

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

<p>CALRINCÓN CORP.</p> <p>Parte Demandante</p> <p>v.</p> <p>RINCÓN BLUE WATER LLC</p> <p>Parte Demandada</p>	<p>CIVIL: AG2020CV00400</p> <p>SOBRE:</p> <p>COBRO DE DINERO Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA</p>
--	--

RESOLUCIÓN

El 5 de junio de 2020, la parte demandante, Calrincón Corp. (Calrincón) presentó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra, la parte demandada, Rincón Blue Water LLC. (Rincón Blue Water). En su reclamación alegó, en resumen, que el 12 de marzo de 2019, Calrincón le vendió a Rincón Blue Water un terreno ubicado en el Municipio de Rincón. Según la parte demandante, Rincón Blue Water pagó parte del precio de venta, sin embargo, aún le adeuda la cantidad de \$5,000,000.00 más intereses y otros gastos. Sostuvo que, llegada la fecha de vencimiento de la obligación, Rincón Blue Water incumplió con el pago de lo adeudado, según habían acordado en los documentos públicos suscritos. Por lo cual, según el demandante, se vio precisado a presentar la acción de epígrafe.

La parte demandada fue emplazada y en respuesta, el 20 de agosto de 2020 presentó contestación a la demanda y reconvención. En síntesis, sostuvo que las transacciones realizadas por las partes referentes al inmueble adolecen de nulidad, toda vez que la parte demandante ocultó que el inmueble tenía unos humedales, los cuales no eran visibles debido a un relleno que se colocó sobre ellos. Asimismo, alegó que la parte demandante le ocultó que sobre el inmueble objeto de este caso, United States Environmental Protection Agency (EPA) emitió una orden que afecta el inmueble. De forma tal que si Rincón Blue Water hubiese sabido de dicha orden, no hubiese adquirido el inmueble. Concluyó que, a causa de las actuaciones dolosas de la parte demandante, el consentimiento

brindado en los contratos suscritos estuvo viciado, por lo cual, este tribunal debe decretar la nulidad de los contratos y la devolución de las contraprestaciones.

Luego de varios trámites, el 30 de septiembre de 2020, la parte demandante, Calrincón, presentó moción de sentencia sumaria. En su escrito alegó que en el presente caso no hay hechos esenciales en controversia que atender. Sostuvo que los documentos suscritos por las partes y otros documentos presentados acreditan la existencia de la deuda y el incumplimiento de la parte demandada. Especificó, en resumen, que la escritura de compraventa #45 es clara y específica en cuanto a la condición de que la propiedad fue transferida, (as is/ where is). Por lo cual, según la parte demandante, se puede prescindir del juicio plenario y emitir sentencia sumaria a su favor.

El 23 de noviembre de 2020, la parte demandada, Rincón Blue Water, presentó oposición a la solicitud de sentencia sumaria. Esencialmente, sostuvo, que es improcedente dictar sentencia sumaria a favor de la parte demandante, ya que el consentimiento brindado por la parte demandada en los contratos habidos entre ellos estuvo viciado, por lo cual; las transacciones realizadas son nulas y, por tanto, la parte demandante no puede exigir el cumplimiento de un contrato nulo e inexistente.

Detalló que en el presente caso está en controversia, las actuaciones de la parte demandante, de no informar a la parte demandada sobre la existencia de humedales en la Propiedad. Además, su conducta, al guardar silencio sobre la existencia de una orden de EPA, por un relleno que se había depositado en el terreno sin autorización. Según la parte demandada, de haberse informado esos hechos al momento del cierre de la compraventa, la parte demandada, Rincón Blue Water, se hubiese abstenido de llevar a cabo el cierre. Concluyó que el silencio de la parte demandante, al momento del cierre, sobre la existencia de la orden de EPA y los humedales, vició el consentimiento brindado, lo que hace el contrato uno nulo e inexistente y, por tanto, no exigible.

Trabada la controversia, el 16 de abril de 2021 este tribunal celebró vista para discutir los planteamientos de las partes. Con el beneficio de la vista celebrada y los documentos presentados procedemos a resolver. Para ello, este tribunal determina los siguientes hechos que no están en controversia.

HECHOS QUE NO ESTAN EN CONTROVERSIDA

1. El 19 de agosto de 2015, Calrincón, representada por Rosa M. Raffucci Lorenzo (“Sra. Raffucci”) y Blue Water Management Acquisition LLC representada por el Sr. Lonnie Fuller (“Sr. Fuller”) suscribieron un contrato de opción a compra (“Primera Opción”) de un inmueble el cual está inscrita al folio (39) del tomo 42 de Rincón, Finca Número (1,583), (la “Propiedad”). (Anejo #1 de la moción de sentencia sumaria).

2. El precio de compraventa de la Propiedad según estipulado en la Primera Opción fue Ocho Millones de Dólares (\$8,000,000.00). (Anejo #1 de la moción de sentencia sumaria).

3. Además, las partes contratantes pactaron que la fecha de cierre, incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa de la Propiedad, ocurriría dentro del término de 180 días contados a partir de la firma de la Primera Opción. Por tanto, la fecha de expiración de la Primera Opción era el 10 febrero de 2016. (Anejo #1 de la moción de sentencia sumaria).

4. En la Primera Opción se incluyeron las siguientes cláusulas contractuales relevantes; a saber:

Sección 6

“...The amount of earnest money is Eighty Thousand Dollars (\$80,000) shall be applied toward the Purchase Price at closing, unless Optioner serves Seller with a notice of cancelation of this Agreement within the due diligence period, in which case, all earnest money will be refunded to the Optioner...”

Sección 7

“Seller hereby grants Optioner, its consultants, employees and other agents with 120 days (the “Due Diligence Term”) from the date Optioner executes this Agreement in which to undertake such inspections and investigations of and concerning the Property as Optioner deems necessary to evaluate the Property and such matters as may be deemed by Optioner to be necessary or desirable in order to determine the desirability and feasibility of the Property for Optioner's intended use. Optioner shall diligently and good faith conduct its inspections during this period. For avoidance of doubt, the stage and outcome of such undertakings by no means shall extend the due diligence term. In additions, Optioner shall not be permitted to engage in any construction on the Property prior to acquiring title. Furthermore, Optioner

assures and warrants that any and all costs relative to such diligence shall be borne exclusively by Optioner.”

Sección identificada con la letra (i)

“Seller agrees and warrants that Optioner and its agents and employees, at their own risk, responsibility, and liability shall have the right to enter upon the Property to inspect and make studies of the Property, as well as to make consultations to any government agency in relation to the Property.[...]”

Sección identificada con la letra (j)

Seller agrees and warrants that Optioner shall have the right to enter upon the Property and make, including but not limited to, surveys, structural and architectural studies, soil borings, and topographical surveys, and any other studies that Optioner may deem necessary, all of which, shall be paid by Optioner without any recourse against Seller.

5. A base de lo anterior, es un hecho, que Rincón Blue Water conocía o debía conocer sobre los humedales y aun así continuó con el negocio.

6. El 31 de marzo de 2016, las partes contratantes suscribieron otro Contrato de Opción (en adelante, la “Segunda Opción”) con relación a la Propiedad. La Segunda Opción incorporó los mismos términos y condiciones de la Primera Opción. (Anejo #2 de la moción de sentencia sumaria).

7. Además, las partes contratantes pactaron que la fecha de cierre, incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa de la Propiedad, ocurriría dentro del término de 180 días contados a partir de la firma de la Segunda Opción, o sea en o antes del 26 de septiembre de 2016. (Anejo #2 de la moción de sentencia sumaria).

8. La Segunda Opción nuevamente incluyó, a favor de la Optante, un periodo de 120 días para realizar las debidas diligencias, los estudios y gestiones, en cuanto a la Propiedad y las disposiciones relacionadas que se contemplan en las secciones 6, 7 y 10(i) y (j) de la Segunda Opción que eran similares a las citadas en la primera opción. A base de ello, es un hecho que Rincón Blue Water conocía o debía conocer de los humedales y aun así continuó con el negocio.

9. El 1 de junio de 2018, las partes contratantes suscribieron Primera Enmienda a la Segunda Opción (en adelante, la “Primera Enmienda”). (Anejo #3 de la moción de sentencia sumaria).

10. En la Primera Enmienda se estipuló que: (a) la transacción se conformaba de dos inmuebles: a saber: (i) La Propiedad [resultado de un remanente] y (ii) un lote de 1,385.324 mc (el “Lote”) aún no inscrito en el Registro, (b) que el término para la debida diligencia (“Due Diligence”) era dejado sin efecto y no sería ya más aplicable a la transacción, (c) que el Optante adquiriría título de propiedad en condición como está y donde está (“as is/where is”) y (d) que la fecha de cierre no sería pospuesta o retrasada por razón de que el vendedor no hubiera sido capaz de presentar la escritura en el Registro de la Propiedad estableciendo su título sobre el lote.

11. Además, en la Primera Enmienda se pactó que la fecha de cierre, incluyendo el otorgamiento de la escritura de compraventa, se haría dentro del término de 180 días contados a partir de la firma de la Primera Opción, o sea, el 28 de noviembre de 2018.

12. En el mes de agosto de 2018, previo al vencimiento de la Primera Enmienda, el Contratista Karimar Construction Corp. (en adelante “KARIMAR”), depositó material de relleno en la Propiedad. (Anejo #4 de la moción de sentencia sumaria).

13. A consecuencia de ello, mediante carta fechada el 3 de octubre de 2018, el Sr. Fuller (en representación de Rincón Blue Water) notificó a Calrincón de la situación del relleno y solicitó que éste fuera removido. (Anejo #4 de la moción de sentencia sumaria). Desde esa fecha, la parte demandada conocía del relleno depositado y aun así continuó con la compraventa.

14. El 21 de noviembre de 2018, previo al vencimiento de la Primera Enmienda, Rincón Blue Water suscribió Segunda Enmienda al Contrato de Opción, (en adelante, la “Segunda Enmienda”) (Anejo #6 de la moción de sentencia sumaria).

15. En relación con la Propiedad, se rectificó su cabida; se enmendó la fecha de cierre de 180 días a 240 días; y se reconoció la facultad del Optante de escoger al Notario de la Escritura de Compraventa y/o Escritura de Compraventa con Pago Aplazado. (Anejo #6 de la moción de sentencia sumaria).

16. Por tanto, la fecha de vencimiento de la opción sería el 27 de enero de 2019. Sin embargo, el cierre de la transacción entre las partes fue aplazado. (Anejo #7 de la moción de sentencia sumaria).

17. El 12 de marzo de 2019 (en adelante, “Fecha de Cierre”), luego de haberse conocido del relleno depositado y de conocer sobre los humedales en la Propiedad, Calrincón y Rincón Blue Water suscribieron Escritura de Compraventa con Pago Aplazado Número 45, ante el Notario Melvin E. Rodríguez Torres, mediante la cual, Calrincón transfirió título de la Propiedad a favor de Rincón Blue Water. (Anejo #8 de la moción de sentencia sumaria).

18. El precio de la compraventa pactado entre la CALRINCÓN Y RBW fue \$7,930,000.003, habiendo la Demandada efectuado un depósito de \$79,000.00 previo a la Fecha de Cierre. (Anejo #8 de la moción de sentencia sumaria).

19. En cuanto a la condición de la venta de la Propiedad, en el párrafo Quinto de la Escritura #45 las partes pactaron lo siguiente y se cita:

“FIFTH: THE BUYER acknowledges that, upon request of THE SELLER, they carefully inspected the property subject of this transaction; that THE BUYER knows the physical state of the property and that THE BUYER buys and accepts it [“as is”-“where is”], therefore, THE SELER does not have any obligation of making any work, improvements or rectification to the property as a condition for this transaction. THE BUYER recognizes that THE SELLER and its agents have recommended to inspect the Property assisted by their representatives, experts and other persons employed for this purpose and that THE SELLER has granted sufficient time and access to the Property to carry out a thorough inspection of the same. THE SELLER makes no representations or warranties of any kind, expressed or implied, oral or written, with respect to the Property including without limitation: (a) the value, nature, quality or condition of the Property, including without limitation, water, soil and geology, (b) income to be derived from the Property, (c) the suitability of the Property for any and all purposes, activities and uses which THE BUYER may give the Property, (d) compliance of the Property or its operation with any laws, rules, ordinances or regulations of any governmental authority or body, (e) the habitability, merchantability, marketability, profitability or suitability of the Property for a particular purpose; (f) existence of a view from the Property or the possibility that any existing view will not be obstructed in the future, (g) any other issue regarding the Property, including without limitation, its metes and bounds, (h) the existence of soil instability, past soil repairs, susceptibility to landslides, sufficiency of under-shoring sufficiency of drainage, or any other matter that affects the stability or integrity of any land, or (i) if the Property is

situated on a plain area or special flood hazard, or in the presence of wetlands or shoreland. In addition, THE BUYER acknowledges and agrees without limitation of any kind that THE SELLER has not made nor will make, and specifically denies any representation regarding the Property in accordance with federal law, Americans with Disabilities Act, or any environmental protection, pollution or land use laws, rules, regulations, orders or requirements, as defined by law and state and federal regulations, including but not limited to agency regulations to protect the environment or the provision or the existence, on the Property, of any hazardous substance as defined by the law known as the Comprehensive Environmental Response Compensation and Liability Act of Nineteen Eighty (1980), as amended, and other related regulations. THE BUYER represents and claims to have inspected the Property itself or through its agents and representatives finding it to THE BUYER'S satisfaction, and that it signs, executes and delivers this Deed with full knowledge of the conditions under which the Property is found ("as is" - "where is"). (Anejo #8 de la moción de sentencia sumaria).

20. En la fecha de cierre, Rincón Blue Water efectuó un pago parcial de Dos Millones Ochocientos Cincuenta y Un Mil Dólares (\$2,851,000.00) a favor de Calrincón, quedando un balance de Cinco Millones de Dólares (\$5,000,000.00). (Anejo #8 de la moción de sentencia sumaria).

21. A modo de evidenciar y asegurar el pago del referido balance insoluto reseñado en el párrafo anterior, en la Fecha de Cierre Calrincón y Rincón Blue Water suscribieron ante el mismo Notario documento intitulado "*Loan Agreement*" (en adelante, el "Contrato de Préstamo") por la suma de \$5,000,000.00 (en adelante, el "Principal") según el testimonio núm. 8,489. (Anejo #9 de la moción de sentencia sumaria).

22. De conformidad con el Contrato de Préstamo, el Principal acumula intereses al 6% de interés anual. (Anejo #9 de la moción de sentencia sumaria).

23. De conformidad con el Contrato de Préstamo, Rincón Blue Water se obligó a pagar a Calrincón el principal más los intereses acumulados, en o antes del término de 1 año, (en adelante, el "Término de Préstamo"), contado a partir del 12 de marzo de 2019. (Anejo #9 de la moción de sentencia sumaria).

24. De conformidad con el Contrato de Préstamo, el incumplimiento de Rincón Blue Water de cualquiera de las obligaciones faculta a Calrincón a

declarar inmediatamente líquido, vencido y exigible el Principal adeudado, más intereses y otros cargos. (Anejo #9 de la moción de sentencia sumaria).

25. De conformidad con el Contrato de Préstamo, Rincón Blue Water consintió a que, de interponerse el Pagaré Hipotecario para su cobro, además, pagaría a Calrincón un 10% del Principal, o sea, Quinientos Mil Dólares (\$500,000.00) por concepto de honorarios de abogados. (Anejo #9 de la moción de sentencia sumaria).

26. A la Fecha de Cierre, Rincón Blue Water suscribió y otorgó un Pagaré hipotecario o "*Mortgage Note*" a la orden de Calrincón, evidenciando el Principal, suscrito ante el Notario según testimonio número 8,487 (en adelante el "Pagaré Hipotecario"). (Anejo #10 de la moción de sentencia sumaria).

27. El Pagaré Hipotecario acumula intereses al 6% de interés anual sobre el balance insoluto del Principal y vence a su presentación. (Anejo #10 de la moción de sentencia sumaria).

28. Rincón Blue Water otorgó la Escritura de Hipoteca en Primer Rango Número (46) o "*Deed of Constitution of First Mortgage*" otorgada ante el mismo Notario constituida sobre la Propiedad para garantizar el Pagaré Hipotecario, y créditos adicionales, (en adelante, la "Escritura de Hipoteca"). (Anejo #11 de la moción de sentencia sumaria).

29. La Escritura de Hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad, según consta en Certificación Registral al efecto. (Anejo #13 de la moción de sentencia sumaria).

30. Calrincón y Rincón Blue Water suscribieron Contrato de Prenda de Pagaré Hipotecario y Acuerdo de Garantía Mobiliaria o "*Mortgage Note Pledge and Security Agreement*" suscrito ante el Notario según testimonio número 8,488 (en adelante, el "Contrato de Prenda"). (Anejo #14 de la moción de sentencia sumaria).

31. Además, Rincón Blue Water suscribió Declaración de Financiamiento ante el Registro Mercantil de Puerto Rico, sobre el Pagaré Hipotecario objeto del Contrato de Prenda y garantizado, además, por la Escritura de Hipoteca, (en adelante "UCC Filing"). (Anejo #15 de la moción de sentencia sumaria).

32. El 11 de diciembre de 2019, la EPA notificó Orden de Terminación sobre cumplimiento de orden administrativa en relación con el relleno depositado en la Propiedad. La EPA especificó que la orden de terminación no podía ser considerada como que renunciaba a cualquier acción administrativa

o judicial o a imponer cualquier penalidad, multa o cualquier remedio adecuado conforme a la ley. (Anejo #17 de la moción de sentencia sumaria).

33. El 17 de diciembre de 2019, la Oficina de Gerencia de Permisos (en adelante, la "OGPe") autorizó la segregación del Lote, ello condicionado a su agrupación a la Propiedad; Caso OGPe Núm. 2019-280988-API-009061. (Anejo #18 de la moción de sentencia sumaria).

34. El 24 de enero de 2020, la Sra. Raffucci le cursó correo electrónico al Sr. Fuller requiriendo la autorización de Rincón Blue Water para que KARIMAR pudiera gestionar los permisos para la remoción del relleno que había sido depositado por ésta, temporariamente, en la Propiedad. (Anejo #19 de la moción de sentencia sumaria).

35. El 29 de enero de 2020, la Sra. Raffucci volvió a cursar correo electrónico al Sr. Fuller requiriendo la autorización para gestionar los permisos para la remoción del relleno depositado en la Propiedad. (Anejo #20 de la moción de sentencia sumaria).

36. El 25 de febrero de 2020, el Sr. Fuller remitió carta al abogado de Calrincón en la cual reconoció su interés de cumplir con la obligación pactada y requiriendo un término de 30 días para determinar cuánto tiempo era requerido para realizar ciertas acciones relacionadas a la Propiedad y así poder proveer un término realista para el pago del balance del préstamo. (Anejo #22 de la moción de sentencia sumaria).

37. El 8 de marzo de 2020, el Lcdo. Jiménez, como oficial de Rincón Blue Water, solicitó una prórroga de 8 meses para el pago del préstamo objeto del presente litigio. (Anejo #24 de la moción de sentencia sumaria).

38. El 9 de marzo de 2020 Calrincón, por conducto de su abogado, contestó en la negativa la carta de prórroga que le había cursado el Lcdo. Jiménez, en representación de Rincón Blue Water. (Anejo #25 de la moción de sentencia sumaria).

39. El 12 de marzo de 2020 el Sr. Fuller remitió carta a Calrincón solicitando nuevamente prórroga para el saldo del préstamo, pero no otorgó prórroga alguna. (Anejo #26 de la moción de sentencia sumaria).

40. Rincón Blue Water no ha efectuado pago sobre Principal y/o intereses ni antes ni después de la fecha de vencimiento de la deuda. (Alegación #12 admitida en la Contestación a Demanda).

41. Rincón Blue Water es una compañía de responsabilidad limitada formada desde el 27 de enero de 2016 y cuya naturaleza o propósito es de administrar y facilitar la construcción y desarrollo de un proyecto de hotel y casino en el Municipio de Rincón. (Anejo #26 de la moción de sentencia sumaria).

A base de la prueba presentada y la vista celebrada, el siguiente hecho importante es el único en controversia.

HECHO IMPORTANTE QUE ESTA EN CONTROVERSIA

1. En el presente caso solamente está en controversia, si Calrincón intencionalmente ocultó la orden emitida por EPA, y si fuera el caso, si el ocultar esa orden provocó que la transacción fuera nula, porque si la parte demandada hubiese conocido de la orden no hubiese adquirido el inmueble.

A tono con los hechos que no están en controversia, revisemos el derecho aplicable. Habiendo sido este caso presentado y el contrato entre las partes celebrado bajo el Código Civil derogado, revisaremos las normas vigentes en aquel momento. Véase Art. 1808 del Nuevo Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 11713.

CONCLUSIONES DE DERECHO

Obligaciones y contratos

Los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371. Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391. Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios. Art. 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3451. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que ha de constituir el contrato. Art. 1214 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3401.

Los contratos son fuente de obligación que se perfeccionan desde que las partes contratantes consienten voluntariamente a cumplir con los mismos. Las partes contratantes no solamente se obligan a lo pactado, sino también a toda consecuencia que sea conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3375; Irizarry López v. García Cámara, 155 D.P.R. 713 (2001).

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones. Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal, 150 D.P.R. 571 (2000). Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; Irizarry López v. García Cámara, supra; Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal, supra. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2994. De conformidad con el principio rector de *pacta sunt servanda*, las partes contratantes se obligan a todos los extremos de lo pactado que sean conformes a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2994; Art. 1210 del Código Civil, *supra*; Art. 1207 del Código Civil, *supra*.

Por tanto, los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno. De Jesús González v. Autoridad de Carreteras, 148 D.P.R. 255 (1999); Mercado, Quilinchini v. U.C.P.R., 143 D.P.R. 610, 627 (1997).

El cobro de dinero y la ejecución de prenda e hipoteca

El contrato de prenda es uno de constitución formal mediante el cual el deudor se priva de la posesión de la cosa pignorada, transmitiéndola materialmente al acreedor. Martínez v. Colón Franco, Concepción, 125 DPR 15, 36 (1989); Reyes v. Jusino, 116 DPR 275, 293 (1985); J. M. Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed. rev., Madrid, Ed. Reus, 1973, T. XII, págs. 583-584. Cualquier cosa que esté en el comercio y que sea susceptible de ser poseída puede ser dada en prenda. Se requerirá “que se ponga en posesión de ésta al acreedor”. Art. 1762 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5021; Eastern Sands, Inc. v. Roig Comm. Bank, 140 DPR 703, 720 (1996); Art. 1763, 31 LPRA sec. 5022. Ya constituido el derecho de prenda, no importa que la cosa salga de la posesión del acreedor pignoraticio pues subsiste aun que se pierda, y éste, “siempre que corresponda, puede ejercitar las oportunas acciones reales que su derecho de prenda le confiere”. Eastern Sands, Inc. v. Roig Comm. Bank, supra. La prenda no surtirá efecto contra tercero “si no consta la certeza de la fecha por documento auténtico”. Art. 1764, 31 LPRA sec. 5023.

La parte firmante del instrumento negociable pierde tanto la posesión como el dominio que pasan a manos del acreedor, quien, al estar vencido el pagaré tiene derecho a instar una demanda en cobro de éste. Acevedo v. Domenech, 52 DPR 460 (1938). Esto es, al incumplirse la deuda, el acreedor a quien se le ha entregado en prenda un pagaré hipotecario “tiene pleno derecho de proceder judicialmente al cobro de la deuda y la ejecución de la prenda o ante notario proceder a ejecutarla”. Art. 1771, 31 LPRA sec. 5030. Banco Central y Economías v. Registrador, 111 DPR 773 (1981).

El procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.3 et seq., y por los artículos de la Ley Hipotecaria que expresamente el legislador hizo aplicables al procedimiento ordinario.

En lo referente a la ejecución de una sentencia mediante el procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca la Regla 51.3 (b) de Procedimiento Civil dispone en lo pertinente:

Toda sentencia dictada en pleitos sobre ejecución de hipoteca y otros gravámenes ordenará que la parte demandante recupere su crédito, intereses y costas mediante la venta de la finca sujeta al gravamen. Al efecto, se expedirá un mandamiento al alguacil o alguacila, para que lo entregue a la parte interesada, en el que se disponga que proceda a venderla para satisfacer la sentencia en la forma prescrita por la ley para la venta de propiedad bajo ejecución. Si no se encuentra la finca hipotecada o si el resultado de su venta resulta insuficiente para satisfacer la totalidad de la sentencia, el alguacil o alguacila procederá a recuperar el resto del dinero o el remanente del importe de la sentencia de cualquier otra propiedad de la parte demandada, como en el caso de cualquiera otra ejecución ordinaria.

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. First Fed. Savs. v. Nazario et als., 138 D.P.R. 872, 879 (1995). Es decir, un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. Por lo tanto, en estos casos el deudor y el propietario del bien hipotecado son la misma persona, y la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, teniendo entonces el reclamante derecho a un solo remedio. Íd., pág. 880.

En resumen, el acreedor podrá exigir al deudor el pago de la deuda en su carácter personal o, en la alternativa, podrá llevar un procedimiento de ejecución de hipoteca donde recobrará el pago de la deuda con lo adquirido de la venta de la garantía hipotecaria. Ambas acciones pueden verse mediante la vía judicial con el fin de conseguir una sentencia final y firme, y ejecutable en contra del deudor.

Deuda líquida, vencida y exigible

En el caso Ramos y otros v. Colón y otros, 153 D.P.R. 534, 546 (2001), el Tribunal Supremo de Puerto Rico se expresó sobre el requisito de que una deuda sea líquida y exigible. Cuando se presenta una demanda en cobro de dinero se debe alegar que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible. Ello se debe, a que únicamente pueden reclamarse por la vía judicial, aquellas deudas que hayan advenido líquidas, vencidas y exigibles. Una deuda es líquida, vencida y, por tanto, exigible cuando por la naturaleza de la obligación o por haberlo requerido el acreedor, la deuda debe ser satisfecha.

Asimismo, si la cuantía debida es cierta y determinada, se considera que la deuda es líquida y por consiguiente, puede ser exigible en derecho ante su vencimiento. Es decir, la deuda es líquida cuando se sabe cuánto es lo que se debe. Ramos y otros v. Colón y otros, supra, a la pág. 546, Freeman v. Tribunal Superior, 92 D.P.R. 1 (1965). Igualmente se considera que la deuda es exigible cuando la obligación no está sujeta a ninguna causa de nulidad y puede demandarse su cumplimiento. Guadalupe v. Rodríguez, 70 D.P.R. 958, 966 (1950).

El Dolo

Bajo nuestro ordenamiento la existencia de un contrato requiere, entre otros elementos esenciales, que los contratantes expresen su consentimiento al negocio. Art. 1213 del Código Civil, supra; Garriga Hijo, Inc. v. Cond. Marbella, 143 D.P.R. 927, 932 (1997). El consentimiento de las partes de ordinario se manifiesta por la aceptación de una oferta sobre la cosa y causa del negocio. Art. 1214 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3401; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, 113 D.P.R. 517, 521 (1982).

El consentimiento es nulo cuando se ha producido por error, violencia, intimidación o dolo. Art. 1217 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3404. De mediar

alguno de estos factores, la parte afectada cuenta con una acción para solicitar la nulidad del contrato, la cual puede ser ejercitada en un período de cuatro (4) años a partir de la consumación del negocio o desde que ha cesado la violencia o intimidación contra dicha parte. Art. 1253 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3512.

El Artículo 1221 del Código Civil advierte que 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. Art. 1221 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3408; Márquez v. Torres Campos, 111 D.P.R. 854, 863 (1982). El dolo, ya sea grave o incidental, nunca se presume. El peso de la prueba le corresponde a la parte que lo alega, quien deberá presentar prueba suficiente que satisfaga al juzgador. Colón v. Promo Motors Imports, Inc., 144 D.P.R. 659 (1997). a la pág. 669; Miranda Soto v. Mena Eró, 109 D.P.R. 473, 478 (1980). Claro está, los elementos necesarios para probar el dolo no exigen la presentación de prueba directa, sino que puede establecerse mediante inferencia o por evidencia circunstancial. Colón v. Promo Motors Imports, Inc., supra, a la pág. 669.

Al analizar la presencia o ausencia de dolo, el tribunal deberá considerar, entre otras cosas, la preparación académica del perjudicado, así como su condición social y económica, y las relaciones y tipo de negocios en que se ocupa. Colón v. Promo Motors Imports, Inc. supra, a la pág. 669.

Los hechos de cada caso en particular tienen que considerarse de forma integrada para determinar si existe dolo y, de existir, identificar cuál fue su impacto en la negociación del contrato. Colón v. Promo Motors Imports, Inc. supra, a la pág. 669.

Por último, debemos hacer hincapié en que el dolo no se prueba con una mera alegación. Se requiere evidencia suficiente, sea ésta directa o circunstancial, para sostener la presencia de hechos constitutivos del engaño o fraude que caracteriza este vicio. El que lo invoca tiene que probar la falta intencional o mala fe de la persona a quien se le imputa, ya que la buena fe se presume. Citibank v. Dependable Ins. Co., 121 D.P.R. 503, 519 (1988).

Sentencia sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria está consagrado en la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, cuyo propósito va dirigido a prescindir de la celebración de juicios en los méritos, y a propiciar la solución justa, rápida

y económica de litigios civiles cuando no existen controversias genuinas de hechos materiales. Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al., 186 D.P.R. 113, 128 (2012). Al utilizarse de manera adecuada, puede contribuir a descongestionar los calendarios judiciales. S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 D.P.R. 414 (2013).

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Cuando la parte que solicita la sentencia sumaria ha sometido su moción debidamente fundamentada, la parte contraria no puede descansar en las aseveraciones generales contenidas en sus alegaciones, sino que, a tenor con la Regla 36.3, *supra*, está obligada a demostrar que tiene prueba para sustentar sus alegaciones. Reyes Sánchez v. Eaton Electrical, 189 D.P.R. 586 (2013). El promovido tiene el deber afirmativo de presentar prueba que sostenga la existencia de hechos controvertidos. Está obligado a contestar en forma tan detallada y específica, como lo hubiera hecho la parte promovente, exponiendo los hechos pertinentes a la controversia que demuestren que existe una controversia real que debe ser dilucidada en juicio. La omisión por la parte que se opone a la sentencia sumaria de no incluir declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, no implica que sea base para que se emita un dictamen sumario automáticamente, pero le pone en riesgo de que ello ocurra. Ramos Pérez v. Univisión, 178 D.P.R. 200, 215-217 (2010). 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. Reglas de Procedimiento Civil, Regla 36.3 (d), *supra*. S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*.

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida puede derrotar la moción de tres maneras diferentes: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, o (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte demandante. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 217.

Así pues, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria si existen hechos esenciales controvertidos; si hay alegaciones afirmativas en la demanda que no fueron refutadas; si surge de los propios documentos que se acompañaron con la moción una controversia real sobre algún hecho esencial o material o si no procede en derecho. Reyes Sánchez v. Eaton Electrical, *supra*. Si de las alegaciones y la prueba presentada junto a la solicitud se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente siempre que en derecho proceda. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, *supra*.

Para realizar este análisis, los tribunales podrán examinar “los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente”. S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, Mejías Montalvo et al. v. Carrasquillo Martínez et al., 185 D.P.R. 288, 300 (2012), Abrams Rivera v. E.L.A., 178 D.P.R. 914, 933 (2010). En el proceso de considerar una solicitud de sentencia sumaria el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes. Es decir, no viene obligado a hacerlo. S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*. Conforme a la regla actual, el tribunal puede resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado acatando el método procesal consignado en la actual Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. Según se desprende de lo anterior, el mecanismo actual coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene.

Luego de llevar a cabo dicho análisis, el tribunal determinará si la parte que se opuso a que se dicte sentencia sumaria demostró la existencia de alguna

controversia de hechos esenciales y pertinentes o si hay alegaciones que no han sido refutadas de forma alguna. Mejías Montalvo et al. v. Carrasquillo Martínez et al, supra. Es decir, procede conceder esta solicitud cuando surge claramente que el Tribunal de Primera Instancia “cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Íd.* Según se ha definido, un hecho material, esencial o pertinente “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. *Íd.*

Finalmente, debemos señalar que nuestra jurisprudencia ha establecido que no es “aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa.” Ramos Pérez v. Univisión, supra, pág. 219.

Expuestas las normas jurídicas aplicables al caso ante nuestra consideración procedemos con su aplicación a los hechos.

En el presente caso no está en controversia que las partes otorgaron ciertos negocios jurídicos y que producto de esos negocios, la parte demandada, Rincón Blue Water adquirió la propiedad de manos de Calrincón y le adeuda \$5,000,000.00 más intereses y otros gastos. De hecho, la parte demandada en varias ocasiones, en reconocimiento de la deuda le solicitó a la parte demandada que le concediera prórroga para el pago. Por tanto, el asunto de la deuda no está en controversia.

Tampoco, puede estar en controversia que la parte demandada conocía o debía conocer de los humedales que se encuentran en la Propiedad. De hecho, desde el 2015 la parte demandada por medio de los contratos de opción suscritos obtuvo autorización para entrar a la Propiedad y ejerciendo la debida diligencia debía inspeccionar y estudiar la finca objeto del caso.

Por ello, a juicio de este tribunal alegar que la parte demandada desconocía de ciertos humedales y que se enteró en el 2018, cuando depositaron el relleno es inmeritorio. La prueba demuestra que conocía o debía conocer de la existencia de estos humedales. Además, aun presumiendo para efectos de análisis, que la parte demandada desconocía de los humedales y se enteró en el 2018, ello no fue óbice para que en el 2019 adquiriera por compra la Propiedad. Asimismo, no puede perderse de perspectiva que la parte demandada adquirió la Propiedad *as is/where is*, es decir como está y donde está. Por tanto, a nuestro juicio, el asunto de los humedales no influyó en el

perfeccionamiento del contrato. Por lo contrario, la parte demandada sabía o debía saber de estos o en su defecto adquirió la Propiedad *as is/where is*.

Del mismo modo, el asunto del depósito de relleno no tuvo efecto en la compraventa del inmueble. El depósito del relleno ocurrió en el 2018 y en el 2019, aun con el relleno depositado en la Propiedad, la parte demandada la adquirió mediante la escritura 45. De igual forma, de la prueba presentada se desprende que en varias ocasiones la parte demandante ha solicitado permiso para remover el relleno y la parte demandada no ha comunicado su anuencia a la remoción del relleno.

No obstante, lo anterior, como adelantamos, en el presente caso la única controversia de hechos que nos parece importante dirimir en juicio es sí Calrincón, intencionalmente, ocultó la orden emitida por EPA para que el negocio se completara y si fuera el caso, si el ocultar esa orden provocó que el consentimiento brindado estuviera viciado de forma tal que causó la nulidad del negocio jurídico, porque si la parte demandada hubiese conocido de la orden de EPA no hubiese adquirido el inmueble. Siendo lo anterior un asunto de intención, es meritorio celebrar una vista evidenciaria sobre dicha controversia. Claro está, le corresponde a la parte demandada el peso de la prueba. Por tanto, ante la existencia de dicha controversia de hecho importante, es improcedente resolver definitivamente el presente caso por sentencia sumaria.

Por los fundamentos antes expuestos, se declara **NO HA LUGAR**, la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante Calrincón. En consecuencia, se señala **Conferencia con Antelación a Juicio el 29 de junio de 2021 a las 9:00 am, y Juicio el 23 de julio de 2021 a las 9:00 am. Ambos serán atendidos mediante videoconferencia.**

NOTIFÍQUESE.

En Aguadilla, Puerto Rico, a 28 de abril de 2021.

f/JOHNNY REYES
JUEZ SUPERIOR