó su contestación a la demanda y aceptó lo alegado en los expositivos primero, segundo, tercero,

cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo de la demanda, en todos sus acápite.

Negó lo alegado en el expositivo undécimo de la demanda y se alegó 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<sup>2</sup> 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. En adición se expresó que 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.

La parte demandada en lo que respecta al expositivo décimo tercero, alegó que el mismo no amerita alegación responsiva y de requerirse la misma se negaba y se alegó 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, cónsono con esa contestación se negó el expositivo décimo cuarto de la demanda y se insistió en que 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.

La parte demandada negó los expositivos decimoquinto y decimosexto se niegan. En cuanto a estas se invocó que la parte demandante no puede alegar el incumplimiento de un contrato cuyo consentimiento fue viciado.

La parte demandada-reconveniente levantó varias defensas entre estas que: La parte demandante está impedida por sus propios actos de instar la presente acción; La parte demandante actuó de mala fe al no informar sobre la existencia de humedales en el predio; ; La parte demandante actuó de mala fe al no informar sobre la existencia de una orden de EPA emitida como consecuencia del material de relleno de terreno depositado ilegalmente en la propiedad lo cual vició el consentimiento dado; La parte demandante ocultó información a la parte demandada que de ser conocida por esta habría incidido determinantemente sobre el consentimiento dado a la obligación contractual; 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; Que con la radicación de la presente demanda la parte demandante pretende

---

<sup>2</sup> United States Environmental Protection Agency

hacer valer un contrato en el cual el consentimiento estuvo viciado; Para que exista un contrato valido deben concurrir los requisitos de consentimiento, objeto y causa; Se alegó afirmativamente que en el presente contrato no existió consentimiento por estar viciado el mismo; 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; La parte demandante le ocultó a la parte demandada la intervención de agencias gubernamentales (EPA) como consecuencia del depósito ilegal de relleno hasta después de haberse otorgado la escritura de compraventa con garantía hipotecaria; El depósito ilegal de relleno en el terreno y en el cauce del río que parte demandante realizó o permitió dificulta o impide para la obtención de permisos e imposibilita la utilización del predio para aquello que fuera adquirido.<sup>3</sup>

**Breve Exposición de las alegaciones de la Reconvención:**

Como parte del escrito de contestación a la demanda la parte demandada presentó una reconvención en la que se alegó que 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 SEISCIENTOS TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS (28,336.631MC), 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.”

Se alegó que con relación a dicho inmueble Calrincón 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

---

<sup>3</sup> Nos referimos y adoptamos por referencia todas las alegaciones de la contestación a la demanda y de la reconvención y el no hacer mención a alguna defensa o alegación no constituye, ni debe entenderse como renunciada

(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.”

Se alegó que las partes negociaron la compra de los inmuebles antes descritos y finalmente firmaron un contrato de opción y varias enmiendas al mismo.

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 Calrincon 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 (Véase Anejo 1).

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. 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. Se alegó que 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. Este hecho le fue notificado a la demandante mediante cartas fechadas 3 de enero del 2020 (Véase anejos 8 y 9, pág. 2, párrafo 1 y anejos 15 y 16).

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. En adición se alegó que la demandada Calrincon 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. 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 entonces dueño del inmueble, o sea la demandante-reconvenida (Véase anejo 2).

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

Rincón Blue Water LLC alegó que 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. En adición, 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.

La parte demandada reconveniente alegó que las acciones y omisiones de la demandada Calrincón Corp., no solo son dolosas, sino también intencionales y/o culposas, y violan la buena fe que debe permear en la relación contractual o negocio jurídico por sus acciones, omisiones e incumplimiento la parte demandante reconvenida ha ocasionado daños a la demandante Rincón Blue Water LLC., siendo estas la causa próxima o adecuada de los daños que haya sufrido la parte demandada reconveniente.

En adición en la reconvenición se reclamaron daños por los cuales debe responder Calrincón, Corp., los cuales se desglosaron de la siguiente forma: **i.** 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; **ii.** 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.

**Asuntos Litigiosos o en Controversia:**

La parte demandada reconveniente entiende que los asuntos que están en controversia son los siguientes:

- a. Si procede el cobro de dinero y ejecución de hipoteca ante la alegación de que hubo un vicio en el consentimiento.
- b. Si la parte demandante reconvenida al ocultar la información relacionada a la orden emitida por la United States Environmental Protection Agency (EPA) al momento del cierre vició el consentimiento al momento de la contratación haciendo el contrato uno nulo y por lo tanto se debe resolver el mismo y las prestaciones deben ser devueltas.
- c. Si los actos de Calrincon Corp., son unos negligentes y/o culposos y si los mismos debe ser remunerados a Rincón Blue Water LLC.

**La causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria:**

La parte demandante solicita se dicte sentencia sumaria a su favor a base de su casusa de acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por el supuesto incumplimiento de Rincon Blue Water LLC. No obstante, Rincón Blue Water LLC entiende que no procede la solicitud de sentencia sumaria toda vez que la conducta desplegada por Calrincon Corp., al no informar de la existencia de la orden de la agencia federal, United States Environmental Protection Agency (E.P.A.) fue un acto de mala fe, el cual constituye dolo y privó a Rincón Blue Water LLC de hacer un juicio ponderado en cuanto al mismo. Esto de por si debe ser dirimido ante el Tribunal en un juicio plenario.

Por otro lado, Rincón Blue Water LLC., entiende que existe controversia en los hechos materiales esenciales en el caso lo que impide que Calrincon Corp., no pueda reclamar el cobro de dinero y la ejecución de la sentencia hace que la sentencia sumaria no proceda.

Rincón Blue Water LLC., no fue informado y se le siguió ocultando información sobre la orden de agencia federal, la United States Environmental Protection Agency (E.P.A.) lo que pone en relieve la mala fe de Calrincon Corp., por eso la necesidad de la celebración del juicio.

**2. Hechos Esenciales y Pertinentes que Están en Controversia:**

1. En el mes de octubre Rincon Blue Water LLC., advino en conocimiento de que se había arrojado un relleno en la propiedad de Calrincon Corp., y envió una misiva solicitando la remoción del mismo en un término de 5 días. **Véase Anejo 1, último párrafo.**
2. El 4 de octubre de 2018 personal de la “*Caribbean Environmental Protection Division, Eviromental Protection Agency, Region 2*” se personaron a la propiedad de Calrincon Corp., donde se había arrojado el relleno para llevar a cabo un NPDES Stormwater Reconnaissance Inspection del proyecto. **Véase Anejo 2, pág. 5, punto #25.**

3. En la segunda enmienda al contrato de opción no se hizo mención, ni se le advirtió al Rincón Blue Water LLD del hecho de que EPA había ido a inspeccionar la propiedad el 4 de octubre de 2019. **Véase Anejo 3.**
4. El mismo día en que se firmó la segunda enmienda al contrato de opción, o sea, el 21 de noviembre de 2018, la Lcda. Carmen R. Guerrero Pérez, directora de la división del caribe de EPA (Caribbean Environmental Protection Division, Environmental Protection Agency, Region 2) emitió una orden contra Calrincon Corp., y Karimar Construction, Inc. **Véase Anejo 2.**
5. En dicha orden la “Caribbean Environmental Protection Division, Environmental Protection Agency, Region 2” efectuó unos hallazgos fueron incluidos en un informe de inspección fechado 10 de octubre de 2018. **Véase Anejo 2, pág. 5, punto #26.**
6. De la inspección efectuada por EPA (“*Caribbean Environmental Protection Division, Environmental Protection Agency, Region 2*”) surgió lo siguiente:
  - a. earth movement activity, such as soil clearing and grading (fill material), at portions of the Project.
  - b. the surface areas where the fill material was placed were not compacted and lacked erosion and sediment controls;
  - c. the surface areas where the fill material was placed lack soil stabilization.
  - d. soil piles on top of the fill material without erosion and sediment controls;
  - e. lack of perimeter controls for retention of sediments;
  - f. stormwater runoff carrying sediments from the Project into an unnamed creek;
  - g. most of the stormwater runoff from areas north of the right of way ultimately flows into a swale that conveys stormwater into an unnamed creek;
  - h. the unnamed creek touching the north, east and southwest slopes where the fill material was deposited; and
  - i. the unnamed creek flowing into the Caribbean Sea.**Véase Anejo 2, pág. 5, punto #27.**
7. La EPA consignó el siguiente hallazgo:
 

“At the time of the Inspection, CALRINCON and Karimar (collectively, the “Respondents”) had not applied for 2017 CGP or obtained coverage for the stormwater discharges associate with construction activity form the

Project into water of the United States.” **Véase Anejo 2, pág. 5, punto #28.**

8. En consideración a los hechos la EPA determinó y ordenó lo siguiente:

- **“That within five (5) calendar days upon receipt of the originals of this ORDER,** the Respondents shall complete the acknowledgment of receipt on one of the originals of the Order and return said original to the Team Leader, Clean Water Act Team, Multimedia Permits and Compliance Branch, Caribbean environmental Protection Division, EPA, Region 2, to the address specified below.
- **That immediately upon receipt of this Order,** in conformance with Section 301(a) of the Act, Respondents shall not discharge storm water runoff from the construction activities at the Project into the unnamed creek and the Caribbean Sea, except with authorization under the provisions of the 2017 CGP or other NPDES permit for which Respondent applied for and obtained coverage.
- **That within thirty (30) calendar days upon receipt of this Order,** Respondents shall seek authorization under the provisions of the 2017 CGP or other NPDES permit for the construction activities at the Project.
- In order to bring the Project into compliance with Section 301 of the Act, while Respondents obtain coverage under an NPDES permit, Respondents shall, at a minimum, implement the following measures:
  - a. temporary stabilization to areas where clearing, grading and excavation activities had temporarily ceased;
  - b. final stabilization to areas where clearing, grading and excavation activities will no longer to be performed;
  - c. perimeter controls, erosion and sediment controls, and Best Management Practices (BMPs);
  - d. storm water run-on management form flows coming from outside properties into the Project;

- e. sediment track-out controls to address sediment discharges into PR-413 Road;
- f. pollution prevention controls;
- g. dust controls;
- h. maintenance and replacement, where required, of the existing and future BMPs; and
- i. installation and maintenance and replacement, where of sediment and erosion controls required by the Puerto Rico Department of Natural and Environment Resources (former Environmental Quality Board), provided Respondents submit to EPA a written notification no later than five (5) calendar days before the commencement of such activity. Such notification shall include a description and itinerary of implementation of the activities to be undertaken.

- **That within forty-five (45) calendar days upon receipt of the originals of this ORDER,**

Respondents shall certify in writing to EPA that Respondents complied with the ordered provisions in paragraph 40, above.

- **Until Termination of this Order,** Respondents shall jointly perform site inspections at the Project and document the site inspections following the requirements in Part 4 of the 2017 CGP.
- **Until Termination of this Order,** Respondents shall jointly take corrective actions to address any triggering conditions identified at the Project and document such corrective actions following the requirements in Part 5 of the 2017 CGP.
- **Until Termination of this Order,** Respondents shall jointly submit Monthly Progress Reports that, at a minimum, describe the status and progress of Respondents' actions taken to comply with the provisions of this Order. Respondents shall submit each Monthly Progress Report to EPA no later than the fifteenth (15<sup>th</sup>) day of the month following the month subject to the reporting period. **Véase Anejo 2, pág. 6, 7 y 8, puntos #37 al #44.**

9. La EPA expresó en la parte identificada como “General Provisions” lo siguiente:

- This Order does not constitute a waiver from compliance with, or a modification of, the effective terms and conditions of the CWA, its implementing regulations, or any applicable permit, which remain in full force and effect. This Order is an enforcement action taken by EPA to ensure swift compliance with the CWA. **Issuance of this Order shall not be deemed an election by EPA to forego any civil or criminal actions for penalties, fines, imprisonment, or other appropriate relief under the Act.**
- Notice is hereby given that should EPA commence an action in a United States District Court for a violation of any Ordered Provision of this Order, Respondents may be subject to: (1) **civil penalties up to \$53,484 per day of violation that occurred after November 2, 2015 pursuant to Section 309(d) of the Act, 33 U.S.C. § 1319(d); and/or (2) injunctive relief, pursuant to Section 309(b) of the Act, U.S.C. § 1319(b), as imposed by the Court. Anejo 2, pág. 9, puntos #50 y #51.**

10. Calrincon Corp., no informó, ni entregó copia de la orden emitida el 21 de noviembre de 2018 por EPA (“*Caribbean Environmental Protection Division, Environmental Protection Agency, Region 2*”) a Rincón Blue Water LLC.

11. El 12 de marzo de 2019 se llevó a cabo el cierre del negocio y se firmó la escritura número cuarenta y cinco (45) intitulada “*Remanent Description and Purchase and Sale, Deed with Deferred Payment*” ante el Notario Melvin E. Rodríguez Torres. **Véase Anejo 4, pág. 1.** Mediante dicha escritura Calrincon Corp., transfirió el título de inmueble a Rincon Blue Water LLC.. Teniendo previo conocimiento de la existencia de una orden de EPA (“*Caribbean Environmental Protection Division, Environmental Protection Agency, Region 2*”) Calrincon Corp., tampoco notificó tal situación el día del cierre a Rincón Blue Water LLC.

12. El 22 de agosto de 2019 Rincón Blue Water LLC., advino al conocimiento de la orden emitida por EPA (*Caribbean Environmental Protection Division, Environmental Protection Agency, Region 2*) contra Calrincon Corp., con fecha del 21 de noviembre de 2018. En esa fecha la señora Raffucci envió varios correos electrónicos y es ahí que se adviene al

conocimiento de que el 16 noviembre de 2018, EPA, había efectuado una requisición de información a Calrincon Corp., a tenor con la sección 308(a) del CWA; que el 4 de octubre de 2018 dicha agencia había efectuado lo que se conoce como NPDES (National Pollutant Discharge Elimination System); y que a Calrincón Corp., se le envió una copia del informe de inspección y memorando con fecha del 8 de noviembre de 2018. **Véase Anejo 5.**

13. Adicionalmente el 22 de agosto de 2019, Rincón Blue Water LLC advino al conocimiento de una misiva dirigida a José A. Rivera Team Leader del Clean Water Act Team de EPA, fechada 27 de noviembre de 2018 pero ponchada 5 de abril de 2019, donde se informa que Calrincon Corp. suplió una contestación al requerimiento de información. **Véase Anejo 6 y 16.**
14. El 11 de diciembre del 2019, el Lcdo. Miguel Sarriera Román cursa comunicación escrita a Rincon Blue Water LLC. y a Calrincon Corp. advirtiéndole sobre su intención de iniciar una acción civil contra ambas por el depósito ilegal de relleno en el predio objeto de esta controversia. **Véase Anejo 7.**
15. El 3 de enero del 2020, Rincon Blue Water, por conducto del Sr. Lonnie Fuller, remitió dos cartas a Calrincon Corp. donde, entre otras cosas, consigna la posición de Rincon Blue Water con relación a la orden emitida por la EPA al expresar lo siguiente “If Rincon Blue Water LLC had known or had knowledge of the existence of that order, it would have refrained from buying the property until that issued was resolve to the fullest satisfaction of EPA”. **Véase Anejos 8 y 9 pág. 2, párrafo 1ro.**
16. El 6 de marzo del 2020, Rincon Blue Water LLC. radicó el Caso Civil Número AG2020CV00289, Sobre; Incumplimiento de Contrato y Daños contra Calrincon Corp. y Karimar Construction Inc. solicitando la resolución del contrato de compraventa de inmueble que nos ocupa; que se dejara sin efecto la hipoteca otorgada en virtud de dicho contrato de compraventa; y que se ordenara la devolución de las prestaciones, así como el abono de intereses y el pago de daños. **Véase Anejo 10.**
17. El 10 de julio del 2020, en aras de la economía procesal, y con el propósito de evitar la duplicidad de causas, Rincón Blue Water LLC desistió sin perjuicio del Caso Civil Número AG2020CV00289, Sobre; Incumplimiento de Contrato y Daños contra Calrincon Corp. y Karimar Construction Inc., e incorporó a la presente demanda los alegatos de aquella por vía de Reconvención. **Anejo 11. Véase además Contestación a Demanda y Reconvención que obran en autos.**

18. Al presente todavía existen controversias no resueltas no relacionadas al predio objeto de la compraventa ante la EPA. **Véase Anejo 18.**

3. **Hechos que no están en controversia:**

1. El 19 de agosto de 2015 Calrincon Corp., firmó un contrato con Blue Water Management & Acquisition LLC., titulado "Option Agreement". En dicho contrato Calrincon Corp., estuvo representado por la señora Rosa Raffucci y Blue Water LLC., estuvo representado por el señor Lonnie Fuller. **Véase Anejo 12.**

2. La propiedad objeto de ese contrato fue descrita como:

"RUSTICA: Predio de terreno localizado en el Barrio Ensenada del Municipio de Rincón, Puerto Rico con una cabida superficial aproximada de VEINTINUEVE MIL OCHENTA Y TRES PUNTO NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (29,083.964MC), equivalentes a SIETE PUNTO CERO CUARENTA Y OCHO CUERDAS (7.048 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 OESTE con la quebrada; y por el OESTE, con la carretera municipal.

La propiedad se encuentra inscrita al folio treinta nueve (39), tomo cuarenta y dos (42) de Rincón, finca número mil quinientos ochenta y tres (1583)." **Véase Anejo 12, pág. 1.**

3. El precio acordado para la compraventa fue en la totalidad de ocho millones (\$8,000,000.00) **Véase Anejo 12, pág. 4.**

4. En la cláusula nueve (9) (m) del contrato de opción Calrincón Corp., le representó a Rincón Blue Water LLC., los siguiente:

"m. There are no claims, causes of action or other litigation or proceedings pending or, to the best of Seller's knowledge, threatened in respect to the Property or any part thereof." **Véase Anejo 12, pág. 7.**

5. El 31 de marzo de 2016 Calrincon Corp., firmó un contrato con Rincon Blue Water LLC., titulado "Option Agreement". En dicho contrato Calrincon Corp., estuvo representada por la señora Rosa Raffucci Lorenzo y Rincon Blue Water LLC., estuvo representada por el señor David Norton. **Véase Anejo 13.**

6. La propiedad objeto de ese contrato fue descrita como:

"RUSTICA: Predio de terreno localizado en el Barrio Ensenada del Municipio de Rincón, Puerto Rico con una

cabida superficial aproximada de VEINTINUEVE MIL OCHENTA Y TRES PUNTO NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (29,083.964MC), equivalentes a SIETE PUNTO CERO CUARENTA Y OCHO CUERDAS (7.048 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 OESTE con la quebrada; y por el OESTE, con la carretera municipal.

La propiedad se encuentra inscrita al folio treinta nueve (39), tomo cuarenta y dos (42) de Rincón, finca número mil quinientos ochenta y tres (1583).” **Véase Anejo 13, pág. 1.**

7. El precio acordado para la compraventa fue en la totalidad de ocho millones (\$8,000,000.00) **Véase Anejo 13, pág. 4.**

8. En la cláusula diez (10) (m) del contrato de opción Calrincón Corp., le representó a Rincón Blue Water LLC., los siguiente:

“m. There are no claims, causes of action or other litigation or proceedings pending or, to the best of Seller’s knowledge, threatened in respect to the Property or any part thereof.” **Véase Anejo 13, pág. 7.**

9. El 1 de junio de 2018 las partes suscribieron una enmienda a contrato de opción la cual fue titulada “*First Amendment to Option Agreement*” en el cual Calrincon Corp., fue representada por el señor Andrés Ruiz Arizmendi y Rincon Blue Water LLC., fue representada por el señor Lonnie J. Fuller. **Véase Anejo 14, pág. 1.**

10. Entre las enmiendas que se hicieron están las siguientes:

a. se hizo constar que eran dos predios de terreno y su descripción se hizo constar 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 VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (27,698.964 MC) equivalentes a SIETE PUNTO CERO CUARENTA Y OCHO (7.048 CDS), en lindes por el **NORTE**, con carretera municipal, Sucesión Cumpiano y Francisco Levy; por el **SUR**, con la zona marítimo terrestre y quebrada; por el **OESTE**, con la quebrada; y por el **OESTE**, con carretera municipal.

La propiedad se encuentra inscrita al folio treinta nueve (39), tomo cuarenta y dos (42) de Rincón, finca número mil quinientos ochenta y tres (1,583).

Lot

**“RUSTICA:** Predio de terreno localizado 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 (0.3525cdas), en lindes por el NORTE, con carretera Estatal (413), por el SUR, con finca remanente; por el ESTE, con la Sucesión Cumpiano; y por el OESTE, con terrenos pertenecientes a Puerto Rico Bahía, Inc.”

**Véase Anejo 14, pág. 1-2.**

- b. En la primera enmienda al contrato de opción se hizo constar lo siguiente:

“The term “Due Diligence” contained in Section 2 of the [Sic] Agreement (“Definitions”) is hereby set aside and deemed no longer applicable to the transaction.” **Véase Anejo 14, pág. 2.**

11. El 3 de octubre de 2018 el señor Lonnie Fuller le envió una carta mediante correo certificado<sup>4</sup> al señor Carlos Rodríguez en la cual le expresó lo siguiente:

“On October 2, 2018 we learned that third parties have been throwing debris or filler material at the property in which Rincon Blue Water LLC has an option to purchase from Calrincon Inc. That filling material and debris make the ground unstable. That situation creates great inconveniences to Rincon Blue Water LLC.

Attach to this letter you will find a group of photos as proof of what we are informing to you so that Calrincon [Sic] Inc., can take the necessary measures to stop and prevent these third parties to continue with their acts.

**In addition is requested that Calrincon Inc., must take the necessary actions in the next five (5) days to remove or make the third parties remove the debris or filler material form the property.** Véase **Anejo 1.**

<sup>4</sup> La carta nunca fue reclamada.

12. Calrincon Corp., no notificó a Rincon Blue Water, LLC de la existencia de la intervención y orden de EPA fechada 21 de noviembre de 2018.
13. El 21 de noviembre de 2018 las partes firman una segunda enmienda al contrato de opción y lo titularon “*Second Amendment to Option Agreement*” en el cual Calrincon Corp., fue representada por el señor Andrés Ruiz Arizmendi y Rincon Blue Water LLC., fue representada por el señor Lonnie J. Fuller. **Véase Anejo 3, pág. 1.**
14. Entre las enmiendas que se hicieron están las siguientes:
  - a. se hizo constar la siguiente descripción de la propiedad:

**“RUSTICA: (Remanente)** Predio de terreno localizado en el Barrio Ensenada del Municipio de Rincón, Puerto Rico con una cabida superficial aproximada de VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS (28,336.631 MC) equivalentes a SIETE PUNTO DOS CERO NUEVE SEIS CUERDAS (7.2096 CDS), en lindes por el **NORTE**, con carretera municipal, Sucesión Cumpiano y Francisco Levy; por el **SUR**, con la zona marítimo terrestre y quebrada; por el **OESTE**, con la quebrada; y por el **OESTE**, con carretera municipal.

La propiedad se encuentra inscrita al folio treinta nueve (39), tomo cuarenta y dos (42) de Rincón, finca número mil quinientos ochenta y tres (1,583). **Véase Anejo 3, pág. 1.**
15. A tenor con la segunda enmienda al contrato de opción la fecha del cierre sería el 27 de enero de 2019. El cierre de la compraventa fue aplazado toda vez que las constancias del Registro de la Propiedad no recogían la realidad en la cabida del remanente del inmueble. **Véase Anejo 3.**
16. En la escritura de compraventa el negocio se hizo figurar de la siguiente forma en las cláusulas dos y tres:

“Two (2): THE SELLER hereby sells to THE BUYER the Property described above for the fixed amount of **SEVEN MILLION NINE HUNDRED THIRTY THOUSAND DOLLARS (\$7,930,000.00)** of which amount THE SELLER has received seventy nine thousand dollars (\$79,000.00) prior to this date as earnest money deposit.

Three (3): THE SELLER receives in this act the amount of two million eight hundred fifty one thousand dollars (\$2,851,000.00), and a Mortgage note to its favor in the amount of five million dollars (\$5,000,000.00) secured by a FIRST Mortgage Deed and other loan documents, for which **SELLER** acknowledges the full payment of the Purchase Price, and shall be responsible for compensation for eviction as stated under the Puerto Rico Civil Code.” **Véase Anejo 4, pág. 5 y 6.**

17. El 12 de marzo de 2019 se suscribió un contrato de préstamo (Loan Agreement) por la suma de \$5,000,000.00 a un interés anual de 6% los cuales debían pagarse en el término de un año. Además, se pactaron el pago de otros gastos. Véase Anejo Sometido por la parte demandante.
18. El 12 de marzo de 2019 se suscribió un pagaré hipotecario (Mortgage Note) a la orden de Calrincón Corp. Véase Anejo Sometido por la parte demandante.
19. El 12 de marzo de 2019 se otorgó una Escritura de Hipoteca en Primer Rango (Deed of Constitution of First Mortgage) Véase Anejo Sometido por la parte demandante.
20. La escritura sobre constitución de hipoteca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad.
21. El mismo día en que se otorgó la escritura de compraventa también se suscribió un contrato de prenda de Pagaré Hipotecario y Acuerdo de Garantía Mobiliaria. (Mortgage Note Pledge and Security Agreement). Véase Anejo Sometido por la parte demandante
22. También se suscribió una Declaración de Financiamiento ante el Registro Mercantil de Puerto Rico, sobre el pagaré Hipotecario “UCC Filing” Véase Anejo Sometido por la parte demandante
23. En agosto de 2019 el Lcdo. Jesús M. Jiménez se enteró por las noticias que EPA había expedido una orden que guardaba relación con la propiedad que se había adquirido de Calrincón. A lo cual esta le informo que sí que EPA había emitido una orden y que ellos tenían los documentos. **Véase Anejo 15.**
24. El 22 de agosto de 2019 el Lcdo. Jiménez solicitó la determinación final de EPA.
25. El 6 de marzo del 2020, Rincon Blue Water radicó ante esta Honorable sala la acción civil número AG2020CV00289, Sobre: Incumplimiento de Contrato y Daños contra la aquí demandante reconvenida Calrincon Corp. solicitando la resolución del contrato de compraventa. Que se dejara sin efecto la hipoteca otorgada, se ordenara la

devolución de las prestaciones así como sus intereses y se condenara a Calrincon Corp. al pagos de daños (**Véase Anejo 10**).

26. El 5 de junio del 2020 Calrincon Corp. radicó la presente demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca (**Tome el tribunal conocimiento judicial de los autos de este caso**).

27. En aras de la economía procesal y con el fin de evitar duplicidad de reclamaciones el 10 de julio del 2020, Rincón Blue Water LLC, radicó moción en el caso AG2020CV00289, Sobre: Incumplimiento de Contrato y Daños contra la aquí demandante reconvenida Calrincon Corp. solicitando el desistimiento sin perjuicio, misma que fue declarada con lugar mediante sentencia dictada el 15 de octubre del 2020 (**Véase Anejo 11**).

28. El 6 de agosto del 2020, la Asociación Vecinal de Vista Azul, representada por el Lcdo. Miguel Sarriera Román, radicó un recurso de Injunction Estatutario al amparo de la Ley 161 OGP, contra Rincón Blue Water LLC, Calrincon Corp. y Karimar Construction Inc. por los daños alegadamente ocasionados a la comunidad por el depósito ilegal de material de relleno realizado por Calrincon Corp. y Karimar Construction Inc. en el predio objeto de esta controversia. La única alegación que se hizo contra Rincón Blue Water LLC, en la demanda es ser a ese momento titular del inmueble afectado por el relleno ilegal. **Anejo 17**.

29. El 20 de agosto del 2020, Rincon Blue Water radicó su Contestación a Demanda en este caso, donde incorporó por vía de Reconvención todos los alegatos de la desistida demanda número AG2020CV00289, Sobre: Incumplimiento de Contrato y Daños contra la aquí demandante reconvenida Calrincon Corp. (**Tome el tribunal conocimiento judicial de los autos de este caso**).

4. **Razones por las cuales no procede dictar sentencia sumaria:**

Todo contrato debe cumplir con los requisitos de objeto, consentimiento y causa, los cuales enuncia el artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico.

En lo que se refiere al consentimiento se ha dicho:

“Puede afirmarse que **la base del contrato es, o está en el consenso de las partes contratantes** (ex divertís anima motivos in num. consentiunt), mediante el concurso de la oferta y la aceptación, sobre el objeto y la causa que han de constituir el propósito y la función contractual, como claramente se manifiesta el párrafo 1ro. Del Art. 1262 del Código Civil Español y Art.1214 del Código Civil de Puerto Rico...”<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Dr. José Cuevas Segarra & Dr Antonio Román García, Los Contratos Especiales, Publicaciones JTS 1998, pág. 16

También debemos atender el objeto del negocio y del mismo se ha dicho:

“El objeto del contrato deberá ser analizado desde la propia esencia del negocio proyectado; **por eso decimos que entendemos por objeto del contrato el propósito práctico que las partes quieren desenvolver o desarrollar en su negociación**, ... dejando así a un lado la peligrosa asociación de ideas que nos lleva a pensar en el objeto del derecho (los bienes, las prestaciones, los servicios etc.) De este modo es objeto del contrato, concretamente, *el interés práctico o intento práctico de las partes en el negocio.*”  
 “Énfasis Nuestro y Citas Omitidas.”<sup>6</sup>

En el caso San Juan Credit Inc., vs. Ramírez 113 D.P.R. 181, 185, (1982), el Tribunal Supremo expresó:

“La prueba clásica para detectar el objeto en los contratos es responder a la pregunta: **¿qué es lo que se debe?**” “Citas Omitidas y Énfasis Nuestro”

En lo que se refiere a la causa el Código Civil de Puerto Rico en su artículo 1226, 31 L.P.R.A. sec. 3431, dispone:

“En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor.”

En el caso de San Juan Credit Inc., vs. Ramírez supra, refiriéndose a lo que es casusa en los contratos el Tribunal Supremo expresó:

“El Art. 1226 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3431, nos dice que en los contratos onerosos se entiende por causa – para cada parte contratante - la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte. Se reconoce que la causa en los contratos es la razón o fin, o sea, el porqué de la obligación y – siguiendo la técnica de pregunta – responde a la interrogante **¿porque se debe?**” “Citas Omitidas y Énfasis Nuestro”

En PACIV, Inc. v. Pérez Rivera, 159 DPR 523, 526 (2003)<sup>7</sup> el Tribunal Supremo fue enfático al expresar que **“la ausencia de alguno de los requisitos tendría como consecuencia la nulidad del acuerdo, por ser además de “contrarios a la buena fe contractual...”**

<sup>6</sup> Dr. José Cuevas Segarra & Dr Antonio Román García, Idem, pág. 23-25

<sup>7</sup> Sentencia

No podemos pasar por alto lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en el caso VDE Corporation vs F & R Contractors Inc. 2010 TSPR 210, resuelto el 15 de octubre de 2010 al expresar:

“Por otro lado, **no debemos olvidar que las preteridas normas convergen con el principio de la buena fe contractual, el cual está latente en todo nuestro ordenamiento.** Sus dictámenes vinculan a las partes durante las relaciones precontractuales, afectan la interpretación de los contratos, regulan su cumplimiento y permiten su modificación”. Oriental Financial v. Nieves, 172 D.P.R. 462, 471 (2007). Se trata de una fuente que produce deberes especiales de conducta exigible en cada caso, según la naturaleza de la relación jurídica y la finalidad perseguida por las partes a través de ella. *Íd.*, págs. 471-472; *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 D.P.R. 157, 170-171 (1994).

Como expresamos en Colón v. Glamourous Nails, 167 D.P.R. 33, 45 (2006), citando a Díez-Picazo:

[L]a buena fe... es la lealtad en el tratar, el proceder honrado y leal. Supone el **guardar la fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza, ni abusar de ella**; supone un conducirse como cabe esperar de cuantos, con pensamiento honrado, intervienen en el tráfico como contratantes. (Énfasis suplido y citas omitidas). Véase, además, J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. II, Vol. I, pág. 16.”

El Artículo 1221 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3408, estatuye que “[h]ay **dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho**”.. Dicho de otra forma, hay dolo cuando una parte contratante induce a la otra a error mediante artificios o engaño, pues el dolo constituye “todo un complejo de malas artes, contrario a las leyes de la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente en propio beneficio”. S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American, 182 D.P.R. 48, 63 (2011); Colón v. Promo Motor Imports, Inc., 144 D.P.R. 659, 666 (1997).

Para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, **“deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes”** y nunca se presume (Artículo 1222 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3409.)<sup>8</sup> **En todo caso, este vicio puede configurarse por acción o por omisión de un contratante.**

En el caso Colón v. Promo Motor Imports Inc. 144 DPR 659, 666-667 (1997) expresó:

El Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico dispone que uno de los elementos esenciales que deben concurrir para la existencia de todo contrato es el consentimiento de las partes. 31 L.P.R.A. sec. 3391. De acuerdo con el Artículo 1217 **dicho consentimiento será nulo si el mismo fue prestado por error, violencia, intimidación o dolo.** 31 L.P.R.A. sec. 3404. Existe dolo *"cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho."* Artículo 1221 del Código Civil, 31. L.P.R.A. sec. 3408.

El dolo se entiende como todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a resumirse el estado de ánimo de aquél que no sólo ha querido el acto, sino que, además, ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas de él provenientes. Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 118 D.P.R. 701 , 708 (1987) . Véase, además, Rivera Vda. de Hernández v. Hernández, 44 D.P.R. 356 , 357-358 (1933); José Puig Brutau, Fundamento de Derecho Civil, Tomo I, Vol. II, 504 (2da ed. 1976). **Es la voluntad consciente de producir un acto injusto.** Federico Puig Peña, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo III, Vol. 1, 183 (1966).

El Artículo 1222 del Código Civil dispone que *"[p]ara que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes."* 31 L.P.R.A. sec. 3409. Este tipo de dolo con características de gravedad lo hemos

<sup>8</sup> Ahora, como todo acto contrario a la buena fe, que sí se presume, el dolo debe ser establecido con prueba afirmativa que satisfaga la conciencia judicial y la carga de demostrar su comisión recae sobre la parte que invoca esa defensa. Véase Colón Rivera v. Promo Motor Imports, Inc., 144 D.P.R., en la pág. 669; Canales v. Pan American, 112 D.P.R. 329, 340 (1982); Márquez v. Torres Campos, 111 D.P.R. 854, 863 (1982).

denominado anteriormente, como el dolo causante. *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, 70 D.P.R. 181 , 185 (1949). **Es el que causa, motiva, sirve de ocasión y lleva a celebrar el contrato, de modo tal que sin él, no se hubiera otorgado el mismo.** Quintus Mucius Scaevola, *Código Civil*, Tomo XX, 709 (2da. ed. 1958); José Puig Brutau, *supra*, Tomo II, Vol. I, 125 (1954); Federico Puig Peña, *supra*, Tomo I, 616 (1966). Es aquél que determina el consentimiento. *Rivera v. Sucn. Díaz Luzunaris*, *supra*, a la pág. 185, nota al calce 5; Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, Tomo VIII, Vol. 2, 588 (6ta ed. 1967); Manuel Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Tomo XVII, Vol. 1-B, 588 (1933). Aquél que inspira y persuade a contratar, y sin el cual no hubiese habido contratación. Scaevola, *supra*, a la pág. 709.

El Tribunal Supremo tuvo oportunidad de reexaminar la figura del dolo por omisión o llamado dolo por reticencia. Reiteró que **constituye dolo el callar una circunstancia importante respecto al objeto del contrato, si ese silencio violentara la buena fe que se deben los contratantes**. Señaló sobre este tema específicamente:

[E]l comportamiento doloso puede configurarse en: "Callar consciente o en cualquier otra conducta concluyente cuando preexista un deber u obligación a verificar una comunicación o declaración veraz o cuando haya de producirse esa declaración según la buena fe o las concepciones dominantes en el tráfico; además, no es necesario que el error del que es víctima de dolo sea disculpable."<sup>9</sup> [...]

S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American, 182 D.P.R., en las págs. 66-67.

La reticencia, como actuación que ofende la buena fe contractual, debe probarse de manera afirmativa. **Presente esa prueba, el desconocimiento individual o compartido de lo que debió decirse, por ser determinante esa información omitida, constituya el error sustancial que anula el contrato, por vicio del consentimiento.**

En el caso **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 DPR 200, 217 - 218 (2010)**, nuestro más alto foro judicial se expresó sobre esta modalidad de Sentencia Sumaria he indicó lo siguiente: “En **Medina v. M. S.**

<sup>9</sup> Cita de I. Moratilla Galán, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Análisis Crítico de Jurisprudencia*, Núm. 704, pág. 2747.

**&D, Química de P.R., Inc.**, supra, adoptamos el modelo de sentencia sumaria por insuficiencia de prueba reconocido en la esfera federal. Luego, en **Pérez v. El Vocero de P.R., 149 D.P.R. 427 (1999)**, expresamos que la parte demandada puede solicitar una sentencia sumaria por insuficiencia de prueba. Dicha solicitud procede cuando la parte demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar su caso. Bajo esta modalidad, el promovente debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; y (3) como cuestión de derecho procede la desestimación de la reclamación. ... **Para disponer de una solicitud de sentencia sumaria por ausencia de prueba es indispensable que se le haya brindado al promovido amplia oportunidad para realizar un descubrimiento de prueba adecuado.** ... En estos casos, la parte promovente debe demostrar que la promovida no cuenta con “evidencia admisible suficiente para probar, por lo menos un elemento esencial indispensable para su caso”. “Énfasis Nuestro”.

#### **ARGUMENTACION**

Es evidente que, en este caso, la controversia principal gira en torno a si existió o no dolo en la formación del contrato de compraventa entre Calrincon Corp., y Rincon Blue Water LLC.

De la Relación de Hechos Esenciales que están en Controversia, previamente detallada, se desprende con meridiana claridad la existencia de una controversia de hechos real y material que gira en este caso sobre la valides y existencia misma del contrato en cuya alegada violación la parte demandante reconvenida fundamenta su solicitud de sentencia sumaria.

De los hechos en controversia surge que la parte demandante reconvenida conocía desde el 4 de octubre del 2018, que la agencia federal United States Environmental Protection Agency (E.P.A.) había intervenido en el predio en controversia, como consecuencia del relleno ilegalmente depositado en el lugar.

De igual manera de los hechos en controversia surge que el mismo día en que se firmó la segunda enmienda al contrato de opción, o sea, el 21 de noviembre de 2018, la Lcda. Carmen R. Guerrero Pérez, directora de la división del caribe de EPA (Caribbean Environmental Protection Division, Eviromental Protection Agency, Región 2) emitió una orden contra Calrincon Corp., y Karimar Construction, Inc., hecho esencial que tampoco le fue informado a la parte demandada reconvenida.

Más significativo aun es el hecho de que el 12 de marzo de 2019, cuando se llevó a cabo el cierre del negocio y se firmó la escritura donde Calrincon Corp., transfirió el título del inmueble a Rincon Blue Water LLC., la demandante reconvenida, teniendo conocimiento de la existencia de la orden emitida en su

contra por la EPA tampoco notificó tal situación a Rincón Blue Water LLC. **(Véase anejos 8 y 9, pág. 2, párrafo 1 y anejos 15 y 16).**

Esta información le fue ocultada a la parte demandada reconvenida hasta después de que se hubo otorgado la escritura de compraventa con garantía hipotecaria cuya ejecución la demandante reconvenida solicita en este caso.

No es hasta el 22 de agosto de 2019, cinco (5) meses después de la transfirió el título del inmueble, que Rincón Blue Water LLC., advino al conocimiento de la existencia de una orden emitida por EPA (*Caribbean Environmental Protection Division, Environmental Protection Agency, Region 2*) contra Calricon Corp., desde el 21 de noviembre de 2018, o sea más de un año antes. Ese mismo 22 de agosto de 2019, Rincón Blue Water LLC advino al conocimiento de que el 16 noviembre de 2018, EPA, había efectuado una requisición de información a Calrincon Corp., a tenor con la sección 308(a) del CWA. Que además el 4 de octubre de 2018 dicha agencia había efectuado lo que se conoce como NPDES (National Pollutant Discharge Elimination System). Y que a Calrincón Corp., se le envió una copia del informe de inspección y memorando con fecha del 8 de noviembre de 2018 **(Véase anejo 15).**

Tal y como se desprende de la relación de hechos detallada en el presente caso nos enfrentamos a un ejemplo claro de cómo se ha violado la norma fundamental de la buena fe que permea todo nuestro ordenamiento jurídico como principio básico, modelo de comportamiento, y arquetipo de conducta.

En Comisionado de Seguros de Puerto Rico, Recurrido v. Universal Insurance Company, Inc., 187 D.P.R. 164 (2012) el Tribunal Supremo expresó que: **“Esta norma, que permea todo nuestro comportamiento, se encuentra fundamentada en la máxima que exige proceder de buena fe en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones”**. Mediante su aplicación, se salvaguardan intereses esenciales para lograr una efectiva interacción a todos los niveles de la vida diaria. Se espera que el devenir entre los miembros que componen la sociedad esté caracterizado por las cualidades de honestidad y sinceridad, de manera que en todo momento se pueda descansar en la veracidad de las manifestaciones o las actuaciones de otro a base de las cuales se ha actuado.

Como ya hemos expresado para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, **“deberá ser grave, no haber sido empleado por las dos partes contratantes y nunca se presume”** (Artículo 1222 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3409.)<sup>10</sup> En todo caso, este vicio puede configurarse por acción o por omisión de un contratante, y en el presente caso fueron tanto las acciones

<sup>10</sup> Ahora, como todo acto contrario a la buena fe, que sí se presume, el dolo debe ser establecido con prueba afirmativa que satisfaga la conciencia judicial y la carga de demostrar su comisión recae sobre la parte que invoca esa defensa. Véase *Colón Rivera v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 D.P.R., en la pág. 669; *Canales v. Pan American*, 112 D.P.R. 329, 340 (1982); *Márquez v. Torres Campos*, 111 D.P.R. 854, 863 (1982).

como las omisiones de la parte demandante reconvenida la causa del dolo que vició el consentimiento ofrecido por la parte demandada reconveniente.

Sería ilusorio pensar que la parte demandante ignoraba el hecho de que la intervención de la agencia federal EPA con el predio a ser vendido a la parte demandada podría tener el efecto de encarecer, dificultar e incluso impedir la obtención de los permisos necesarios para realizar cualquier tipo de proyecto en el inmueble. Resulta fácil entender entonces que la ocultación de esta información por parte de la demandante reconvenida tuvo el propósito de manipular el proceso decisional de la compradora evitando que esta negara su consentimiento a la transacción de compraventa. Más aun, desde el comienzo de las negociaciones que condujeron a la parte demandada reconveniente a ofrecer su consentimiento al contrato de compraventa del inmueble objeto de esta controversia, la parte demandante fue informada que el predio en cuestión sería destinado al desarrollo y construcción de un proyecto hotelero, para el cual serían necesarios una multiplicidad de permisos de agencias federales y estatales. Contrario a lo alegado por la demandante en su solicitud de sentencia sumaria al día de hoy las querellas ante la Environmental Protection Agency (EPA) permanecen sin resolverse en su totalidad y además partes alegadamente afectadas por el relleno ilegalmente depositado han advertido su intención de instar acciones adicionales ante esta y otras agencias de gobierno **(Véase Anejo 18)**.

Entendemos respetuosamente que no debe existir duda alguna sobre el propósito perseguido por la omisión dolosa de la parte demandante. De igual manera resulta innegable que esta omisión dolosa tuvo el efecto de viciar el consentimiento ofrecido por la parte demandada al negocio jurídico en que tiene su génesis esta causa de acción. Y tampoco existe cuestionamiento en cuanto a al hecho de que estamos ante la presencia del dolo grave, aquel que inspira o persuade a contratar, y sin el cual no hubiese habido contratación. **Estamos ante el dolo que produce la nulidad de los contratos.** S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American, supra.

Sobre lo relativo a la procedencia de una sentencia sumaria dispone **Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil de 2009, en su inciso (e)** los siguiente: “La sentencia solicitada será dictada inmediatamente **si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente** y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.”

con respecto al descubrimiento de prueba en casos complejos como el que nos ocupa, entendemos respetuosamente que el mismo se debe llevar a

cabo en su totalidad para poder presentar una oposición con todos los elementos y de esa forma poder poner a este Tribunal en una mejor posición para resolver una solicitud de sentencia sumaria. Debemos puntualizar al Tribunal que en este caso hay información que obra en poder de una agencia federal, la United States Environmental Protection Agency (E.P.A.) y como es de entender el expediente completo ante esa agencia es sumamente pertinente al caso que nos ocupa.<sup>11</sup> Además copia de dicho expediente o parte de él está en manos de los demandantes y de un tercero, Karimar Construction Inc., que no es parte y sobre el cual el Tribunal no tiene jurisdicción aun.

Adicional y finalmente, no debemos pasar por alto que la que la solicitud de sentencia sumaria instada por la parte demandante reconvenida gravita sobre el supuesto de que la parte demandada reconveniente carece de la prueba necesaria para establecer la existencia de dolo contractual en el consentimiento que tuviera el efecto de hacer nulo el contrato en cuyo alegado incumplimiento se fundamenta esta demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. En el caso de **Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc., 135 D.P.R. 716 (1994)**, nuestro Tribunal Supremo se enfrentó a una solicitud de Sentencia Sumaria en la cual se argumentaba que la parte demandante promovida no tenía evidencia admisible alguna para probar los elementos de la causa de acción alegada en la demanda. En ese caso nuestro Tribunal Supremo expresó que “Bajo la modalidad de la sentencia sumaria por insuficiencia de prueba, **después de que las partes hayan realizado un adecuado y apropiado descubrimiento de prueba**, el promovente puede presentar su moción de sentencia sumaria, alegando la insuficiencia de prueba por parte del promovido.” “Énfasis Nuestro”

Entendemos respetuosamente que el descubrimiento de prueba en casos complejos como el que nos ocupa, se debe llevar a cabo en su totalidad para poder presentar una oposición con todos los elementos y de esa forma poder poner a este Tribunal en una mejor posición para resolver una solicitud de sentencia sumaria. Debemos puntualizar al Tribunal que en este caso hay información que obra en poder de una agencia federal, la United States Environmental Protection Agency (E.P.A.), y como es de entender el expediente completo ante esa agencia es sumamente pertinente al caso que nos ocupa. Además copia de dicho expediente o parte de él está en manos de los demandantes y de un tercero, Karimar Construction Inc., que no es parte y sobre el cual el Tribunal aún no tiene jurisdicción.

**EN MERITO DE TODO LO ANTERIOR**, suplicamos de este Honorable que declare Sin Lugar la solicitud de sentencia sumaria instada por la parte

---

<sup>11</sup> El caso es: *In the Matter of: Calrincon Corp., Karimar Construction, Inc. Respondents*, Docket Number CWA-02-2019-3101.

demandante y en su consecuencia ordene la continuación de los eventos procesales en el caso.

**CERTIFICO:** Que en el día de hoy copia de la presente moción le fue notificada al Lcdo. Fernando Font Lee a su dirección de correo electrónico, [esq@fontlawpr.com](mailto:esq@fontlawpr.com).

Hoy 23 de noviembre de 2020

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