

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL V

ONE MEDIA CORP., Apelante, v. FIRSTBANK PUERTO RICO, Apelada.	KLAN201700469	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Civil núm.: K AC2014-1093. Sobre: incumplimiento de contrato; desestimación sumaria.
---	---------------	---

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Romero García.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

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

La apelante One Media Corp., presentó este recurso de apelación, en el cual nos solicitó la revocación de la *Sentencia Sumaria* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 2 de marzo de 2017, notificada el 3 de marzo de 2017. En la referida decisión, el tribunal desestimó sumariamente la causa de acción sobre incumplimiento de contrato, incoada por la apelante contra Firstbank Puerto Rico (Banco).

El Banco presentó su alegato en oposición a la apelación, con cuyo beneficio procedemos a resolver el recurso del título. Al amparo de los fundamentos de derecho que más adelante esbozamos, confirmamos la *Sentencia Sumaria* dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

I.

El 13 de noviembre de 2014, la apelante presentó en contra del Banco una demanda sobre incumplimiento de contrato. La apelante alegó que, a raíz de una situación legal, no pudo completar la compraventa pactada mediante opción. Por ello, solicitó que se extendiera el contrato de opción de compraventa, para adquirir el bien, a un precio justo, o que se le devolviera el depósito, más daños.

El Banco apelado presentó una moción de sentencia sumaria, a la cual, se opuso la apelante. El foro primario les ordenó someter estipulaciones sobre los hechos que no estuvieran en controversia, lo cual ambas partes acataron, mediante moción conjunta.

Luego de considerar las posturas de ambas partes, así como la prueba que obra en el expediente, el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia Sumaria* aquí apelada, mediante la cual desestimó con perjuicio la demanda.

Reseñamos las determinaciones de hechos incontrovertidos, que estimamos pertinentes al recurso ante nuestra consideración¹.

1. La parte demandante [aquí apelante] realizó una oferta a la parte demandada [Banco] para la compra del solar reposeído número 3015 de FirstBank Puerto Rico por \$407,000.00.
2. El 26 de septiembre de 2013 las partes firmaron un contrato de opción de compraventa sobre el solar 3015.
3. [...]
4. **La parte demandante entregó como depósito de opción la suma de \$20,350.00 a la parte demandada.**
5. **Se coordinó el cierre para el 17 de diciembre de 2013.**
6. **Se coordinó el cierre por segunda ocasión para el 31 de diciembre de 2013.**
7. **El 9 de enero de 2014, la parte demandada envió una carta al demandante por correo certificado concediéndole el término de 10 días adicionales para firmar las escrituras de compraventa.**
8. **El 22 de enero de 2014, la parte demandante envió una carta a la parte demandada informando que el cierre no se puede llevar a cabo puesto que la propiedad ubicada en el solar no cumple con los códigos de construcción actuales.**
9. **El 18 de [marzo²] de 2014, la parte demandada le remitió una carta a la parte demandante informándole que ante la negativa del demandante de llevar a cabo la compraventa la parte demandada procedía a retener el dinero entregado como opción por la suma de \$20,350.00.**

¹ Apéndice de la apelación, págs. 3-6.

² A pesar de que en el inciso 9 se indica que la carta es de **enero**, en realidad se refiere a la carta de **marzo**. Más adelante, el inciso 11e de la *Sentencia Sumaria* lo aclara. Véase, además, apéndice de la apelación, págs. 53 y 130.

10. El 10 de junio de 2014, la parte demandante, a través de su representación legal, solicitó a la parte demandada la devolución del depósito de la opción de compra.

11. **No existe controversia sobre los siguientes documentos**, los cuales fueron estipulados por las partes:

- a. Contrato de Opción de Compraventa.
- b. Copia del cheque número 3000000770 por la suma de \$20,350.00 pagadero a FirstBank, correspondiente al depósito de opción.
- c. Carta con fecha del 9 de enero de 2014 de FirstBank Puerto Rico dirigida a One Media Corp., firmada por la Sra. Blanca Torres.
- d. Carta con fecha del 22 de enero de 2014 de One Media Corp., dirigida a FirstBank, Sra. Blanca Torres, firmada por la Sra. Carmen M. González.
- e. Carta con fecha del 18 de marzo de 2014 de FirstBank Puerto Rico dirigida a One Media Corp., por conducto de la Sra. Carmen M. González, firmada por el Sr. William Román Álvarez.
- f. Carta del 10 de junio de 2014 del representante legal de One Media Corp., Lcdo. Rafael Román Jimenez dirigido a FirstBank por conducto del Sr. William Román Álvarez.

De acuerdo a los hechos y documentos que estipularon las partes el Tribunal hace las siguientes determinaciones de hechos adicionales:

1. **Las partes acordaron que la escritura de compraventa se otorgará dentro del término de 60 días siguientes al otorgamiento del contrato de opción.**
2. **El contrato también establece que el Banco podrá conceder un término adicional, por acuerdo entre las partes y que el demandante se compromete a comparecer y otorgar la escritura de compraventa dentro del nuevo término estipulado.**
3. **Las partes acordaron en el contrato de opción que el demandante reconoce que el banco adquirió la propiedad por medio de ejecución de hipoteca o transacciones similares por lo que desconoce la condición pasada y/o presente de la misma, por lo que el demandante acepta la propiedad en el estado en que se encuentra con todos sus defectos:**

TRES: La OPTANTE entiende y reconoce que el BANCO ha adquirido la propiedad por medio de ejecución de hipoteca, dación en pago, cesión de derechos o transacciones similares, por lo cual nunca ha ocupado la propiedad, por lo que no tiene conocimiento directo sobre la condición pasada y/o presente de la misma. La OPTANTE reconoce que el BANCO y sus agentes le han recomendado inspeccionar la propiedad asistido de sus representantes, peritos y demás personas contratadas a esos fines, así como por un inspector certificado por el ELA y le han concedido tiempo adecuado y acceso a

la propiedad para llevar a cabo una inspección completa de la misma. **En vista de lo anterior, la OPTANTE acuerda que esta compra se realiza en el estado y condición actual, con todos sus defectos, sean ocultos o aparentes, y con todas las faltas o vicios en la propiedad, sean conocidos o desconocidos, existentes al presente o que puedan surgir en adelante.**

4. **La parte demandada no hizo representación alguna sobre el inmueble, ni garantizó de forma alguna lo edificado en el solar con las leyes y reglamentos aplicables, comprometiéndose a vender la propiedad en el estado en que se encontraba (“as is, where is”).**

5. En el inciso SEIS del contrato de opción, las partes pactaron las formas en que el Banco podía disolver el contrato:

El Banco previa notificación a la Optante, podrá disolver este contrato por cualquiera de las siguientes causas:

- a. **Cuando la Optante se negare a otorgar la escritura de compraventa dentro del término estipulado en la cláusula DOS (2) de este Contrato.**
 - b. Cuando la Optante no haya pagado la totalidad del precio acordado al momento de otorgarse la escritura de compraventa.
 - c. Cuando ocurra la imposibilidad de cerrar la compraventa por causas de situaciones legales que le impidan al Banco vender. En este caso, la Optante podrá elegir entre aceptar una extensión del término de la opción o exigir la devolución del dinero pagado al momento de la firma de este Contrato. De darse esta situación el Comprador renuncia expresamente a entablar otro tipo de reclamación al Banco, por no haberse podido cerrar la compraventa de la propiedad.
6. **El contrato claramente establece en el inciso SIETE, que el demandante puede dar por terminado el contrato, pero que de ser por las razones en el párrafo SEIS a y b, el Banco tendrá derecho a retener la suma dada como depósito de opción de \$20,350.00.**
 7. **En la última oración del inciso ONCE, pág. 7, del contrato de opción se establece que la demandante “reconoce que el Banco y sus agentes le han recomendado, indicado y ofrecido que puede tomarse el tiempo justo y necesario para realizar las inspecciones e investigaciones que entienda necesarias antes de otorgar el presente contrato, lo cual la Optante ha rechazado por su interés en la compra de la Propiedad”.**

8. FirstBank vendió la propiedad posteriormente a un tercero el 4 de noviembre de 2014.

(Énfasis nuestro).

Al tenor de las precitadas determinaciones de los hechos no controvertidos, y luego de exponer el derecho aplicable, el foro apelado emitió la *Sentencia Sumaria* aquí apelada, mediante la cual, desestimó con perjuicio la demanda incoada por la apelante.

En desacuerdo con el dictamen sumario, la apelante compareció ante nos, y le imputó los siguientes errores a la sentencia del foro primario:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Con Lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por la parte apelada y dictar Sentencia Sumaria; y ello, a pesar de existir varias controversias reales sustanciales en cuanto a hechos materiales.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar la imposibilidad de cerrar la compraventa por causa de situaciones legales que le impedían a la parte apelada vender.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar que hubo un error sobre la sustancia de la cosa objeto del Contrato de Opción de Compraventa que invalidó el consentimiento de la parte apelante.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar que el Contrato de Opción de Compraventa era un contrato de adhesión.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar que la cláusula de aceptación "as is" es una cláusula limitativa de responsabilidad.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no determinar que el Contrato de Opción de Compraventa es contrario a la ley y al orden público.

El 2 de mayo de 2017, la parte apelada presentó su alegato en oposición.

A continuación exponemos el derecho aplicable.

II.

A.

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la

inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, “por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Id.*, a las págs. 213-214.

Así, el Tribunal Supremo ha señalado que, “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, “[a]l considerar la moción de sentencia sumaria se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente.” *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Con relación a los hechos relevantes sobre los que se alega la inexistencia de una controversia sustancial, la parte promovente “está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR, a la pág. 432. Por su lado, la parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria. *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 563 (2005). Así pues,

la contestación a la moción de sentencia sumaria tiene que ceñirse a ciertas exigencias en lo atinente a los hechos. Primeramente, recae sobre la parte que responde el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por

el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente.

De otra parte, puede también el oponente someter hechos materiales adicionales que alegadamente no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. Le compete entonces, similar al proponente, enumerarlos en párrafos separados e indicar la pieza evidenciaria que los apoya con referencia específica al fragmento de esta en que descansa cada aserción. [...]

SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR, a la pág. 432.

Tales requisitos no son un mero formalismo, ni constituyen un requisito mecánico sin sentido. *Id.*, a la pág. 434. Cónsono con lo anterior, de proceder en derecho, el tribunal podrá dictar “sentencia sumaria a favor del promovente si la parte contraria no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada”. *Id.*, a la pág. 432. Así pues, el tribunal tiene “la potestad de excluir los hechos propuestos que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene”. *Id.*, a la pág. 433.

De otra parte, **no** procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009). No obstante ello, el mecanismo sumario sí estará disponible para pleitos que involucren elementos subjetivos, como los casos de discrimen en el empleo, siempre que la documentación del expediente establezca que no existe controversia sobre hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR, a la pág. 219.

Valga apuntar que, “*el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria*”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 115 (2015). (Énfasis en el original). Sin embargo, ya en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004), el Tribunal Supremo había expresado que, al revisar la determinación del foro de instancia, el Tribunal de Apelaciones está limitado de dos maneras.

A saber: (1) solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia, por lo que las partes no pueden añadir documentos que no presentaron oportunamente ante dicho foro, ni pueden esgrimir teorías nuevas por primera vez, y (2) el tribunal apelativo solo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Id.*, a las págs. 334-335. En ese sentido, el Tribunal de Apelaciones “no puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia”. *Id.*, a la pág. 335.

B.

En nuestro sistema de derecho civil, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Véase, Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 2992. En cuanto a los contratos, el Art. 1044 del Código Civil dispone que, “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRÁ sec. 1994. “Consecuentemente, un contrato existe desde que una o varias personas prestan su consentimiento a obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio”. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 455 (2014).

Los contratos serán válidos si concurren tres elementos: consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil. 31 LPRÁ sec. 3391. A su vez, el Art. 1230 establece que “[l]os contratos serán

obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones para esenciales para su validez". 31 LPRA sec. 3451.

De otra parte, el principio de la autonomía contractual "permite que las partes contratantes establezcan los pactos, las cláusulas y las condiciones que entiendan convenientes". *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR, a las págs. 455-456; Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Esa autonomía estará limitada únicamente, y el contrato será nulo e inexistente, si este último resulta contrario a las leyes, a la moral o al orden público. Véase, 31 LPRA sec. 3372; *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR, a la pág. 456.

En lo que respecta al contrato de opción, en particular, este ha sido definido: "como el convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal". *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002). El Tribunal Supremo ha sostenido que, de este tipo de contrato, "nace un derecho que le confiere al optante la facultad de decidir, a su arbitrio, y **dentro de un plazo cierto**, si celebra el contrato por el que opta". *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 724 (2008). (Énfasis nuestro). Es decir, aunque el optante no está obligado a comprar, el promitente está obligado a venderle el objeto de la opción, **sujeto a los términos del contrato**.

En síntesis, los elementos que caracterizan el contrato de opción son los siguientes: (1) la concesión al optante de la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal sin ninguna obligación por parte de este; (2) el carácter de exclusividad de dicha concesión; (3) un plazo establecido para ejercitar la opción, y (4) la inexistencia de otra condición que no sea la voluntad del optante. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

III.

Analizados los autos ante nuestra consideración, concluimos que no incidió el Tribunal de Primera Instancia al ordenar la desestimación sumaria del reclamo de incumplimiento contractual, incoado por la apelante, en contra del Banco. En su consecuencia, procede confirmar la *Sentencia Sumaria* apelada.

La apelante alegó en su demanda que el Banco había incumplido el contrato de opción suscrito entre ambos, al retener el depósito entregado por la apelante; ello, a pesar de que el Banco estaba imposibilitado de vender el inmueble optado. Por su parte, el Banco demostró, según la totalidad de la prueba y los hechos estipulados, que fue la apelante la que incumplió el contrato de opción, debido a que desistió de perfeccionar la compraventa.

Asimismo, surge del expediente que la apelante desistió de completar la compraventa del inmueble optado; ello, a pesar de que pactó comprarlo en las condiciones y el estado en que se encontraba (“as is, where is”), y a sabiendas de que el Banco no le había garantizado que el bien cumpliera con las leyes, los reglamentos y los requerimientos de zonificación. Igualmente, la apelante no cumplió con el contrato de opción, pues no perfeccionó la compraventa dentro del plazo de 60 días pactado, ni dentro de la prórroga de 10 días que el Banco le concedió.

En el expediente no existe prueba alguna que contraría las estipulaciones de hechos no controvertidos, ni la prueba estipulada, todo lo cual, sostiene el dictamen sumario aquí apelado. No obstante, la apelante recurre ante nos y le imputa al foro juzgador seis señalamientos de error. Veamos por qué no le asiste la razón.

En primer lugar, no existe controversia real sustancial sobre ningún hecho esencial y material. Según anteriormente reiteramos, la mayoría de los hechos materiales, así como la prueba pertinente, fue estipulada por ambas partes litigantes. Además, los señalamientos de hechos que la

apelante aduce están en controversia, carecen de pertinencia y no fueron sustentados por la prueba del expediente.

Entiéndase, pues, que no existe controversia alguna acerca de que ambas partes pactaron el contrato de opción, incluso sus pactos implícitos y explícitos. Esto es, el Banco se comprometió a vender el solar a la apelante, sin garantizar que el mismo cumpliera con las leyes, los reglamentos y los requerimientos de zonificación, entre otros. Mientras que la apelante aceptó completar la compraventa dentro de 60 días, o en su defecto, renunciar al depósito entregado al Banco (\$20,350). Así también, la apelante aceptó adquirir el inmueble en el estado y la condición en los que se encontraba (“as is, where is”); ello, luego del Banco brindarle la oportunidad de inspeccionar, por sí o por sus peritos, el bien; lo cual la apelante rechazó, por su interés en comprar el bien. Véase, *Contrato de Opción*, cláusulas dos, tres y once; apéndice de la apelación, págs. 120-122 y 125.

De otra parte, sobre el segundo señalamiento de error, la causa para que no se completara la compraventa es imputable a la apelante, no al Banco. Así surge del hecho de que la apelante desistiera de comprar el inmueble, según lo expresara en su carta de 22 de enero de 2014³. Además, surge de sus actos previos, tales como no comparecer a otorgar la escritura de compraventa en el plazo de 60 días, ni en la prórroga concedida por el Banco.

Añádase a ello que la imposibilidad de vender, que la apelante pretende imputarle al Banco (i.e., incumplimiento de los códigos de construcción), resulta improcedente. El contrato de opción era claro y establecía que el inmueble se ofrecía y sería vendido en su estado y condición actual (“as is, where is”), y sin representaciones ni garantías por parte del Banco de que el bien cumplía con las leyes, los reglamentos y los requerimientos de zonificación concernientes, incluidos los códigos de

³ Apéndice de la apelación, pág. 128.

construcción⁴. Téngase presente que, luego, el Banco pudo vender el inmueble a otra parte.

Por las mismas razones aludidas, tampoco se cometió el tercer error apuntado. La apelante no puede alegar vicio del consentimiento, cuando expresamente acordó en el contrato de opción adquirir el inmueble “as is, where is”, y renunció a inspeccionar el solar y las edificaciones que ubicaran en el mismo.

Respecto a los señalamientos cuarto y quinto, tampoco le asiste la razón a la apelante. El contrato de opción fue pactado por ambas partes, con pleno conocimiento de sus cláusulas y condiciones, las cuales expresamente aludían al estado y condición en que se ofrecía el inmueble. Consecuentemente, la apelante no puede alegar engaño o desconocimiento. Inclusive, aun si el contrato de opción se analizara como un contrato de adhesión y, por tanto, se interpretase de la manera más favorable para la apelante, lo cierto es que, ante las cláusulas y condiciones expresamente incluidas en el contrato, la teoría de la invalidez contractual de la apelante no puede prosperar.

De igual manera, si analizáramos la oferta de estado y condición actual (“as is”) del inmueble como un asunto limitativo de responsabilidad, ello no afectaría nuestra conclusión a los efectos de que la referida oferta constaba de manera clara y expresa en el contrato, que la apelante pactó, y que fue la apelante quien incumplió el contrato, al desistir de comprar el inmueble.

Por último, tampoco se cometió el sexto señalamiento de error. No surge de la prueba, de los hechos, ni del expediente, que el contrato de opción fuera contrario a la ley, a la moral o al orden público.

Cabe destacar que tampoco proceden las demás alegaciones que la apelante trae ante nuestra consideración, sobre enriquecimiento injusto, mala fe y descubrimiento de prueba.

⁴ Apéndice de la apelación, págs. 120-122.

Sobre el planteamiento de la apelante con relación al presunto enriquecimiento injusto del Banco al retener el depósito del contrato de opción, reiteramos que las cláusulas y condiciones del contrato son claras. En particular, proveen que, ante el incumplimiento de la apelante, el Banco podría retener el depósito. Como suele suceder en los contratos de opción, la apelante sabía y asumió el riesgo de perder el depósito.

Tampoco procede imputarle al Banco que este hubiese violentado su deber de buena fe al pactar la opción. Del contrato surge explícitamente que el Banco hizo todas las advertencias y aclaraciones respecto a que la apelante tendría oportunidad de inspeccionar el bien, y que el Banco no garantizaba que el inmueble estuviera en cumplimiento con las leyes, los reglamentos, los requerimientos de zonificación o los códigos de construcción.

Igualmente, la alegación de que no se había iniciado el descubrimiento de prueba en el caso no impide la concesión del dictamen sumario. En este caso, según la prueba que obra en el expediente y las estipulaciones entre las partes litigantes, no existía controversia alguna sobre los hechos materiales esenciales, que impidiera que el foro primario aplicara el derecho y dictara su sentencia sumaria. Por lo tanto, el descubrimiento de prueba que podría haberse llevado a cabo resulta irrelevante, si de la prueba en el expediente y de las estipulaciones de hechos y de evidencia, no surgía duda alguna sobre los hechos materiales, y solo restaba adjudicar una controversia de derecho.

Así pues, no existía óbice alguno que impidiera que el foro primario dictara sentencia sumaria en el caso que nos ocupa, pues, según esbozado: no medió controversia sobre los hechos materiales y esenciales del caso; de los documentos adjuntados a las mociones sobre sentencia sumaria no surgió una controversia real, sobre algún hecho material y esencial; por tanto, como cuestión de derecho, no existía impedimento para disponer del caso por la vía sumaria.

En fin, confirmamos la *Sentencia Sumaria* apelada, porque las alegaciones de la apelante no lograron establecer que este tuviera a su favor una causa de acción en contra del Banco, sobre incumplimiento de contrato. La apelante no estableció, mediante sus alegaciones y su prueba, que el Banco hubiese incumplido su parte del contrato de opción, según pactado. Por el contrario, quedó establecido que el contrato de compraventa no se llevó a cabo, pues la apelante desistió de comprar el inmueble. Por todo lo cual, procedía desestimar sumariamente la demanda, tal como dictaminó correctamente el Tribunal de Primera Instancia.

IV.

Por los fundamentos antes consignados, confirmamos la *Sentencia Sumaria* dictada el 2 de marzo de 2017, notificada el 3 de marzo de 2017, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan.

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