

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

PRODUCTOS DE  
AGREGADOS DE  
GURABO, INC.

Apelada

v.

VEREDAS  
DEVELOPMENT CORP.

Apelante

**KLAN201800544**

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

Civil. Núm.  
E AC2018-0075

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria,  
Incumplimiento de  
Contrato;  
Daños Contractuales

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de noviembre de 2018.

Comparece Veredas Development, Corp. (Veredas Development o la apelante) y solicita la revocación de la Sentencia emitida el 21 de febrero de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, (foro primario, notificada el 9 de marzo del corriente año. Mediante la referida Sentencia el foro primario declaró Con Lugar la Demanda de Incumplimiento de Contrato y la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Productos Agregados de Gurabo Inc., (Productos Agregados o la apelada) contra la apelante y concluyó que entre las partes se perfeccionó un contrato de compraventa, que ordenó cumplir a Veredas Development.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **REVOCAMOS** la Sentencia apelada y desestimamos la Demanda presentada por Productos Agregados.

**I.**

Los hechos que motivan la presentación del recurso se iniciaron con una Demanda sobre Sentencia Declaratoria, Incumplimiento de Contrato y Daños Contractuales presentada el 8 de febrero de 2008, por Productos Agregados en contra de Veredas Development. En dicha Demanda Productos Agregados solicitó al Tribunal de Primera Instancia que emitiera Sentencia declaratoria sobre la existencia de un contrato de compraventa perfeccionado entre las partes; que declarara que Veredas Development se obligó a comprarle a Productos Agregados cierto proyecto de construcción de vivienda residencial por la suma de \$500,000.00 y que su cumplimiento era obligatorio para la apelante. Así mismo, Productos Agregados solicitó al foro primario que ordenara a Veredas Development el cumplimiento específico del contrato de compraventa; el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa y a resarcirle los daños económicos causados por su alegado incumplimiento contractual. En la alternativa, Productos Agregados solicitó al foro primario que de concluir que no se había perfeccionado el contrato de compraventa, que concluyera que Veredas Development rompió las negociaciones para la adquisición del proyecto de forma culposa e injustificada.

El 7 de mayo de 2008 Veredas Development presentó Moción de Desestimación en la que argumentó que las alegaciones objeto de la Demanda dejaban de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio a favor de Productos Agregados, toda vez que el alegado contrato de compraventa nunca se perfeccionó.

Productos Agregados se opuso a la solicitud de desestimación y reiteró que hubo acuerdos contractuales

que Veredas Development se negó a cumplir. Mediante Resolución de 30 de abril de 2009. El foro primario denegó la solicitud de desestimación presentada por Veredas Development.

Tras un extenso descubrimiento de prueba, el 7 de abril de 2011 las partes sometieron Informe de Conferencia con Antelación al Juicio al Tribunal de Primera Instancia en el que las partes estipularon documentos y veintiún (21) determinaciones de hechos. Entre los hechos estipulados, sobre los cuales no hay controversia están los siguientes;

1. Que Productos Agregados estuvo de acuerdo con y ofreció venderle a Veredas Development una parcela de 2.8 cuerdas por la suma de \$500.000.00 a razón de \$250,000.00 en la fecha de la firma de las escrituras y la suma de \$250,000.00 cuando Veredas construyera y vendiera las 10 unidades de vivienda a los futuros compradores de las mismas. En ese momento, no pactaron nada respecto a que se garantizara el pago aplazado de precio mediante hipoteca u alguna otra forma de garantía.
2. Que Productos Agregados requirió a Veredas Development garantizar el pago diferido del precio de compraventa mediante hipoteca sobre la misma parcela objeto de compraventa y Veredas Development se negó a aceptar dicha condición.
3. Que Productos Agregados propuso que Veredas Development proveyera fianza en garantía del pago aplazado, lo cual no aceptó la apelante.
4. Que Productos Agregados generó borrador de escritura de compraventa en el que proponía fecha cierta para el pago del precio aplazado so pena de imposición de intereses, lo cual tampoco aceptó Veredas Development y que en la alternativa Veredas Development propuso que el pago del precio aplazado de \$250,000.00 se realizara a razón de \$25,000.00 por casa y solamente cuando efectivamente se vendiese y entregaran las mismas, lo que Productos Agregados no aceptó.

En dicho Informe sobre Conferencia entre Abogados las partes también estipularon que la controversia

principal de derecho a ser adjudicada por el foro primario era determinar si se perfeccionó un contrato de compraventa entre las partes para la adquisición del proyecto y si Veredas Development incumplió con las obligaciones contraídas.

El 14 de agosto de 2012 Veredas Development presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria* ante el foro primario en la que enumeró como hechos incontrovertidos los estipulados por las partes en el Informe de Conferencia sobre Abogados. Además, allí planteó insuficiencia de prueba y solicitó la desestimación de la Demanda bajo el fundamento de que la reclamación no justificaba la concesión de un remedio contra la apelante porque según los hechos incontrovertidos, no se perfeccionó el contrato de compraventa. A su *Solicitud de Sentencia Sumaria* Veredas Development anejó las transcripción de las deposiciones y la contestación a interrogatorio suscrita por el Arq. Hans Moll Stubbe.

El 29 de octubre de 2012 Productos Agregados presentó *Moción en Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Veredas Development Corp. y en Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que señaló que se perfeccionó un contrato de compraventa mediante el cual Veredas Development se obligó a la compra del proyecto y que procedía que se dictara *Sentencia Sumaria* a su favor. Afirmó que de las propias determinaciones de hechos y documentos estipulados entre las partes en el Informe de Conferencia entre Abogados, el tribunal podía disponer sumariamente del caso y concluir que se perfeccionó un contrato de compraventa. En apoyo a su oposición Productos agregados incluyó declaración jurada del Sr. Calixto Frías Pardo y del Lcdo. Ernesto Valderas

Fernández; la transcripción de la deposición tomada al Ing. Federico Stubbe Arzuaga y al Arq. Hans Moll Stubbe y otros documentos sobre la autorización del desarrollo preliminar del proyecto. Señaló además, que Veredas Development actuó de forma temeraria y que procedía el pago de honorarios de abogado.

El 15 de febrero de 2013 Veredas Development presentó *Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Allí sostuvo que no se perfeccionó un contrato de compraventa entre las partes para la compra del predio, toda vez que Veredas Development nunca consintió a los términos ofertados por Productos Agregados y se retiró de las negociaciones de buena fe, luego de un esfuerzo genuino para alcanzar un acuerdo. En síntesis, señaló que no procedía exigir el cumplimiento específico de un contrato sin perfeccionar ni compeler a otorgar la escritura de compraventa.

El 14 de marzo de 2013 Productos Agregados presentó *Moción de Dúplica y Réplica* donde esbozó que su Solicitud de Sentencia Sumaria cumplía cabalmente con el mandato de las Reglas 36.3(b) y 59.1 de Procedimiento Civil y que, además, de las estipulaciones en el Informe de Conferencia surge que Veredas Development pactó un contrato de compraventa, con lo cual novó cualquier otro acuerdo para el intercambio de servidumbres.

Mediante Sentencia emitida el 21 de febrero de 2018, notificada el 9 de marzo del corriente año, el foro primario declaró Con Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Producto a Agregados y concluyó que entre las partes se perfeccionó un contrato de compraventa que Veredas venía obligada a cumplir. Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia ordenó a

Veredas Development a cumplir específicamente el contrato de compraventa del Proyecto; a suscribir otorgar la escritura de compraventa y a pagar a la apelada la suma inicial de doscientos cincuenta dólares (\$250,000.00) a la fecha de cierre de la escritura pública. Dispuso, además, el foro primario que Veredas Development debería pagar a Productos Agregados el remanente del precio de compraventa en la suma de doscientos cincuenta dólares (\$250,000.00), libre de pago de intereses y de garantías hipotecarias, según se construyan y efectivamente se vendan, las diez (10) unidades objeto del proyecto. Finalmente, el foro primario impuso a Veredas Development a pagar a Productos Agregados la suma de quince mil dólares (\$15,000.00) por concepto de honorarios de abogado. Concluyó el Tribunal de Primera Instancia que Veredas Development fue temerario al negarse a dar cumplimiento específico al contrato de compraventa y al negarse injustificadamente a suscribir y otorgar la escritura pública de compraventa, lo que obligó a Productos Agregados a asumir y sufrir las molestias, gastos, trabajos e inconveniencias de un litigio.

Veredas Development presentó Moción de Reconsideración, la cual fue declarada No Ha Lugar por el foro primario mediante Resolución emitida a esos efectos el 20 de abril de 2018, notificada el 26 de abril del corriente año.

Inconforme Veredas Development, Corp. presentó el recurso que nos ocupa y señaló los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar "No ha Lugar" la solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la peticionaria, Veredas, fundamentada en prueba documental estipulada que obraba

en el expediente judicial y a pesar de que la parte apelada no se opuso a la misma de conformidad a la Regla de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. III, R. 36.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que se perfeccionó un contrato de compraventa entre Veredas Development, Corp. y productos de agregados de Gurabo, Inc. cuando no existen todos los elementos constitutivos para ellos.

Erró el Tribunal de Primera Instancia emitir la Sentencia ante la falta indispensable, la Asociación de Residentes de Veredas Development de Gurabo, Inc. a quien Veredas Development le transfirió y/o traspaso y/o cedió áreas comunes y/o recreativas.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir un remedio cuyo cumplimiento específico es imposible de ejecutar pasados más de diez años desde el rompimiento de las conversaciones entre las partes.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que Veredas Development, Corp. fue temerario al imponerle el pago de honorarios de abogado por la suma de \$15,000.00 así como las costas.

Por Su parte, Productos de Agregados compareció oportunamente mediante *Oposición a Recurso de Apelación*. En ajustada síntesis, repitió los mismos argumentos esgrimidos en el Tribunal de Primera Instancia en cuanto a las mociones de sentencia sumaria con dicha oposición al recurso estamos en condición de resolver el mismo.

## II.

### -A-

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, atiende todo lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En específico, la Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, dispone que una parte podrá presentar una moción fundamentada "en declaraciones juradas o en aquella evidencia que

demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”.

Este mecanismo procesal vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles, principio consagrado en la Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 1. *Mejías v. Carrasquillo*, supra, pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010). Así pues, la parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero, sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho esencial. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213.

De otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita por lo que deberá cumplir con los mismos requisitos que tiene que cumplir la parte proponente. Véase, Regla 36.3 (b) (2), supra.

De no hacerlo, la parte opositora correrá el riesgo de que la solicitud de sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra. *Ramos v. Univisión Pérez*, supra, pág. 215. Como regla general, la parte que se oponga a la sentencia sumaria deberá “presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos



presentados por el promovente". *Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, pág. 721. Es por ello que la parte que se oponga no puede descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215.

Así las cosas, únicamente procederá que se dicte sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra.

En cuanto a nuestra función revisora, si al evaluar una sentencia emitida sumariamente determinamos que existen hechos esenciales y pertinentes controvertidos, nos corresponde exponer cuáles son los hechos en controversia y cuáles están incontrovertidos, en cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4. Por el contrario, de entender que los hechos materiales estaban realmente incontrovertidos, nuestra revisión quedará limitada a auscultar si el tribunal apelado aplicó el derecho correctamente. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 119 (2015).

En *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716 (1994) nuestro Máximo Foro implantó la modalidad de sentencia sumaria por insuficiencia de la prueba, que ya había sido reconocido en la jurisdicción federal. Allí estableció que "después que las partes hayan realizado un adecuado y apropiado descubrimiento de prueba, el promovente puede presentar su moción de sentencia

sumaria, alegando la insuficiencia de prueba por parte del promovido." La referida solicitud procede cuando la parte demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar su caso. Bajo esta modalidad, el promovente debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; (3) como cuestión de derecho procede la desestimación de la reclamación. *Pérez v. El Vocero*, 149 DPR 427 (1999).

-B-

En nuestro ordenamiento jurídico las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Véase: Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Véase: Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Un contrato queda perfeccionado desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Véase: Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371.

Así pues, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Véase: Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

El Tribunal Supremo ha reconocido que las relaciones contractuales se rigen por la autonomía de la voluntad y el principio de *pacta sunt servanda*. *Oriental*

*Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, 192 DPR 7 (2014). Así, los contratantes 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. Véase: Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

La doctrina general del contrato postula que la parte que alega el incumplimiento de contrato tiene derecho a instar una acción de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato. Véase: Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018; *Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc.*, 145 DPR 508, 521 (1998). Del mismo modo, cuando uno de los contratantes contraviene una obligación contractual, se expone al pago de alguna indemnización o que inclusive podría quedar sujeto al cumplimiento específico de las cláusulas pactadas. Véase: Artículos 1230 y 1054 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3451 y 3018; *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012).

-C-

En el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Art.1334 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3741. Asimismo, Puig Brutau define el Contrato de Compraventa como "un contrato por el cual una parte transmite o se obliga a transmitir una cosa o derecho a la otra parte, a cambio de que ésta le pague un precio en dinero". Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Tomo II, vol. II, 2da ed., Contratos en Particular, Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona, pág. 119. Este contrato se formaliza cuando las partes

contratantes logran acuerdo en cuanto a la cosa y el precio, siendo estos últimos los elementos objetivos o reales de dicho contrato. Véase, Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Tomo IV, vol. II, Derecho de Contratos*, pág. 160; 31 L.P.R.A. sec. 3746, Puig Brutau, op. cit., pág. 13.

Además, el contrato de compraventa debe cumplir con los requisitos esenciales para la validez de los contratos en general. Estos son: consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato, y causa de la obligación que se establezca. 31 L.P.R.A. sec. 3391. Así, el consentimiento "se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación de sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato". 31 L.P.R.A. sec. 3401. *Prods. Tommy Muñiz v. COPAN*, 113 D.P.R. 517, 521 (1982).

De otro lado, el objeto de una compraventa puede ser cosas corporales, incorporales o de cosa futura siempre que recaiga en una cosa determinada en su especie y que se encuentre dentro del comercio de las personas. 31 L.P.R.A. sec. 3421 y 3423. En cuanto a la causa de los contratos onerosos, como lo es el de compraventa, se entiende que es la "prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte". 31 L.P.R.A. sec. 3431. *Banco Popular v. Registrador de la Propiedad*, 181 D.P.R. 663 (2011).

El contrato de compraventa es consensual. Díez-Picazo y Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, vol. II, 6ta ed., pág. 279. No obstante, aunque el consentimiento no necesita forma, el contrato de compraventa de bienes inmuebles tiene que constar en Escritura Pública para poderse inscribir en el Registro. 31 L.P.R.A. sec. 3453.

El Art. 1232 del Código Civil, enumera una serie de negocios jurídicos que 'deberán constar en documento público'. Entre éstos se encuentran "... (1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. 31 L.P.R.A. sec.3453 (1).

En lo referente a la entrega de la cosa vendida el Art. 1351 del Código Civil, dispone en lo pertinente:

Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. (Énfasis suplido) 31 L.P.R.A. sec. 3811.

### III.

La parte apelante solicita que revoquemos la sentencia sumaria dictada en su contra. En su recurso levantó varios errores. No obstante, para propósitos de la disposición del presente recurso, nos circunscribimos al primer y segundo error señalados. Debido a que en la forma en que se dispone del mencionado error, resulta innecesario la discusión de los demás señalamientos de error.

Es importante comenzar señalando que como el presente caso versa sobre la concesión de una sentencia sumaria, según lo resuelto en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, supra, este foro apelativo está en igual posición que el foro primario para analizar la procedencia de dicho mecanismo procesal. Así las cosas, es nuestro deber analizar si a la luz de los hechos presentados y propuestos, el mecanismo de la sentencia sumaria es una forma adecuada de disponer del caso y si como cuestión de derecho incidió o no el foro primario

al concluir que se perfeccionó un contrato de compraventa entre las partes.

Tanto de las determinaciones de hechos del foro primario, como de las estipulaciones de hechos entre las partes, que obran en el Informe de Conferencia entre Abogados, surgen los siguientes hechos incontrovertidos, los cuales resumimos y adoptamos:

1. Productos de Agregados y Veredas Development, son corporaciones bonafide.
2. El Sr. Calixto Frías Pardo tenía autoridad legal y corporativa para obligar contractualmente a Productos de Agregados. Por su parte, el Ing. Federico Stubbe Arzuaga es el Presidente y Accionista mayoritario de Veredas Development con autoridad legal y corporativa. El Arq. Hans Moll Stubbe tenía cierta autoridad legal para obligar contractualmente a Veredas Development.
3. Para el año 1999 Veredas Development comenzó la planificación y desarrollo de una urbanización residencial en el municipio de Gurabo. Por su parte, Productos Agregados era y es la dueña de los terrenos colindantes. Toda vez que Veredas necesitaba mejorar la infraestructura eléctrica del sector solicitó a Productos Agregados y este consintió y permitió gravar su propiedad con la constitución de servidumbre de energía eléctrica a favor de AEE. Asimismo Productos de Agregados solicitó a Veredas Development y ésta lo autorizó, la constitución de una servidumbre de paso y libre acceso de entrada y salida a vías públicas a través de las calles de la urbanización.
4. El propósito de dicha autorización de paso que solicitó Productos de Agregados era que ésta pudiera construir una unidad de vivienda en cierta parte de su propiedad colindante con la parcela donde ubica la urbanización y que dicha unidad de vivienda tuviera acceso a través de la carretera PR-931 y pudiera ser conectada a sistemas eléctricos, pluviales y sanitarios de la Urbanización sujeto a que Productos Agregados pagase las cuotas de mantenimiento.
5. Varios años después, Productos de Agregados le comunicó a Veredas Development su intención de desarrollar diez unidades de

vivienda en lugar de una. Mediante carta fechada 14 de febrero de 2003, suscrita por el Ing. Hans Moll de Veredas Development, y dirigida a al Sr. Calixto Frías de Productos Agregados, el primero le notificó que no tenía objeción al desarrollo de diez unidades de vivienda en el terreno propiedad de Productos Agregados que colinda con el desarrollo de Veredas. En dicha comunicación Veredas Development le comunicó que tampoco objetaban que dichas unidades se conectaran en la infraestructura del proyecto siempre que contaran con los correspondientes permisos, para lo cual se obtuvo consulta de ubicación ante la JP y anteproyecto de construcción ante ARPE.

6. Tras otros acuerdos entre las partes Productos de Agregados estuvo de acuerdo con y ofreció venderle a Veredas Development una parcela de 2.8 cuerdas por la suma de \$500.000.00 a razón de \$250,000.00 en la fecha de la firma de las escrituras y la suma de \$250,000.00 cuando Veredas construyera y vendiera las 10 unidades de vivienda a los futuros compradores de las mismas. En ese momento, no pactaron nada respecto a que se garantizara el pago aplazado de precio mediante hipoteca u alguna otra forma de garantía.
7. Posteriormente, Productos de Agregados requirió a Veredas Development garantizar el pago diferido del precio de compraventa mediante hipoteca sobre la misma parcela objeto de compraventa y Veredas Development se negó a aceptar dicha condición
8. Productos de Agregados propuso que Veredas Development proveyera fianza en garantía del pago aplazado, lo cual no aceptó la apelante.
9. Productos Agregados generó borrador de escritura de compraventa en que proponía fecha cierta para el pago del precio aplazado so pena de imposición de intereses, lo cual tampoco aceptó Veredas Development. En la alternativa Veredas Development propuso que el pago del precio aplazado de \$250,000.00 se realizara a razón de \$25,000.00 por casa y solamente cuando efectivamente se vendiese y entregaran las mismas, lo que Productos Agregados no aceptó.

Según estipularon las partes en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio la controversia

principal de derecho a ser adjudicada fue determinar si se perfeccionó un contrato de compraventa entre las partes para la adquisición del proyecto y si Veredas Development incumplió o no las obligaciones contraídas, si algunas.

Sobre dicha controversia medular en este caso el foro primario hizo las siguientes Determinaciones de Hechos, en la Sentencia apelada, las cuales transcribimos y adoptamos como hechos incontrovertidos;

34. Ante tales negativas de Veredas de garantizar el Precio de Compraventa Aplazado mediante hipoteca o fianza de pago, Productos Agregados aceptó el que Veredas no tendría que darle una garantía hipotecaria y que tampoco tendría que tomar o poner en vigor una fianza de pago; más mantuvo el requerimiento de que Veredas le pagara el Precio de Compraventa Aplazado a razón de \$25,000.00 por casa, cuando efectivamente se vendiesen y entregaran las mismas o antes del transcurso del término de un (1) año, lo que ocurriera primero. Al parecer, y según surge vagamente de los documentos sometidos por las partes, tal término fue posteriormente incrementado a tres (3) años.

35 Veredas se negó a aceptar dicho plazo cierto para pagar el Precio aplazado y propuso como alternativa, que el pago de Precio de Compraventa Aplazado se realizara a razón de \$25,000.00 por casa y solamente cuando efectivamente se vendiesen y entregaran las mismas, lo que Productos Agregados no aceptó. Esto es, Productos de Agregados estuvo dispuesta a concederle a Veredas un término mayor al de un (1) año para que Veredas en efecto construyera y vendiera las residencias objeto del Proyecto, más requirió que fuese un término con fecha de vencimiento definida, cierta y concreta; lo cual no fue aceptado por Veredas.

36. Así las cosas, el mismo día programado para el cierre de la transacción, a saber, el día 20 de octubre de 2006 (Fecha de Cierre), Veredas, a través del Arq. Moll Stubbe, le informó telefónicamente al Sr. Frías Pardo, que no asistiría al cierre pautado de la transacción, ya que no le interesaba comprar el proyecto.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Véase *Exhibit VI*, a la pág. 63 del Apéndice de la Apelación.



De las citadas determinaciones de hechos de la Sentencia apelada surge claramente que entre las partes no hubo acuerdo en torno a las garantías del pago de precio objeto de la compraventa, tal y como concluyó el foro primario en la sentencia. Surge claramente de las determinaciones de hecho 34, 35 y 36 de la Sentencia apelada que durante las negociaciones las partes no lograron alcanzar un consenso sobre el precio a pagar y forma de pago en una compraventa las garantías al precio aplazado. El perfeccionamiento de un contrato de compraventa se materializa con el consentimiento de las partes en torno a la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato. 31 LPRA sec. 3401.

Es preciso destacar que en el presente caso hay ausencia de controversia sobre hechos materiales esenciales, y ambas partes solicitaron al foro primario que dictara sentencia sumaria a su favor, por lo que fue correcto utilizar el mecanismo procesal de sentencia sumaria para disponer del caso. Sin embargo, como cuestión de derecho, incidió el TPI al concluir que en el caso que nos ocupa se perfeccionó un contrato de compraventa, toda vez que de los hechos incontrovertidos, adoptados por este Tribunal de Apelaciones, surge que hubo ausencia de consentimiento de Veredas Development sobre el precio aplazado y las condiciones impuestas por Productos Agregados para que se perfeccionara un contrato de compraventa válido. Entre estas condiciones que fueron parte del proceso de negociación está primero el requerimiento de Productos Agregados a Veredas Development de garantizar el pago diferido del precio de compraventa mediante hipoteca

sobre la misma parcela objeto de compraventa. Condición que Veredas Development se negó a aceptar. Asimismo, Productos Agregados propuso que Veredas Development proveyera fianza en garantía del pago aplazado, lo cual tampoco aceptó la apelante. Durante las subsiguientes negociaciones, las partes nunca llegaron a un acuerdo en torno a las garantías del pago del precio cierto siendo este un elemento esencial de la compraventa. Según las determinaciones de hechos incontrovertidos de la Sentencia apelada la garantía del precio aplazado estaría sujeto a una condición futura e incierta que es la eventual construcción del proyecto y las ventas de unidades de vivienda, sobre lo cual no hubo acuerdo ya que Productos Agregados no consintió. Es un elemento incuestionable fue el tipo de garantía del pago en una compraventa es un elemento esencial de la oferta y aceptación de la misma.

Así mismo tanto de los hechos incontrovertidos estipulados en el Informe de Conferencia entre Abogados de la prueba documental y de las determinaciones de hechos incontrovertidos de la Sentencia apelada surge la insuficiencia de prueba para demostrar la existencia del contrato de compraventa. Toda vez que el contrato de compraventa nunca se perfeccionó, por no existir consentimiento en cuando a la garantía del pago del precio cierto y las condiciones para el pago, procede la desestimación sumaria de la Demanda bajo el fundamento de que la reclamación no justifica la concesión de un remedio contra la apelante.

A pesar de que las partes habían llevado a cabo negociaciones, en los que alcanzaron acuerdos sustanciales y preliminares, no se concretó el acuerdo

sobre cómo se pagaría finalmente el precio y la garantía del mismo. Para la validez última del contrato de compraventa como uno bilateral y voluntario, dichos elementos tienen que ser producto de un acuerdo entre las partes.

Tanto a base de los hechos estipulados en el Informe de Conferencia entre Abogados, como de las determinaciones de hechos incontrovertidos del TPI transcritos anteriormente y adoptados por este Tribunal de Apelaciones es forzoso concluir que en el presente caso hubo ausencia de consentimiento de Veredas Development para perfeccionar el contrato de compraventa. De esos hechos incontrovertidos surge además, que si bien hubo negociaciones entre las partes, el contrato de compraventa no se perfeccionó tras Veredas Development, en el libre ejercicio de la autonomía de la voluntad, ejercer de buena fe su derecho a no consentir a los términos propuestos por Productos Agregados.

La adjudicación última del Primera Instancia no es cónsona con las determinaciones de hechos en la Sentencia apelada ni con los hechos estipulados por las partes en el Informe de Conferencia entre Abogados, por lo que concluimos que aunque procedía la adjudicación mediante el mecanismo procesal de sentencia sumaria, como cuestión de derecho incidió el TPI al resolver que se perfeccionó un contrato de compraventa, que Veredas Development venía obligada a cumplir. Toda vez que el alegado contrato de compraventa nunca se perfeccionó concluimos que como cuestión de derecho procede la desestimación de la Demanda presentada por Productos de Agregados.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, **REVOCAMOS** la sentencia apelada; desestimamos con perjuicio la demanda presentada por Productos Agregados y dejamos sin efecto la imposición de honorarios de abogado a Veredas Development.

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