

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - UTUADO
PANEL XI

LOYD SANABRIA
HERNÁNDEZ
Apelado

v.

DOMINGO RODRÍGUEZ
PÉREZ Y OTROS
Apelantes

KLAN201701446

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Guayama

Caso. Núm.:
G AC2014-0074

Sobre:
Incumplimiento de
contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores
Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 27 de febrero de 2018.

Comparecen la Sra. Rosa María Pérez Santiago, por sí y en representación de su tutelado, el Sr. Domingo Rodríguez Pérez, y los Sres. José Alberto y Rodney, ambos de apellidos Rodríguez Pérez, conjuntamente los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia Nunc Pro Tunc* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guayama, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró ha lugar una demanda de incumplimiento de contrato. Consecuentemente, se ordenó a los apelantes vender determinado bien inmueble al Sr. Loyd Sanabria Hernández, en adelante el señor Sanabria o el apelado, luego de que este abone todos los pagos de arrendamiento vencidos.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia Nunc Pro Tunc* apelada.

-I-

Según surge del expediente, el 19 de junio de 2014 el señor Sanabria presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato. En síntesis, solicitó el cumplimiento específico un *Contrato de Arrendamiento y Opción a Compra* y de la *Enmienda a Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*, suscrito con los apelantes.¹

Luego de múltiples trámites procesales, las partes presentaron, según ordenado por el TPI, una *Moción Conjunta en Cuanto Solicitud de Sentencia Sumaria sobre Incumplimiento de Contrato*.²

Examinada la prueba documental, el TPI dictó una *Sentencia Nunc Pro Tunc* en la que consideró probados los siguientes hechos:

1. El 9 de abril de 2002 se otorgó un contrato de arrendamiento y opción de compra ante el Notario Público Manuel E. Fuster Martínez, sobre 14 fincas, incluida una finca perteneciente a los codemandados.
2. El 29 de julio de 2002 el demandante y los codemandados otorgaron una enmienda a contrato de arrendamiento y opción a compra, ratificando los acuerdos establecidos en el contrato otorgado el 9 de abril de 2002 [sic], haciendo parte de [sic] referido contrato la finca propiedad de los codemandados, objeto de este pleito. Esta enmienda no fue firmada por el codemandado José Alberto Rodríguez Pérez. La codemandada, Rosa María Pérez Santiago compareció como apoderada verbal de José Alberto Rodríguez Pérez.
3. La parte demandada solicitó y obtuvo autorización judicial para que la codemandada, Rosa María Pérez Santiago, como tutora legal del

¹ Véase Apéndice del recurso, págs. 127-141 y 142-147, respectivamente.

² *Id.*, págs. 86-91.

codemandado, Domingo Rodríguez Pérez, compareciera al otorgamiento de la escritura de compraventa de la propiedad objeto de este litigio.

4. El demandante realizó pagos anuales por la cantidad de \$1,900.00, según fuera pactado en el contrato de arrendamiento con opción de compra y estos pagos fueron recibidos por los codemandados. Estos pagos fueron realizados, hasta que en el año 2011, los codemandados se negaron a recibirlos.

5. El 13 de enero de 2014, los codemandados le exigen a [sic] demandante el cumplimiento específico del contrato de arrendamiento y opción de compra, mediante carta enviada por correo certificado con acuse de recibo.³

Conforme a los hechos que encontró probados, el TPI declaró con lugar la demanda y resolvió:

Luego de evaluar el expediente y escuchar los argumentos de las partes el Tribunal haciendo menester velar por el principio de *pacta sunt servanda*, dispone que, el contrato de compraventa es válido por lo que la solicitud del demandante [sic] exigir el cumplimiento específico es correcta. En consideración a lo anterior el Tribunal dispone que luego que la parte demandante abone todos los pagos de arrendamiento vencidos la parte demandada tendrá que vender la propiedad al demandante.⁴

Inconformes, los apelantes presentaron una *Apelación* en la que alegan que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal al no tomar en cuenta que unos [sic] de los dueños nunca firmó el contrato de opción, haciendo el contrato nulo y a sus [sic] vez ineficaz "ab inicio" [sic], nunca existió contrato.

Erró el Tribunal al no tomar en cuenta que [sic] la ausencia de la firma de la opción de compra, no se configuraron los

³ *Id.*, págs. 120-121.

⁴ *Id.*, pág. 123.

elementos esenciales de consentimiento, objeto y causa.

Erró el tribunal al no tomar en cuenta que dicho contrato de tener alguna validez estaba vencido.

No tomo [sic] en cuenta que en este caso existe un incapacitado, donde a este se le había nombrado un defensor judicial que velaría por el interés del incapaz.

El apelado no se opuso a la apelación en el término establecido por el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, por lo cual adjudicamos el recurso sin el beneficio de su comparecencia.

Luego de revisar el escrito del apelante y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional, que tiene el propósito de facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y que, por lo tanto, no ameritan la celebración de una vista en su fondo.⁵ Se trata de un mecanismo que aligera la tramitación de un caso, cuando de los documentos que acompañan la solicitud surge que no existe disputa sobre algún hecho material y lo que debe hacer el tribunal es aplicar el derecho.⁶

Al respecto, dispone la Regla 36.1 de Procedimiento Civil que un reclamante debe "presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en

⁵ Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010).

⁶ Id., pág. 214.

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".⁷

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 122 (2015), el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, estableció el estándar específico que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: 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*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el

⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

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. (Énfasis en el original y suplido).⁸

B.

Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitas en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.⁹ Aquellas que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y sus causahabientes, y en consecuencia deben cumplirse a tenor del mismo.¹⁰ Ello no excluye a los contratos verbales, los cuales tienen tanta fuerza de ley entre las partes como los contratos escritos y, en consecuencia, deben cumplirse según lo pactado.¹¹

Así pues, los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa.¹² De modo, que una vez las partes acuerdan mediante su consentimiento libre y

⁸ *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2010).

⁹ Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992.

¹⁰ Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

¹¹ *Id.*

¹² Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

voluntario, obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge el contrato.¹³

En nuestro ordenamiento jurídico se reconoce el principio de autonomía contractual entre las partes contratantes, que significa que éstas pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a las leyes, la moral y el orden público.¹⁴ En consecuencia, éstas quedan vinculadas al cumplimiento de todas las implicaciones jurídicas que surjan como parte de los acuerdos estipulados.¹⁵ Por tal razón, de mediar incumplimiento de los términos pactados por cualquiera de las partes, quien los infrinja tiene que responder por los daños y perjuicios ocasionados por sus acciones u omisiones.¹⁶ Por ende, la parte que se vea afectada por el incumplimiento tiene en su haber exigir como remedios el cumplimiento específico de la obligación incumplida, o pedir la resolución del acuerdo y en ambos casos, el resarcimiento de los daños causados.¹⁷

C.

El contrato de opción es uno innominado ya que no tiene reglamentación especial en el Código Civil. Por ello, el TSPR lo ha tenido que reconocer y definir. Específicamente, citando a Castán Tobeñas, el TSPR definió el contrato de opción como un convenio por el

¹³ Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, 581-582 (2000).

¹⁴ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, *supra*, págs. 581-582.

¹⁵ *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).

¹⁶ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 624-625 (2000).

¹⁷ Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 19 (2005); *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, *supra*, pág. 625.

cual una parte concede a la otra, 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.¹⁸

Ahora bien, los elementos esenciales del contrato de opción a compra son: (a) concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna de ésta; (b) concesión de modo exclusivo; (c) por plazo cierto; y (d) sin otra condición que el propio juicio del optante.¹⁹

A su vez, el contrato de opción termina si se observan algunas de las siguientes circunstancias: (1) mediante su ejercicio positivo y (2) por el transcurso del término pactado, sin que el optante ejerza tal derecho.²⁰

Finalmente, no debemos olvidar que la buena fe permea todo el proceso de contratación, desde sus fases iniciales preparatorias, durante la negociación del contrato, propiamente, y durante la fase de su cumplimiento. Además, impone deberes especiales de conducta conforme a la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes.²¹

-III-

Los apelantes alegan que el contrato de opción y la enmienda al mismo son nulos *ab initio*, porque el Sr. José Rodríguez Pérez, uno de los copropietarios de

¹⁸ *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 DPR 799 (1975); *P.D.C.M. Asoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 216 (2008).

¹⁹ *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

²⁰ *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002).

²¹ *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994).

la finca, nunca los firmó. Sostienen que ese contrato constituye uno de enajenación de un bien inmueble y, como tal, requiere la firma de todos los propietarios. En ese sentido, indican que "por alguna razón" la Sra. Rosa María Pérez firmó en representación del Sr. José Rodríguez Pérez, alegando ser su mandataria verbal, pero que este nunca ratificó por escrito dicha actuación. Por ello, aducen que el contrato de opción carece del consentimiento de la totalidad de los propietarios, lo que lo hace nulo, inexistente e ineficaz.

En la alternativa, arguyen que de ser válido, el mismo estaba vencido a la fecha de la presentación de la demanda. En apoyo de su planteamiento, sostienen que el apelado adeuda más de \$10,000.00 al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).

Finalmente, los apelantes alegan que el TPI dictó la sentencia sin tomar en consideración que al codemandado, Sr. Domingo Rodríguez Pérez, que es incapaz, se le nombró un defensor judicial al presentarse la demanda.

Al no existir controversias de hecho, nos corresponde revisar *de novo* la aplicación del derecho. Del descargo de dicha función se desprende que el TPI actuó correctamente al concluir, como cuestión de derecho, que existe un contrato de opción de compraventa válido y que los apelantes tienen que cumplir con sus obligaciones bajo el mismo.

Las reservas que plantean los apelantes -sobre la comparecencia de la Sra. Rosa María Pérez Santiago, como apoderada de José Alberto Rodríguez Pérez y como

tutora con autorización para comparecer a la transacción en controversia del Sr. Domingo Rodríguez Pérez- fueron debidamente atendidas y adjudicadas por el TPI.

Como si lo anterior fuera poco, dichas objeciones se basan en alegaciones de derecho conclusorias, no sostenidas por la prueba que obra en autos.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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