

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS  
PANEL ESPECIAL

CARLOS NARVÁEZ CRUZ

Apelado

v.

HILDA RIVERA VÁZQUEZ

Apelante

KLAN201601089

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Caguas

Caso Núm.:  
E AC2015-0137

Sobre:  
Acción Civil;  
Resolución de  
Contratos/Acuerdos

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Soroeta Kodesh, el Juez Sánchez Ramos y la Jueza Brignoni Mártir.<sup>1</sup>

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2017.

El 3 de agosto de 2016, la señora Hilda Rivera Vázquez (señora Rivera Vázquez o la Apelante) presentó ante nos el *recurso de Apelación* que nos ocupa. En dicho recurso, nos solicita que se revoque la *Sentencia* emitida el 12 de julio de 2016, y notificada el día 15 de ese mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI). Mediante el aludido dictamen, el foro primario declaró *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Carlos Narvárez Cruz (señor Narvárez Cruz o el Apelado) y en consecuencia, ordenó la devolución recíproca de las prestaciones habidas entre las partes.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, *revocamos* el dictamen emitido. *Veamos*.

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2016-305 emitida el 9 de diciembre de 2016, se reasigna el caso de epígrafe a la Hon. Maritere Brignoni Mártir en sustitución de la Hon. Emmalind García García, debido a que se acogió al retiro el 31 de octubre de 2016.

-I-

El 24 de marzo de 2015, el señor Narváez Cruz presentó *Demanda* sobre resolución de contrato y cobro de dinero contra la señora Rivera Vázquez. En la misma, alegó que el 15 de agosto de 2008 suscribió un contrato de opción de compra intitulado “Promesa Bilateral de Compraventa” (“el Contrato”) con la señora Rivera Vázquez. Arguyó que, en el referido Contrato, las partes acordaron la venta de un inmueble localizado en Luquillo, propiedad de la señora Rivera Vázquez, por el precio alzado de \$60,000.00. Según las cláusulas del contrato, dicha venta estaba condicionada a que la señora Rivera Vázquez promoviera un recurso de Expediente de Dominio, ya que el inmueble no estaba inmatriculado en el Registro de la Propiedad. Añadió que, al momento de la firma del contrato le entregó a la señora Rivera Vázquez la suma de \$10,000.00 por concepto de depósito y posteriormente, le entregó la suma adicional de \$10,000.00. No obstante, arguyó que en el Contrato no se estableció un término específico para que la Apelante promoviera la acción de expediente de dominio, por lo que tal condición – de carácter suspensivo – era nula, ya que su cumplimiento dependía exclusivamente de la voluntad de la Apelante. Basado en tales alegaciones, solicitó la resolución del Contrato y reclamó, además, la devolución de los \$20,000.00.

Luego de varias incidencias procesales, el 19 de agosto de 2015, la Apelante presentó *Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria* al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil. En dicho escrito, planteó que, tal y como fue acordado, cumplió con su obligación de inmatricular el inmueble. Sin embargo, sostuvo que el señor Narváez Cruz incumplió en otorgar la escritura de compraventa dentro de los sesenta (60) días de haber obtenido sentencia en el caso sobre expediente de dominio, tal y como había sido pactado. Por consiguiente, expuso que ante tal incumplimiento

y de conformidad con la cláusula #7 del Contrato, el Apelado no tenía derecho a reclamar la devolución del depósito otorgado. En vista de lo anterior, expuso que no existía controversia real de hechos, por lo que procedía que se desestimara la demanda instada en su contra.

Por su parte, el 4 de septiembre de 2015, el señor Narvárez Cruz presentó *Moción en Solicitud de Enmienda* mediante la cual informó al TPI que con la *Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria* presentada por la señora Rivera Vázquez, advino en conocimiento de la que la cabida del inmueble que constaba en la *Resolución y Sentencia* y en la *Instancia al Registrador de la Propiedad* era distinta a la descrita en el Contrato. Por lo tanto, planteó que era necesario enmendar la *Demanda* de epígrafe ante el conocimiento de dicho “cambio sustancial en la cabida objeto del contrato”.<sup>2</sup> A su vez, en igual fecha, el Apelado presentó *Réplica a Desestimación y/o Sentencia Sumaria*, en la cual planteó el hecho de que ante la diferencia de cabida, el inmueble objeto del Contrato ya no era el mismo. Fundamentó que en el referido Contrato se había estipulado un término específico de sesenta (60) días siguientes a que el TPI decretara el expediente de dominio para otorgar la escritura de compraventa, pero que no se pactó un término específico para que la señora Rivera Vázquez ejercitara la acción de expediente de dominio. Adujo pues, que al haber quedado a la voluntad exclusiva de la Apelante el que se cumpliera tal condición, se trataba de una condición potestativa, lo que estaba expresamente prohibido en nuestro ordenamiento jurídico y convertía en nulo el Contrato. Por otra parte, el señor Narvárez Cruz refutó en dicho escrito el que la señora Rivera Vázquez hubiese cumplido con su obligación, ya que el inmueble en controversia se inmatriculó con

---

<sup>2</sup> Véase, *Apéndice 8 del recurso*, pág. 61.

una cabida de 314.9356 metros cuadrados menos a la establecida en el Contrato. Sostuvo pues, que lo anterior tuvo el efecto de modificar sustancialmente el objeto del Contrato suscrito entre las partes, por lo que podía exigir su resolución. Acorde con lo anterior, planteó que no procedía desestimar la *Demanda* de epígrafe, ni dictarse sentencia sumaria, ya que existía una controversia real y sustancial sobre los hechos materiales alegados. Acto seguido, el 28 de septiembre de 2015, el Apelado presentó *Demanda Enmendada* a los fines de incluir las alegaciones esbozadas en su *Réplica a Desestimación y/o Sentencia Sumaria*. En apretada síntesis, el señor Narváez Cruz alegó que existía diferencia en la cabida del inmueble establecida en la sentencia y resolución del expediente de dominio y aquella establecida en el Contrato. De igual modo, reiteró que, el hecho de que no se hubiese pactado una fecha cierta para que la señora Rivera Vázquez ejercitara la acción de expediente de dominio, convertía en nula la obligación, por lo que procedía la resolución del Contrato y la devolución de la suma de \$20,000.00.

Así pues, el 8 de octubre de 2015, la señora Rivera Vázquez presentó *Contestación a Demanda Enmendada*. En la misma, negó la alegación referente a la cabida del inmueble y planteó que el señor Narváez Cruz tenía conocimiento de la expedición de dominio; que conocía la propiedad y sus colindancias y que aceptó e inspeccionó la misma. De otra parte, la señora Rivera Vázquez planteó que al Apelado haberse negado a efectuar la compraventa dentro del plazo pactado, no procedía la devolución de la suma de \$20,000.00, conforme a lo pactado en la cláusula número 7 del Contrato.

Culminado el descubrimiento de prueba, el 18 de febrero de 2016, el señor Narváez Cruz presentó *Moción de Sentencia Sumaria* en la que expuso que no existía razón por la cual el TPI estuviese impedido de dictar sentencia sumaria a su favor, decretando la

resolución del Contrato y, en consecuencia, condenando a la señora Rivera Vázquez a devolverle la suma de \$20,000.00. Sostuvo que la señora Rivera Vázquez, previo a haber suscrito el Contrato en controversia, tenía conocimiento de que el inmueble tenía una cabida menor a la establecida en el Contrato. Precisó que la señora Rivera Torres conocía la cabida exacta del inmueble desde el año 1989, por lo que resultaba claro que ésta lo indujo a error al momento de suscribir el Contrato.

Por su parte, el 1 de marzo de 2016, la señora Rivera Vázquez presentó *Oposición a Sentencia Sumaria* en la que resaltó aquellos hechos materiales que, a su entender, no estaban en controversia. Asimismo, refutó que procediera la resolución del Contrato por el hecho de que existiera una diferencia aproximada de 314.00 metros cuadrados menos en la cabida del inmueble. En apoyo de tales argumentos, planteó que habían pactado un precio alzado por el inmueble y aludió a las disposiciones de nuestro Código Civil. Así pues, expuso que no procedía dictar sentencia sumaria a favor del Apelado.

Luego de considerados los argumentos de cada una de las partes, el 12 de julio de 2016, el TPI dictó *Sentencia* declarando *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Narváez Cruz. Mediante el aludido dictamen, el foro primario hizo las siguientes *Determinaciones de Hechos*:

1. El 15 de agosto de 2008, el Sr. Víctor Narváez Cruz, como optante, y la Sra. Hilda Rivera Vázquez, como parte promitente, suscribieron contrato de opción de compraventa de bien inmueble, contrato denominado "Promesa Bilateral de Compraventa". Luego el Sr. Víctor Narváez Cruz transfirió su derecho como optante al Sr. Carlos Narváez Cruz.
2. La Sra. Rivera Vázquez recibió la cantidad de \$20,000 en concepto de depósito.

3. El bien inmueble objeto del contrato constaba de una casa ubicada en el Barrio "Bello Sitio" del término municipal de Luquillo, Puerto Rico.

4. Conforme al contrato el bien inmueble aparecía descrito de la siguiente forma:

"Predio de terreno ubicado en el Barrio denominado "Bello Sitio" de término municipal de Luquillo, Puerto Rico, con una cabida superficial de una cuerda y tres mil trescientas setenta y dos milésimas de cuerda (1.3372cdas.) en colindancia por el Norte, Sur y Este con Sucesión de Manuel Figueroa y por el Oeste, con la carretera estatal número tres que sigue hacia el barrio Mata de Plátano y sale también hacia la Avenida Sesenta y Cinco de Infantería. En este inmueble se construyó una casa de madera y cemento, techada de zinc, con sala, comedor, balcón, cocina, cuarto de baño y tres dormitorios. Dicha propiedad no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Catastro 040-037-055-03-152."

5. Conforme al contrato, la cabida de dicho inmueble era de 1.3372 cuerdas.

6. Al momento de otorgarse el contrato de opción del bien inmueble no aparecía inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la Sra. Rivera Vázquez.

7. Conforme el contrato, la Sra. Rivera Vázquez así se comprometía a presentar ante un tribunal un recurso de expediente de dominio para que así dicho bien inmueble apareciera a nombre de la misma como titular.

8. El 27 de noviembre de 2010 la Sra. Rivera Vázquez presentó recurso de expediente de dominio ante el Tribunal de Primera Instancia Sala de Fajardo.

9. El 27 de agosto de 2014 el TPI Fajardo dictó Sentencia en relación al caso de expediente de dominio, (Caso Núm. NSC2013-0004) mediante la cual se establecía a la Sra. Rivera Vázquez como titular del bien inmueble.

10. Como parte de dicha Sentencia el bien inmueble aparecía descrito con una cabida de 1.2571 cuerdas (4,940.78 metros cuadrados).

11. La cabida oficial de la finca era una de 1.2571 cuerdas (4,940.78 metros cuadrados).

12. Existía una disminución de cabida de .0801 cuerdas o 314.4 metros

cuadrados (3,384.173 pies cuadrados) entre aquella cabida que aparecía en el contrato de opción y la cabida real de la finca.

13. El 17 de octubre de 2014 la Sra. Rivera Vázquez presentó Instancia ante el Registro de la Propiedad, Sección de Fajardo para que así se procedería a inscribir a la misma como titular del bien inmueble.
14. Con la fecha de 24 de diciembre de 2014 el representante legal de la Sra. Rivera Vázquez emitió una carta al Sr. Narvárez Cruz notificando lo anterior.
15. Conforme el contrato de opción de compra el Sr. Narvárez Cruz se obligaba a efectuar la compra del bien inmueble dentro del término de sesenta (60) días de emitida la referida Sentencia sobre el recurso del expediente de dominio. De lo contrario el mismo perdería el depósito.
16. El 12 de mayo de 1989 se otorgó escritura pública ante notario público sobre Ratificación de Compraventa en la cual compareció la demandada y de la cual aparecía la cabida de la finca como una de 1.2571 cuerdas (4,940.78 metros cuadrados).

A la luz de las determinaciones de hechos, el TPI dictaminó que el negocio jurídico otorgado entre las partes era un contrato de opción a compra, por lo que correspondía la devolución recíproca de las prestaciones habidas entre las partes. En consecuencia, ordenó a la señora Rivera Vázquez devolver al señor Narvárez Cruz la suma de \$20,000.00.

En desacuerdo con lo dictaminado, el 3 de agosto de 2016, la señora Rivera Vázquez presentó el *recurso de Apelación* que nos ocupa, mediante el cual nos señala la comisión de los siguientes errores:

**1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al interpretar que el contrato de promesa bilateral de compraventa otorgado por las partes es un contrato de opción de compra.**

**2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al omitir en su**

**determinación de hechos, cláusulas del contrato bilateral de compraventa, desvirtuando la verdadera intención de las partes.**

**3. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que el error en la descripción del inmueble en cuanto a la merma en la cabida de 314 M/C constituye un grave error o sustancial que vició el consentimiento, cuando en el contrato indica expresamente que el inmueble se vende por el precio alzado de \$60,000 tal y como estaba “as is” y que la misma fue inspeccionada por el comprador y tomo inmediata posesión física al firmar el contrato el 15 de agosto de 2008.**

**4. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al disponer vía Sentencia Sumaria que hubo un error sustancial y grave que vició el consentimiento las partes, anulando el contrato bilateral de compraventa y en su consecuencia ordenando la devolución de \$20,000 en calidad de depósito.**

Tras varias incidencias procesales, el 21 de octubre de 2016, la señora Rivera Vázquez presentó su *Alegato en Oposición a Apelación*.

**-II-**

**a. Sentencia Sumaria**

La sentencia sumaria se considera un mecanismo procesal que propicia la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 109 (2015); véase también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); véase también, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). Este mecanismo procede en los casos que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; véase



también *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra. Un *hecho material* se reconoce como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Por lo tanto, lo único que queda por el poder judicial es aplicar el Derecho a los hechos. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra; véase también *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010) citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; véase también, *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013). Es menester recalcar que el Tribunal Supremo ha expresado que el mecanismo de sentencia sumaria, “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo” *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, pág. 112, citando a P. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987).

En este contexto, la sentencia sumaria está regida por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V R. 36. En lo pertinente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3, establece que la moción de sentencia sumaria deberá contener:

- (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (2) los asuntos litigiosos o en controversia;
- (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
- (4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

(5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y

(6) el remedio que debe ser concedido.

Asimismo, el inciso (b) de la precitada Regla dispone que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener:

(1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;

(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.

[...]

En cuanto a la disposición de la moción de sentencia sumaria, el inciso (e) de esta regla establece que se dictará sentencia si:

[...] de 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 [...]

Ahora bien, en cuanto al estándar que debemos utilizar al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencias sumarias, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, nuestro Tribunal Supremo reafirmó lo establecido en *Vera v.*

*Dr. Bravo*, 161 DPR 308, (2004). Sobre ello, nuestro Más Alto Foro reiteró lo siguiente:

Primero, que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, págs. 118-119.

**b. Vicios en el consentimiento**

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y sus causahabientes, debiendo cumplir con el mismo. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Para que un contrato exista y las partes puedan obligarse, el mismo debe cumplir con 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 LPRA sec. 3391; *Díaz Ayala v. E.L.A.*, 153 DPR 675 (2001). Una vez concurren las tres condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451.

Ahora bien, el Artículo 1217 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3404, dispone que será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo. Agrega el subsiguiente artículo que “[p]ara que el error invalide el consentimiento, deberá recaer sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo...” Artículo 1218, 31 LPRA sec. 3405.

La validez de un contrato y el consentimiento en el mismo se presumen, mas no se presume el error que vicia un contrato. *Capó Caballero v. Ramos*, 83 DPR 650 (1961). Por ello, aquel que invoca la existencia de error como vicio de consentimiento tiene la carga de la prueba. J. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contrato*, Tomo IV, Vol. II, 2007, pág. 53. Además, el error no puede invocarlo quien lo produce. *Capó Caballero v. Ramos*, supra, pág. 793.

En este contexto, nuestra jurisprudencia ha establecido varios requisitos que definen el error propio o según lo define el tratadista Vélez Torres, “aquel que ha influido adversamente en la formación de la voluntad interna de una parte.” Vélez Torres, *Op.*

*cit.*, pág. 51. En primer lugar, el error ha de ser esencialmente determinante de la voluntad del que lo alega, de modo que de haber conocido la inexactitud que dio lugar al error, la voluntad del contratante sería distinta. En segundo lugar, debe existir una relación causal entre el error y la finalidad que perseguía el contratante, de manera que el propósito que éste tenía se vea frustrado como consecuencia del error que afectó su voluntad. Por último, el error nunca se presumirá y deberá ser excusable, por lo que aquel que alegue su existencia tendrá la carga de probarlo. *Pueblo v. De Jesus Carrillo*, 177 DPR 788, 796 (2009) citando a Vélez Torres, *Op. cit.*, págs. 51-53. En cuanto a este último requisito, el tratadista Vélez Torres expresa que el error es excusable “cuando la parte contratante que lo cometió no pudo evitarlo usando de una razonable diligencia; dicho de otro modo, es inexcusable el error cuando la parte que lo cometió pudo haberlo evitado usando una diligencia normal.” Vélez Torres, *Op. cit.*, pág. 53.

***c. Contrato de Opción de Compraventa y de promesa bilateral***

El contrato de opción de compraventa no está regulado por nuestro Código Civil, sino que ha sido definido jurisprudencialmente de la siguiente manera:

[...] un contrato consensual, mediante el cual una parte (promitente) le concede a otra parte (optante) el derecho exclusivo a decidir de manera unilateral si comprará determinado bien inmueble que le pertenece al prometente. Esta facultad tendrá que ejercitarse dentro de un período de tiempo definido por las partes, y tanto el prometente como el optante se beneficiarán con el negocio. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

Esencialmente, nuestro Tribunal Supremo ha reconocido el contrato de opción de compraventa como un contrato preparatorio o precontrato encaminado al eventual otorgamiento de un contrato

de compra y venta, el cual se distingue por los siguientes elementos esenciales:

(1) se concede al optante la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal (la compra y venta) sin ninguna obligación por parte de éste; (2) dicha concesión tiene carácter de exclusividad; (3) se establece un plazo para ejercitar la opción, y (4) no existe otra condición que no sea la voluntad del optante. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra, pág. 722.

Expresa nuestro Más Alto Foro, que de los anteriores elementos se puede colegir que, a pesar del [contrato de opción] ser un contrato consensual, la opción de compra es un contrato unilateral, porque el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al primero, si aquél así lo decide. *Íd.*

De otra parte, en cuanto a la promesa bilateral de compraventa, nuestro Código Civil dispone que:

La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad de la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro. Artículo 1340, 31 LPRA sec. 3747.

Sobre este tipo de contrato, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que se trata de un contrato preparatorio que produce una obligación de hacer y no de dar, ya que sólo tiene por objeto la realización futura de un contrato de compraventa. *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500, 509-510 (1997); *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Sav.*, 121 DPR 197 (1988); *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR 813, 817 (1975). Además, ha manifestado que el contrato de promesa bilateral tiene la ventaja de lograr la vinculación inmediata de las

partes cuando por alguna razón no puede otorgarse una compraventa completa y definitiva y que, mediante la vinculación inmediata, las partes logran la garantía o seguridad de que el contrato definitivo o completo se celebrará o concluirá más tarde. *Rossy v. Tribunal Superior*, 80 DPR 729, 742 (1958). Por consiguiente, ante la negativa de una de las partes de cumplir un precontrato, cabe una acción para exigir su cumplimiento específico y no meramente una acción para el resarcimiento de perjuicios, si la prestación básica no se refiere a hechos personalísimos o las líneas básicas sentadas en el precontrato no son insuficientes. *Rossy v. Tribunal Superior*, supra, pág. 743; véase también, *Jordán-Rojas v. Padró-González*, supra, a la pág. 819. Así pues, si la cosa prometida en venta está todavía en el patrimonio del promitente, el acreedor en un contrato de promesa bilateral de venta de un inmueble podría exigir su cumplimiento en forma específica: la celebración de la venta previamente convenida y el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. *Íd.*

### -III-

En el primer error planteado, la señora Rivera Vázquez alega que el TPI erró al haber colegido que el Contrato suscrito entre las partes era un contrato de opción de compra y no una promesa bilateral de compraventa. En apoyo de sus argumentos, sostiene que al interpretarse las cláusulas contenidas en el Contrato no se dan los elementos esenciales del contrato de opción de compraventa, como erróneamente interpretó el TPI. De igual modo, en su segundo error, señala que al foro primario efectuar las determinaciones de hechos, omitió considerar cláusulas del Contrato, lo que tuvo el efecto de desvirtuar la verdadera intención de las partes contratantes. *Le asiste la razón.*

Según reseñado, en el presente caso, las partes suscribieron un contrato intitulado “Promesa Bilateral de Compraventa” en el

cual el señor Narváez Cruz se obligó a adquirir el inmueble localizado en Luquillo, propiedad de la señora Rivera Vázquez. Ello, condicionado a que la señora Rivera Torres ejercitara una acción de expediente de dominio y obtuviera sentencia a los fines de poder inmatricular el referido inmueble en el Registro de la Propiedad. Conforme a la cláusula 1 del Contrato, el señor Narváez Cruz entregó a la señora Rivera Vázquez el depósito por la suma de \$10,000.00. Según las cláusulas 3 y 4 del Contrato, las partes acordaron que, de ser aprobado el expediente de dominio, se le concedería al señor Narváez Cruz un término de sesenta (60) días para otorgar la escritura de compraventa a partir de la fecha en que el Tribunal de Primera Instancia dictara sentencia a su favor concediendo el expediente de dominio.<sup>3</sup>

En la sentencia apelada, el TPI coligó que el contrato objeto de la presente controversia fue en realidad, uno de opción. Sin embargo, luego del análisis ponderado e integral del Contrato conforme a nuestro marco jurídico contractual, diferimos que el mismo sea un contrato de opción. Consideramos que el contrato otorgado entre las partes fue una promesa bilateral de compraventa. Veamos.

Al analizar de forma integrada las cláusulas y condiciones estipuladas en el Contrato, no albergamos duda de que ambas partes quedaron recíprocamente obligadas una con la otra. Tal naturaleza rechaza el que el Contrato ante nuestra consideración sea uno de opción, puesto que éste último es de carácter unilateral. Véase, que en el Contrato ante nos, la señora Rivera Vázquez se obligó a vender y el señor Narváez Cruz a comprar, condicionado a que la primera promoviera una acción de expediente de dominio y obtuviese sentencia a su favor. Lo anterior también rechaza la

---

<sup>3</sup> Véanse, Cláusulas #3 y #4 de la Promesa Bilateral de Compraventa, *Apéndice 3 del recurso*, pág. 36.



determinación de que el Contrato fuera una opción, ya que existía una condición, ajena al propio juicio del señor Narváez Cruz, que impedía el que se concretara la compraventa. Por ello, circunscribiéndonos al sentido literal de las cláusulas y condiciones del Contrato, al igual que al derecho aplicable, resolvemos que el Contrato ante nuestra consideración se trata de una promesa bilateral de compraventa y no de opción, según lo determinó el TPI.

En el tercer error, la Apelante señala que el TPI erró al colegir que la diferencia en cabida constituía un error que vició el consentimiento del señor Narváez Cruz, a pesar de haberse pactado un precio alzado sobre el inmueble.

De inicio, resulta preciso señalarse que las disposiciones del Artículo 1360 de nuestro Código Civil sobre la venta de bienes inmuebles por precio alzado son inaplicables al caso de autos, ya que no estamos ante un contrato de compraventa, sino de una promesa bilateral de compraventa. Véase, *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 DPR 796, 812 (1975).

De otra parte, no coincidimos con la determinación del foro primario en cuanto a que la diferencia de cabida constituye un error excusable que acarrea la resolución del contrato. Recuérdese que para que se trate de un error excusable, “la parte contratante que lo cometió no pudo evitarlo usando de una razonable diligencia”. Vélez Torres, *Op. cit.*, pág. 53. Esa no es la situación que se nos plantea. Según revelan los apéndices del caso de autos, como parte del descubrimiento de prueba, la señora Rivera Vázquez presentó la Escritura Número Ocho (8) suscrita ante notario el 12 de mayo de 1989 sobre Ratificación de Compraventa en la que ésta compareció como compradora del inmueble en controversia y en la cual se estableció en la descripción legal del referido inmueble, que éste tenía una cabida de 1.2571 cuerdas. Surge además, un plano de mensura del 22 de febrero de 2000 certificado por el agrimensor,

Carmelo Ocasio Laureano, en el cual se acredita que la cabida del inmueble en controversia, en efecto, era de 1.2571 cuerdas. Acorde con lo anterior, no podemos avalar que el error en la cabida establecida en el Contrato haya sido uno excusable, ya que con un grado mínimo de diligencia por parte de la Apelante, éste se hubiera evitado. <sup>4</sup>

Por último, señala la Apelante que el TPI erró al declarar la nulidad del Contrato y ordenar la devolución de la suma de \$20,000.00 en calidad de depósito. *Le asiste la razón, en parte.*

En cuanto a la terminación de la promesa bilateral de compraventa, la cláusula 7 del Contrato dispone que:

En caso de que el Comprador no realice la compra del inmueble antes descrito dentro del término de sesenta días luego de dictarse la sentencia aprobando el expediente de dominio, el presente contrato quedará sin efecto y la Vendedora podrá retener por concepto de compensación la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00) depositada en este acto, quedando la Vendedora en libertad de poder ofrecer la propiedad a la venta en el libre mercado bajo los términos y condiciones que estime prudente.

Según reseñamos, en el presente caso, es un hecho incontrovertido que el señor Narváez Cruz se negó a otorgar la escritura de compraventa dentro del plazo convenido de sesenta (60) días, a partir de la fecha en que el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia aprobando el expediente de dominio. Tal actuación, según pactada en el contrato por las partes, era causa suficiente para decretar la terminación del Contrato y concederle el derecho a la Apelante de retener el depósito por concepto de compensación.

Ahora bien, también resulta un hecho incontrovertido que, a la firma del Contrato, el señor Narváez Cruz entregó a la señora

---

<sup>4</sup> Cabe resaltar que ni de la *Sentencia*, ni de los escritos presentados por las partes, surge alegación o determinación alguna de mala fe o de dolo o engaño por parte de alguna de las partes.

Rivera Vázquez la suma de \$10,000.00 por concepto de depósito y que posterior a ello, entregó la suma adicional de \$10,000.00, como adelanto al precio de compra del inmueble. Resulta claro de los documentos ante nos que dicha cantidad no constituyó un depósito.

Por ende, habiéndose negado el señor Narváez Cruz a prestar su consentimiento para que se otorgara la escritura de compraventa del inmueble, dentro del término pactado, procede decretarse la terminación el contrato. Por lo tanto, la Apelante podrá retener únicamente – por concepto de compensación - la cantidad de \$10,000.00 que le fue entregada como depósito. En consecuencia, la Apelante deberá devolver al señor Narváez Cruz los \$10,000.00 adicionales que éste último le entregó como adelanto del precio de compra del inmueble.

**-IV-**

De conformidad con todos los fundamentos que anteceden, *revocamos* la *Sentencia* apelada. En consecuencia, procede declarar **No Ha Lugar** la *Demanda* de epígrafe instada por el señor Narváez Cruz. El contrato otorgado entre las partes fue una promesa bilateral de compraventa. Habiéndose constituido una de las causas de terminación del contrato, la señora Rivera Vázquez tiene derecho a retener el depósito de \$10,000.00 por concepto de compensación. No obstante, deberá devolver al señor Narváez Cruz la cantidad de \$10,000.00 que éste último le entregó como adelanto del precio de compra del inmueble.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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