

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL III

AIDA SEÑERIZ RIVERA

Apelada-Demandante

Vs.

MIGUEL DÍAZ TORRES,
VIVIAN BRAS CUMMING Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR
ELLOS COMPUESTA

Apelantes-Demandados

KLAN201701455

APELACIÓN

procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan

Civil. Núm.
K AC2013-0008 (604)

Sobre:

INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO; DAÑOS Y
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

El señor Miguel Díaz Torres, la señora Vivian Bras Cumming y la sociedad legal de gananciales que ambos conforman nos solicitan que revoquemos la sentencia emitida el 22 de mayo de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro *a quo* declaró ha lugar la solicitud de sentencia sumaria incoada por la parte apelada, la señora Aida Señoriz Rivera, y ordenó a los apelantes a devolver la prima de \$10,000.00 que esta había depositado, como prima de un contrato de opción para la compra de un inmueble.

Por los fundamentos que expondremos, adelantamos la confirmación del pronunciamiento judicial.

Veamos los hechos pertinentes, seguidos por la doctrina legal que sostiene nuestra decisión.

I.

El presente caso inició el 8 de enero de 2013, ocasión en que la señora Aida Señoriz Rivera (señora Señoriz Rivera) presentó una demanda por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra el matrimonio compuesto por el señor Miguel Díaz Torres y la señora Vivian Bras

Cumming y su sociedad legal de gananciales (en adelante, matrimonio Díaz-Bras).¹ Alegó que el 13 de junio de 2005 las partes suscribieron un contrato de opción de compra del solar 7 de la urbanización Riberas del Lago, en Caguas, aún en proceso de segregación. En virtud de ese acuerdo, prestó un depósito de \$10,000.00. Indicó que, según lo acordado, correspondía la devolución de esa prima, toda vez que la institución bancaria le denegó el financiamiento solicitado. Acotó que reclamó a la parte apelante el reembolso, mediante varias llamadas telefónicas, sin resultado.

El 22 de julio de 2013 el matrimonio Díaz-Bras presentó su alegación responsive y reconvino.² Admitió la firma del acuerdo contractual y el recibo de la prima. Sin embargo, negó que la señora Señeriz Rivera hubiera reclamado extrajudicialmente el pago del depósito. Asimismo, manifestó que cumplió con las cláusulas del contrato y que el reembolso de la suma era improcedente. En su reconvención, arguyó que la acción judicial era frívola y reclamó una indemnización de \$20,000.00 por las angustias mentales causadas.

El 26 de marzo de 2014 los litigantes presentaron ante el foro sentenciador el *Informe sobre Conferencia Preliminar entre Abogados*.³ Allí, las partes concurren en que la controversia del caso se limitaba a determinar si procedía o no la devolución de los \$10,000.00 dados en concepto de prima en el acuerdo de opción de compra. El juicio en su fondo quedó pautado para el 27 de agosto de 2014. No obstante, el proceso no se llevó a cabo debido a que la representación legal de la parte demandada solicitó su renuncia al caso. A preguntas del tribunal, la señora Señeriz Rivera expresó que comprendía la situación de la contraparte, pero afirmó estar preparada para la vista, así como que el caso era susceptible de una resolución sumaria. A estos efectos, la primera instancia judicial decretó lo

¹ Apéndice, págs. 1-3. La copia de la demanda incluida en el expediente está incompleta. Falta la segunda página, donde se consignan las alegaciones de la 5 a la 12. De estas, las alegaciones 6, 7, 8, 10 y 11 fueron aceptadas por la parte demandada y apelante.

² Apéndice, págs. 4-5.

³ Apéndice, págs. 6-12.

siguiente: (1) aceptó la renuncia del abogado y concedió un término para someter una nueva representación legal;⁴ (2) determinó que la señora Señeriz Rivera “podría presentar moción de sentencia sumaria”, con la sucesiva oposición de los demandados; y (3) autorizó a la demandante a presentar la demanda enmendada.⁵

En relación a la demanda enmendada, el escrito judicial se presentó el 2 de septiembre de 2014,⁶ con el fin de incluir como parte indispensable al codemandado al señor Oscar Rodríguez García, corredor de bienes raíces. El 20 de octubre de 2014 el señor Rodríguez García instó una solicitud de desestimación, al amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, toda vez que la señora Señeriz Rivera dejó de exponer una reclamación que justificara un remedio.⁷ El foro primario acogió la solicitud y dictó la sentencia parcial el 15 de mayo de 2017, en la que desestimó la demanda en contra del señor Rodríguez García.⁸

De otro lado, el 24 de noviembre de 2014 el matrimonio Díaz-Bras presentó su contestación a la demanda enmendada.⁹ Reiteró sus admisiones de haber suscrito el contrato y el recibo de la prestación de \$10,000.00 como “el precio de la opción”. Sobre los acuerdos contractuales, la pareja indicó que el contrato “dice lo que dice” y negó cualquier alegación que “no rece como dicta el contrato”. Rechazó haber sido compelida por la señora Señeriz Rivera a devolver la prima y acotó que esta fue quien hizo caso omiso a varias comunicaciones que le advertían del vencimiento del contrato. En su reconvención, solicitó un resarcimiento ascendente a \$25,000.00 por los daños económicos y angustias por un alegado proceso judicial temerario.

⁴ Véase, Apéndice, págs. 15-18. En su escrito, el matrimonio Díaz-Bras continuó objetando la autorización judicial para presentar demanda enmendada.

⁵ Véase, Minuta de la vista celebrada el 27 de agosto de 2014, Apéndice, págs. 13-14. La transcripción se realizó el 29 de agosto de 2014; y la notificación, el 5 de septiembre siguiente.

⁶ Apéndice, págs. 27-31.

⁷ Apéndice, págs. 38-48. El 26 de noviembre de 2014 la señora Señeriz Rivera se opuso a la desestimación. El escrito no fue incluido en el Apéndice del recurso.

⁸ Apéndice, págs. 49-53.

⁹ Apéndice, págs. 32-37.

En atención a la determinación judicial de 27 de agosto, ya mencionada, el 10 de octubre de 2014 la señora Señeriz Rivera presentó una solicitud de sentencia sumaria.¹⁰ Entre otros documentos, anejó a su petición copia del contrato de opción de compra consentido por las partes el 13 de junio de 2005;¹¹ una carta fechada el 6 de febrero de 2008, remitida por el señor Díaz Torres y dirigida a la señora Señeriz Rivera, en la que se notifica la terminación de los procedimientos de segregación del solar 7 y, por consiguiente, el inicio del término de treinta días para el perfeccionamiento de la escritura de compraventa;¹² una solicitud de financiamiento sometida el 19 de febrero de 2008;¹³ la denegación del préstamo, notificado el 8 de julio de 2008, basado en que la señora Señeriz Rivera tenía un pobre historial de crédito con la institución financiera;¹⁴ y la solicitud de la devolución del depósito de \$10,000.00, mediante una carta suscrita por la representación legal de la demandante, que remitió el 30 de marzo de 2012.¹⁵

La parte demandada se opuso el 11 de diciembre de 2014.¹⁶ Su desacuerdo a la vía de apremio respondía principalmente a que existía controversia acerca de la alegada notificación telefónica de la denegación del préstamo, por parte de la señora Señeriz Rivera al matrimonio Díaz-Bras. Aludió a que el plazo del contrato de opción había expirado, sin que la señora Señeriz Rivera solicitara prórroga, por lo que no tenía derecho a reclamar el depósito.

Trabada así la controversia, el 24 de mayo de 2007 el tribunal primario emitió la sentencia que nos ocupa.¹⁷ Determinó probados los siguientes hechos:

(1) El 13 de junio de 2005, la señora Señeriz y el señor Díaz, por sí y en representación del matrimonio Díaz-Bras, suscribieron un

¹⁰ Apéndice, págs. 54-78.

¹¹ Apéndice, págs. 58-64.

¹² Apéndice, págs. 67-68. Véase, además, la pág. 87.

¹³ Apéndice, pág. 69.

¹⁴ Apéndice, pág. 70.

¹⁵ Apéndice, págs. 75-76.

¹⁶ Apéndice, págs. 79-90.

¹⁷ Apéndice, págs. 91-102.

contrato intitulado *Contrato de opción de compra* (Opción de Compra), mediante el cual el matrimonio Díaz-Bras se obligó a vender un solar identificado como el #7 en el Proyecto Riberas de Lago, ubicado en el Municipio de Caguas (Propiedad).

(2) Conforme a la Opción de Compra, la señora Señeriz entregó al matrimonio Díaz-Bras la cantidad de \$10,000.00 como depósito de opción. En específico, acordaron:

---**DOS:** El presente acuerdo se lleva a cabo en consideración al pago en este acto de la suma de DIEZ MIL DÓLARES (\$10,000.00) por parte de la COMPRADORA [Sra. Señeriz]. La suma de DIEZ MIL DÓLARES (\$10,000.00) antes mencionado será acreditada al precio de compraventa al momento del cierre, según se define y estipula este más adelante. Las partes reconocen que la suma de DIEZ MIL DÓLARES (\$10,000.00) antes mencionada, la cual entregan (*sic*) la COMPRADORA [Sra. Señeriz] a los VENDEDORES [matrimonio Díaz-Bras] en este acto, habrá de ser retenida por los VENDEDORES hasta la fecha del otorgamiento de la escritura de Compraventa, sujeto a los términos y condiciones establecidos en este Contrato de Opción de Compra.

(3) La Opción de Compra disponía la devolución de la opción depositada en caso de que la señora Señeriz no obtuviese el financiamiento necesario. En específico, acordaron:

---**TRES:** En la eventualidad que la COMPRADORA [Sra. Señeriz] por cualquier razón atribuible a la COMPRADORA [Sra. Señeriz] (**lo que no incluye el caso en que una entidad bancaria o financiera deniegue una solicitud de financiamiento a la COMPRADORA**) [Sra. Señeriz] no proceda con la compra de la PROPIEDAD, los VENDEDORES [matrimonio Díaz-Bras] retendrán para sí la suma de DIEZ MIL DÓLARES (\$10,000.00) antes mencionada. Dicha suma satisfacerá (*sic*) toda responsabilidad de la COMPRADORA [Sra. Señeriz] hacia los VENDEDORES [matrimonio Díaz-Bras] por incumplimiento de este acuerdo, quedando así la COMPRADORA [Sra. Señeriz] liberada de toda responsabilidad ulterior.

(4) En el año 2005, la señora Señeriz solicitó los servicios del Sr. José Figueroa Pérez (señor Figueroa), con el fin de lograr financiamiento para adquirir la Propiedad de la Opción de Compra.

(5) El 6 de febrero de 2008, la señora Señeriz recibió una misiva del señor Díaz, por sí y en representación del matrimonio Díaz-Bras, informándole haber obtenido los permisos de segregación necesarios, documento indispensable para poder solicitar financiamiento.

(6) El 19 d febrero de 2008, la señora Señeriz presentó una solicitud de financiamiento intitulada *Good Faith Estimate*, ante la compañía *Hispania Mortgage*, necesaria para materializar la compra.

(7) El 8 de julio de 2008, el financiamiento solicitado por la señora Señeriz le fue denegado y notificado mediante un *Statement of credit denial, termination, or change*.

(8) La razón principal por la denegatoria de financiamiento fue un historial de crédito negativo por parte de la señora Señeriz.

(9) A raíz de la denegatoria de financiamiento, la señora Señeriz intentó comunicarse en distintas ocasiones con el señor Díaz, representante del matrimonio Díaz-Bras, con el fin de solicitar la devolución del depósito de la Opción de Compra.

(10) Una vez logró conseguir al señor Díaz, este le indicó que no procedía el pago y quedó en llamar a la señora Señeriz, una vez hubiera consultado con su abogado, pero nunca le devolvió la llamada.

(11) El 30 de marzo de 2012, la señora Señeriz, por conducto de la Lcda. Laurie R. Rivera Avilés envió una misiva al señor Díaz reclamando extrajudicialmente el cobro del depósito.

(12) El 8 de enero de 2013, al no recibir contestación del matrimonio Díaz-Bras en torno a la carta de reclamación, la señora Señeriz presentó la presente Demanda.

(Énfasis en el original).

Fundado en las determinaciones citadas, el foro apelado resolvió declarar ha lugar la solicitud de sentencia sumaria y, en consecuencia, condenó al matrimonio Díaz-Bras a pagar \$10,000.00, en concepto del depósito pagado por la señora Señeriz Rivera.¹⁸

Oportunamente, los esposos Díaz-Bras solicitaron al tribunal sentenciador que reconsiderara su dictamen y que determinara como probados varios hechos adicionales.¹⁹ En apretada síntesis, los hechos propuestos exponían que la señora Señeriz Rivera se obligó a comprar la propiedad en un plazo de treinta días, a partir de la aprobación de la segregación del solar. Ese término tenía la posibilidad de prorrogarse por un plazo igual, a petición de ella, pero no lo solicitó. Insistieron en que la señora Señeriz Rivera no notificó sobre la determinación de la institución financiera de denegar su solicitud de préstamo; así como que la carta en que solicita la devolución del depósito fue cursada años después de vencido el acuerdo. De igual forma impugnó las determinaciones de hechos nueve y diez del dictamen, que la parte demandada adujo que controvertió en la declaración jurada que acompañó su oposición.

El 5 de diciembre de 2017 el foro intimado notificó su decisión de denegar reconsiderar y modificar las determinaciones.²⁰

Inconforme, el 29 de diciembre de 2017 el matrimonio Díaz-Bras presentó la apelación de epígrafe y señaló que el foro inferior incidió al dar curso a la solicitud de sentencia sumaria, en incumplimiento con el ordenamiento procesal; no acoger su solicitud de reconsideración y determinaciones adicionales; determinar probado la denegación del

¹⁸ El Tribunal de Primera Instancia, además, declaró sin lugar la reconvencción y desestimó las reclamaciones contra los codemandados de nombres desconocidos.

¹⁹ Apéndice, págs. 103-112.

²⁰ Apéndice, pág. 113.

préstamo a base de un documento inadmisibile; y dictar la sentencia sumariamente aun cuando existían hechos materiales en controversia.

En cumplimiento de orden, la señora Señeriz Rivera presentó su alegato. Con el beneficio de la comparecencia de ambas posturas, reseñemos el derecho aplicable a los señalamientos de error.

II.

- A -

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. Su propósito principal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R. 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013). **“Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”**. (Énfasis nuestro). José A. Cuevas Segarra, III *Tratado de Derecho Procesal Civil* 1041 (2ª ed., Publicaciones J.T.S. 2011). Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010), seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 109. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente, ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990).

Así, pues, el foro sentenciador se abstendrá de conceder un dictamen sumario cuando: (1) existen hechos esenciales controvertidos, (2)

hay alegaciones afirmativas 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, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 722-723 (1986). Los foros de primera instancia deben actuar con prudencia y mesura en el uso de la sentencia sumaria y en tales casos deben ejercer su discreción de manera responsable e informada.

Por el contrario, procede que se dicte sentencia sumaria cuando se desprende de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia ante su consideración. Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 913-914 (1994). Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 110.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como foro apelativo, utilizamos los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede o no dictar sumariamente una sentencia. **En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y resolver si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta.** La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera Morales v. Dr.*

Bravo, 161 D.P.R. 308, 334 (2004). La revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que examinamos el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 D.P.R., pág. 118. En nuestra revisión, también debemos cotejar que tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición presentada cumplen con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil. Además, habremos de enumerar los hechos que consideramos están en controversia, si alguno, y aquellos que están incontrovertidos. *Íd.*, pág. 119.

- B -

De otra parte, es sabido que, en nuestro sistema jurídico, se reconoce la autonomía de la voluntad de los contratantes, quienes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Cód. Civil P.R., Art. 1207, 31 L.P.R.A. § 3372; *De Jesús González v. A.C.*, 148 D.P.R. 255, 263 (1999). Desde su constitución, **el contrato obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.** Cód. Civil P.R., Art. 1210, 31 L.P.R.A. § 3375. Lo importante es que concurren los elementos constitutivos del contrato: consentimiento de las partes, un objeto cierto y la causa de la obligación que se establezca. Cód. Civil P.R., Art. 1213, 31 L.P.R.A. § 3391. **Ya constituidas, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos.** Cód. Civil P.R., Art. 1044, 31 L.P.R.A. § 2994.

En lo referente a la interpretación de los contratos, le ordenamiento civil establece que “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. (Énfasis nuestro). Cód. Civil P.R., Art. 1233, 31 L.P.R.A. § 3471. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta última. Para determinar cuál

fue la intención de los contratantes, los tribunales atendemos principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, así como cualquier otra circunstancia indicativa de sus voluntades. Cód. Civil P.R., Art. 1234, 31 L.P.R.A. § 3472; *Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 D.P.R. 439, 450-451 (2006).

Por lo dicho, las cláusulas de un contrato deben interpretarse de manera integrada y no aisladamente, por lo que debe buscarse su verdadero sentido al evaluar la relación de unas cláusulas con las otras en un mismo instrumento. **La interpretación final ha de ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos para ninguna de las partes.** *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 D.P.R. 676, 685 (2007).

Particularmente, el contrato de opción ha sido descrito por la jurisprudencia, puesto que el Código Civil no lo reglamenta, como un **contrato preparatorio y unilateral**, en el que dos partes —promitente y optante— se ponen de acuerdo, pero en el que solo el primero resulta obligado de no frustrar el derecho del segundo. Así, **el contrato de opción de compraventa fue delimitado como el convenio por el cual el promitente concede al optante la facultad, que se deja a su exclusivo arbitrio, de decidir respecto a la celebración o no del contrato principal de compraventa, por un plazo cierto.** *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 D.P.R. 234, 246 (2002); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713, 722 (2001); *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 D.P.R. 571, 583 (1989). **La prima es un elemento accidental.** *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 D.P.R. 796, 807-808 (1975). De ordinario, el optante ejerce su derecho de opción con la mera notificación al promitente de su voluntad de perfeccionar el contrato principal por el cual optó. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 D.P.R., pág. 246. No obstante, al palio de la libertad contractual, las partes pueden pactar las cláusulas, condiciones y requisitos que estimen convenientes, siempre y

cuando sean legales y cónsonos con el orden público. *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1, 17 (2005).

De no ejercerse la opción, el derecho concedido al optante se entiende caducado con el mero transcurso del plazo; o se extingue, si media renuncia. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 D.P.R., pág. 249. Claro está, el plazo podría extenderse si el acuerdo admite prórroga y así se ha expresado; o, incluso, si la conducta de las partes denota la intención de novar tácitamente. Véase, *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 D.P.R. 716 (2008).

De otra parte, el contrato de promesa bilateral de compraventa también es un acuerdo preparatorio. Sin embargo, se diferencia del contrato de opción en que ambas partes se obligan mutuamente: una a vender y la otra a comprar. En una promesa de compraventa, los contratantes acuerdan prestar un consentimiento futuro; es decir, una obligación de hacer, en el que no hay una transmisión de título. *García v. De Jesús*, 79 D.P.R. 147, 152 (1956); *Rossy v. Tribunal Superior*, 80 D.P.R. 729; 742 (1958). Este contrato se rige por el Artículo 1340 del Código Civil, el cual establece que “[l]a promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato”. Cód. Civil Art. 1340, 31 L.P.R.A. § 3747. En el caso que alguna de las partes incumpla, entonces, rige el ordenamiento civil sobre las obligaciones y contratos. *Íd.*; *Dennis v. City Federal Savings*, 121 D.P.R. 197, 221 (1988).

Apliquemos estas normas y principios a los errores señalados.

III.

En el primero, segundo y tercer señalamientos de error, que discutiremos en conjunto, el matrimonio Díaz-Bras plantea que el foro primario erró al dar curso a la moción de sentencia sumaria y disponer del caso por la vía de apremio, aun cuando existe una controversia sustancial sobre un hecho material. Cuestiona también la negativa del foro *a quo* a

modificar las determinaciones de hechos. No nos convence su argumentación.

Como indicáramos, en el *Informe de Conferencia* suscrito por los abogados se estableció como controversia medular la relativa a la interpretación contractual: si procedía o no la devolución del depósito a partir del texto del contrato suscrito por ambas partes. Durante la vista en su fondo, pautada para el 27 de agosto de 2014, que se suspendió a solicitud de los apelantes, el tribunal auscultó con la parte demandante si “el caso se podría resolver de manera sumaria”. La respuesta fue en la afirmativa, por lo que el foro concedió un término para la oportuna presentación de la moción dispositiva. Cabe señalar que, en una moción de réplica presentada por la señora Señeriz Rivera, esta recalcó que el tribunal le concedió un término de 45 días para presentar la solicitud de sentencia sumaria y adelantó que estaba trabajando en el escrito.²¹ El término comenzó a transcurrir el 5 de septiembre de 2014, fecha en que se notificó la Minuta de la vista de 27 de agosto. Relacionado con este asunto, los esposos Díaz-Bras presentaron una réplica a dúplica en la que alegaron que la señora Señeriz Rivera estaba impedida procesalmente de utilizar el mecanismo sumario.²² En respuesta, el 10 de octubre de 2014 el foro primario declaró no ha lugar la moción de los demandados. Ese dictamen fue notificado el día 16 y no fue recurrido.²³

Como se sabe, las reglas procesales que gobiernan el mecanismo de sentencia sumaria imponen unos términos directivos para que las partes soliciten la resolución sumaria. No obstante, un tribunal no abusa de su discreción si indaga sobre la posibilidad de resolver por apremio y concede un término para ese curso de acción. Entendemos que esa prerrogativa está dentro de la amplia discreción que los tribunales de la primera instancia judicial tienen para manejar los casos ante su consideración.

²¹ Véase, Apéndice, págs. 19-20.

²² Apéndice, págs. 21-24.

²³ Apéndice, págs. 25-26.

Acerca de la alegada controversia que impide un dictamen sin juicio, somos del criterio que es inmaterial la forma y manera en que la señora Señeriz Rivera notificó sobre la denegación del financiamiento. Cualquier contención que pueda existir entre las partes sobre esos asuntos es inmaterial para efectos de reconocer o no el derecho a restituir el depósito. El derecho a reembolso del depósito nace de la propia letra del contrato y nada tiene que ver con los referidos hechos contradictorios. Por ello, además, el rechazo del tribunal a acoger las determinaciones de hechos adicionales propuestas tampoco incide sobre el resultado de la reclamación civil. Veamos.

En este caso, las partes suscribieron en 2005 un contrato, intitulado “Contrato de Opción de Compra”, pero que en su contenido responde a uno de promesa de compraventa.

UNO: Los VENEDORES se obligan a vender a la COMPRADORA la PROPIEDAD y esta se obliga a comprarla dentro del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que la Administración de Reglamentos y Permisos emita el correspondiente permiso de segregación del proyecto Riberas del lago a favor de los VEBDEDORES y se cumplan las condiciones impuestas por ARPE, para la segregación que más adelante se relaciona. (...)

Tal como reza el acuerdo, el término de treinta días, prorrogable a petición por un término igual, comenzaba a transcurrir cuando el procedimiento de permisos de segregación culminara. Esto es, al recibo de la carta, fechada el 6 de febrero de 2008, que los apelantes remitieron a la señora Señeriz Rivera.²⁴

En el acápite segundo del acuerdo, los contratantes consignaron la entrega y recibo del depósito de \$10,000.00. Esta suma se acreditaría al precio de venta, estipulado en \$135,000.00, conforme el párrafo cuarto. Los esposos retendrían el dinero hasta la fecha de otorgamiento del contrato de compraventa.

En lo que nos atañe, la tercera cláusula contractual estableció las condiciones que regirían entre las partes de no perfeccionarse el contrato

²⁴ Es pertinente mencionar que en la declaración jurada prestada por el señor Díaz Torres este admitió que concedió sendas prórrogas a la señora Señeriz Rivera en abril y diciembre de 2008.

de compraventa, tal cual lo prometido. Allí, los contratantes consintieron en que el matrimonio Díaz-Bras conservaría los \$10,000.00 si la compraventa se frustraba por cualquier razón atribuible a la señora Señeriz Rivera. Esa penalidad sustituiría cualquier daño y perjuicio por el incumplimiento contractual, causado por el retiro voluntario de la compradora. No obstante, la disposición del contrato expresa palmariamente que la penalidad quedaría sin efecto, y el dinero sería devuelto íntegramente, en el caso en que no se perfeccionara la compraventa debido a **“que una entidad bancaria o financiera [denegara] una solicitud de financiamiento”** a la señora Señeriz Rivera. Esta circunstancia prevista fue lo que en efecto sucedió. Es en esta disposición donde surge el derecho a reembolso, el cual no está sujeto al término acordado para otorgar la escritura de compraventa, sino al plazo de prescripción quincenal para las acciones personales. Cód. Civil P.R Art. 1864, 31 L.P.R.A. § 5294. Es decir, la petición de la devolución de la suma depositada —basada en la excepción contractual consentida— se trata, pues, de una reclamación de naturaleza contractual.

Finalmente, en relación con el cuarto y último error, el matrimonio Díaz-Bras aduce que el tribunal primario erró al acreditar un hecho a base de un documento inadmisibles en evidencia. Alude en particular al documento en virtud del cual Hispania Mortgage denegó el préstamo a la señora Señeriz Rivera.²⁵

²⁵ Las Reglas de Evidencia establecen que una declaración no estará sujeta a la regla general de exclusión de prueba de referencia cuando se trate de expedientes de actividades que se realizan con regularidad. A estos efectos, la Regla 805 (F) de las Reglas de Evidencia dispone:

Un escrito, informe, expediente, memorando o una compilación de datos —en cualquier forma— relativo a actos, sucesos, condiciones, opiniones o diagnósticos que se hayan preparado, en o cerca del momento en que estos surgieron, por una persona que tiene conocimiento de dichos asuntos, o mediante información transmitida por esta, si dichos expedientes se efectuaron en el curso de una actividad de negocios realizada con regularidad y si la preparación de dicho escrito, informe, expediente, memorando o compilación de datos se hizo en el curso regular de dicha actividad de negocio, según lo demuestre el testimonio de su custodio o de alguna otra persona testigo cualificada o según se demuestre mediante una certificación que cumpla con las disposiciones de la Regla 902(k) o con algún estatuto que permita dicha certificación, a menos que la fuente de información, el método o las circunstancias de su preparación inspiren falta de confiabilidad. El término *negocio*, según se utiliza en este inciso, incluye, además de negocio propiamente, una actividad gubernamental y todo tipo de institución, asociación, profesión, ocupación y vocación, con o sin fines de lucro.

Evaluado el expediente, en especial la moción en oposición a la sentencia sumaria y la solicitud de reconsideración de la sentencia, resalta a la vista que tal contención nunca estuvo ante la consideración del foro de primera instancia. Es por primera vez ante este tribunal revisor que se señala tal planteamiento. La jurisprudencia ha reiterado como norma del derecho apelativo que, al revisar una determinación judicial o administrativa, no podemos considerar nuevas teorías, presentadas por primera vez ante nos. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R. 308, 334-335 (2004); *Ortiz Torres v. K & A Developers, Inc.*, 136 D.P.R. 192, 202 (1994); *Autoridad Sobre Hogares v. Sagastivelza*, 71 D.P.R. 436, 439 (1950).

En lo concerniente a la revisión de sentencias sumarias, nos compete evaluar si existen o no controversias genuinas de hechos materiales y esenciales, que impidan el dictamen sumario, y si el foro revisado aplicó o no de manera correcta el derecho. En el caso de epígrafe, la cuestión medular versa sobre la interpretación del texto de un contrato. Por consiguiente, el mecanismo de sentencia sumaria es más que adecuado. De igual forma, es correcta la interpretación de la cláusula tres del acuerdo, en virtud de la cual se reconoce el derecho a la devolución del depósito de \$10,000.00 a la señora Señeriz Rivera.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, confirmamos.

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