Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

LIONEL LUGO RODRÍGUEZ, ET AL. Apelante v. *JULIO PAGÁN PADRÓ* Apelado	KLAN201801016	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm. K AC2013-0087 Sobre: Cumplimiento Específico de Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Romero García y el Juez Torres Ramírez

Torres Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de diciembre de 2018.

I.

El 13 de septiembre de 2018, el señor Lionel Lugo Rodríguez ("el apelante" o "señor Lugo Rodríguez") presentó ante este foro *ad quem* una "Apelación Civil", en la que solicitó que revoquemos una "Sentencia"[1] emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan ("TPI"), el 10 de agosto de 2018, notificada el 14 de ese mismo mes. Mediante ésta, el TPI declaró "Ha Lugar" la solicitud de sentencia sumaria sometida por el señor Julio Pagán Padró[2] ("el apelado" o "señor Pagán Padró") y "No Ha Lugar" una solicitud de sentencia sumaria presentada por el apelante. En consecuencia, desestimó las reclamaciones del apelante.

El 18 de septiembre de 2018, emitimos una "Resolución" en la cual ordenamos a la sucesión del señor Pagán Padró someter su alegato en oposición, a más tardar el 13 de octubre de 2018. Luego

[1] Anejo 30 del Apéndice de la Apelación, páginas 300-326.
[2] Mientras aún se encontraba pendiente el caso ante el TPI, el señor Julio Pagán Padró falleció. Dado a ello, el 9 de enero de 2015, notificada el 14 de enero de 2015, el TPI emitió una "Orden" mediante la cual sustituyó al señor Pagán Padró por su sucesión.

varios trámites procesales, el 15 de octubre de 2018, la parte apelada presentó su "Alegato en Oposición a Apelación Civil".

Con el beneficio de la comparecencia las partes, procederemos a reseñar los hechos atinentes a la apelación que nos ocupa.

II.

El 30 de agosto de 2012, el señor Lionel Lugo incoó una "Demanda"[3] contra el señor Julio Pagán Padró sobre cumplimiento específico y daños y perjuicios. En esta, alegó que las partes habían firmado varios contratos de opción a compra sobre algunos bienes inmuebles sitos en San Germán y que el señor Pagán Padró le representó ser el dueño de esos bienes. Entre esas fincas, se encontraba la descrita a continuación:

> A) Rústica: Porción de terreno situada en el Barrio Minillas, término municipal de esta ciudad de San Germán, de una cabida de DOCE PUNTO CUARENTA CUERDAS (12.40 cdas), equivalente a 4 hectáreas, 87 áreas, 46 centiáres y 84 miliáreas. Colindando: por el NORTE, con terreno de Irizarry; al SUR, con terrenos de Germán Lugo y José Miguel Lugo; por el ESTE, con José Miguel Lugo; y al OESTE, con Germán Lugo.
>
> Inscrita al folio 169 vuelto del tomo 56 de San Germán bajo la finca 2,917 e inscripción quinta.

El apelante adujo que el apelado se comprometió a presentar una inscripción en el Registro de la Propiedad sobre cualquier documento necesario para la venta en el término de treinta (30) días de su firma. En cuanto a la finca descrita en el acápite "A", arguyó que el señor Pagán Padró se había comprometido a enmendar una planilla de caudal relicto, necesaria para la compraventa del predio y que había actuado de mala fe al no cumplir con realizar las gestiones correspondientes. El apelado fue emplazado el 6 de septiembre de 2012.

El 9 de enero de 2014, el apelante presentó una "Moción Solicitando Permiso para Enmendar Demanda". Solicitó, entre otras enmiendas, que se añadiera la alegación de que al momento en que

---

[3] Anejo 1 del Apéndice de la Apelación, páginas 1-6.

se efectuaron las escrituras de compraventa, surgió del estudio de título que el apelado no era dueño del 100% de la finca 2917. Además, solicitó que se añadieran las siguientes alegaciones:

> d) Alegación 10 se alega y aclara que ese mismo día otorgaron también la escritura 28 sobre Promesa de Venta Pendiente de Presentación de Documentos en la que Don Julio Pagán se obliga a solucionar el problema de la inscripción y subsiguiente venta de la **finca 2917** dentro del periodo de 90 días. Por su parte el D. Leonel Lugo retuvo 25,000.00 de venta de las propiedades objeto de la escritura 27 para asegurar el cumplimiento.
>
> e) Alegación 11 se alega y aclara que El problema de la inscripción de la **finca 2917**, según surge de la escritura 28 de 15 de noviembre de 2006, es que esta finca fue donada por doña Julia Padró Ruiz madre de don Julio Pagán, en partes iguales de cincuenta porciento (50%) a Don Julio Pagán Padró y la otra mitad fue donada a Pedro de Jesus, Jaime Luis y Wanda los tres (3) de apellido Pagán Martínez. La mencionada finca no fue incluida ni en la partición de herencia ni en los testamentos de los causantes Julia Padró Ruiz y Pedro Pagán Morales por lo cual no se pudo dividir entre los heredereos de ambos. Razón por la cual al momento de realizar la escritura #28, la **finca 2917** se encontraba inscrita a nombre de los Esposos Julio Padró Ruiz y Pedro Pagán Morales.
>
> f) Alegación 12 se alega y aclara que Al momento de la compraventa las partes acordaron dejar la suma de $25,000.00 de la compraventa las fincas **fincas** [sic] **4203 y 5708** objeto de la escritura 27, en lo que el vendedor resolvía, el problema de la titularidad, explicado en el párrafo 10 de esta demanda, en un periodo no mayor de 90 días. Esto relativo a la **finca 2917** descrita en el expositivo 4(A).
>
> g) Alegación 13 se alega y aclara que Aún la parte demandada no ha resuelto el problema de la titularidad, ni ha culminado con los trámites necesarios para inscribir la **finca 2917** a nombre de éste, incumpliendo Don Julio Pagán, con sus obligaciones principalísimas pactadas en cada uno de los contratos de opción y en la Escrito 28 sobre Promesa de Venta Pendiente de Presentación de Documentos.

En esa misma fecha, el apelante sometió la "Demanda Enmendada". El 26 de febrero de 2014, el apelado presentó su "Contestación a la Demanda Enmendada"[4].

Posteriormente, el 13 de marzo de 2014, el apelante sometió una "Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial"[5], en la que enumeró catorce (14) determinaciones de hechos que según éste no están en controversia. Además incluyó los siguientes anejos[6]: 1) Contrato de

---

[4] Anejo 8 del Apéndice de la Apelación, páginas 22-27.
[5] Anejo 9, íd., páginas 32-45.
[6] Íd., páginas 45a1-45a34.

Opción de Compra con fecha de 3 de octubre de 1997; 2) Acuerdo de Modificación fechado 24 de julio de 1998; 3) Contrato de Opción de Compra de 8 de diciembre de 1999; 4) Escritura de Acta de Subsanación de 3 de noviembre de 2006; 5) Escritura de Compraventa con fecha de 15 de noviembre de 2006; 6) Escritura Veintiocho de Promesa de Venta Pendiente de Presentación de Documentos; 7) Escritura Número Veintinueve de Compraventa, fechada 15 de noviembre de 2006; 8) Carta dirigida al Lcdo. Jorge A. Miranda con fecha de 15 de febrero de 2007; 9) Certificación del Registro de la Propiedad de 24 de enero de 2014. Solicitó al TPI que dictara sentencia sumaria parcial, en la que decretara que el apelado había incumplido con sus obligaciones principalísimas y que ordenara el cumplimiento específico de lo pactado. Además, pidió que se señalara una vista para determinar los daños y perjuicios sufridos.

Dado al fallecimiento del apelado, el 9 de enero de 2015, notificada el 14 de enero de 2015, el TPI emitió una "Orden" mediante la cual sustituyó al señor Pagán Padró por su sucesión ("la sucesión" o "parte apelada").

El 27 de enero de 2015, el apelante presentó una "Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria"[7]. Luego de varios trámites procesales, el 15 de marzo de 2017, la parte apelada presentó su "Oposición a 'Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial' y Moción de Sentencia Sumaria de Julio Pagán Padró, et als"[8]. En esta, hizo referencia a los párrafos enumerados en la solicitud de sentencia sumaria que presentó el apelante sobre los hechos que entendió que no estaban en controversia. Además, incluyó otras determinaciones de hechos que a su entender no estaban en

[7] Anejo 10 del Apéndice de la Apelación, páginas 46-47.
[8] Anejo 25, íd., páginas 117-241.

controversia e hizo referencia en cada uno a los documentos que apoyaban esas determinaciones.

El 8 de mayo de 2017, el señor Lugo sometió una "Réplica a Oposición de 'Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial' y Oposición a 'Moción de Sentencia Sumaria de Julio Pagán Padró, et als."[9] Por su parte, el 16 de junio de 2017, la sucesión presentó una "Moción Suplementando Sentencia Sumaria Presentada por Julio Pagán Padró, et als".[10] Con esta incluyó varios documentos en apoyo a las determinaciones que consideró no estaban en controversia. En reacción a la misma, el 27 de julio de 2017, el apelante presentó una "Oposición a 'Moción Suplementando Sentencia Sumaria Presentada por Julio Pagán Padró, et als.' y Sobre [Planteamiento] de Parte Indispensable".[11] La parte apelada sometió una "Réplica a 'Oposición a 'Moción Suplementando Sentencia Sumaria Presentada por Julio Pagán Padró, et als.' y Sobre Planteamiento de Parte Indispensable'"[12], con la que también incluyó varios documentos.

Luego de evaluar los documentos presentados por las partes, el 10 de agosto de 2018, notificada el 14 de agosto de 2018, el TPI emitió una "Sentencia"[13] mediante la cual declaró "Ha Lugar" la moción de sentencia sumaria sometida por la parte apelada. En esta, consignó treinta (30) determinaciones de "hechos materiales que no están en controversia".

Inconforme, el apelante imputó al TPI los siguientes errores:

> Primer Error
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al utilizar como fundamento para su sentencia que un contrato de opción de compra de 24 de marzo de 2000, había caducado y que había dejado sin efecto todas las obligaciones entre las partes, y a pesar de concluir que el contrato de 24 de marzo de 2009 suscrito entre don Julio Pagán y Palm Tree Inc. era nulo, no reconoció la obligatoriedad que se creó mediante la Escritura 28 de 15 de noviembre de 2006 la cual fue incumplida por la parte apelada.

---

[9] Anejo 26 del Apéndice de la Apelación, páginas 242-261.
[10] Anejo 27 del Apéndice de la Apelación, páginas 262-267.
[11] Anejo 29 del Apéndice de la Apelación, páginas 289-297.
[12] Anejo 29a del Apéndice de la Apelación, páginas 300a-304a.
[13] Anejo 30 del Apéndice de la Apelación, páginas 300-325.

Segundo Error
Erró el Tribunal de Primera Instancia al reconocer como eximente de cumplir con la obligación de la apelada alegadas intervenciones de terceros.

Tercer Error
Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que los 25,000 dólares retenidos en el cierre constituyen una cláusula penal que impide el solicitar el cumplimiento específico de lo pactado así como una reclamación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato.

Cuarto Error
Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que es de aplicación la figura del enriquecimiento injusto en la medida que el apelante pudo vender los predios de terreno por una suma mayor a la adquirida de la parte apelada.

III.

Habida cuenta de los errores imputados al TPI, mencionaremos, a continuación, algunas normas, figuras jurídicas, máximas, casuística y doctrinas medulares para la resolución del caso.

-A-

Las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 fueron concebidas para asegurar *"*...una solución justa, rápida y económica de todo procedimiento*"*. Regla 1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.1. El Tribunal Supremo ha reiterado en varias ocasiones que la *sentencia sumaria* es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Bobé v. UBS Financial*, 198 DPR 6, 20 (2017). Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.,* 192 DPR 7, 26-27 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012);

Abrams Rivera v. E.L.A., 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

En atención a ello, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil provee para que la parte contra la que se haya presentado una reclamación pueda "presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes…", 32 LPRA Ap. V, R. 36.2; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, R.36.2, literalmente establece:

> Una parte contra la cual se haya formulado una reclamación podrá, a partir de la fecha en que fue emplazada pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que le tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, de 2009, *supra*, R. 36.3, dispone los requisitos con los que debe cumplir una moción de sentencia sumaria y su oposición. El promovente de que se dicte sentencia sumaria debe demostrar que: (1) la vista es innecesaria; (2) el demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar algún hecho esencial; y (3) que procede como cuestión de derecho. Cualquier duda acerca de la existencia de una controversia sobre los hechos medulares del caso deberá resolverse contra la parte que la solicita. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2017, sec. 2615, pág. 317.

La parte promovida deberá presentar contradeclaraciones juradas y documentos que controviertan los hechos presentados por el promovente. *Luan Invest Corp v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000), *Tello Rivera v. Eastern Airlines*, 119 DPR 83, 87 (1987). La

parte que se opone no podrá descansar en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones y cruzarse de brazos, sino que estará obligada a contestar de forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo, se dictará sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil; véase además *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007); *SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo*, supra, y *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, 178 DPR 200 (2010).

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. Regla 36.3 (b)(2) de Procedimiento Civil de 2009, *supra,* R. 36.3(b)(2); *SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo*, supra*; Bobé v. UBS Financial*, ante. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible. *SLG Zapata Berrios v. JF Montalvo*, *supra.* Cuando la parte opositora incumpla con las directrices de la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil de 2009, *supra,* R.36.3(b), el tribunal podrá no tomar en consideración la presunta impugnación de los hechos materiales que ofrece el promovente de la sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 111.

Las controversias en cuanto a hechos materiales tienen que ser reales; "cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de Sentencia Sumaria". *Meléndez González et al. v. M. Cuebas,* 193 DPR 100, 110 (2015). Si se plantea una duda en cuanto a un hecho material, la misma "debe ser de tal naturaleza que

permita 'concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes'". Íd. Además, véase *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, págs. 213-214.

De no existir controversia en cuanto a los hechos materiales que motivaron el pleito, el tribunal podrá dictar sentencia sumariamente a favor de la parte que la solicita sin la necesidad de celebrar un juicio, pues solo restaría aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Íd.*; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, *supra*, pág. 128; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al., supra*, pág. 299; *Abrams Rivera v. E.L.A., supra*, pág. 932; *Quest Diagnostics v. Mun. de San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Empero, el tribunal únicamente dictará sentencia sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Regla 36.3 de Procedimiento Civil; SLG *Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, págs. 15-16; *Rodríguez García v. Universidad Carlos Albizu*, Op. 9 de agosto de 2018, 2018 TSPR 148, 200 DPR _____ (2018).

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas,* supra, págs. 118-119, nuestro Máximo Foro estableció el estándar para la revisión en este Tribunal de Apelaciones de una denegatoria o concesión de moción de sentencia sumaria. De acuerdo a dicho estándar, el Foro Apelativo Intermedio:

> 1) Se encuentra en la misma posición que el TPI al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria, por lo que la revisión es de novo. No obstante, está limitado a la prueba que se presentó en el TPI. El Tribunal de Apelaciones no puede adjudicar hechos que estén en controversia. Deberá examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria ante el TPI, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.
>
> 2) Tiene que verificar que las partes hayan cumplido con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 tanto en la Moción de Sentencia Sumaria como en la Oposición.
>
> 3) Debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, 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 se puede hacer 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.
>
> 4) De encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el TA procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. (Subrayado nuestro).

En lo atinente al inciso número 3 antes señalado, la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil, ante, dispone que:

> Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, no se concede todo el remedio solicitado o se deniega la moción, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.
>
> A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla, el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno.

El Tribunal de Apelaciones deberá cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil al ejercer su función revisora. De este modo, se mantiene la política pública en la cual fue inspirada la Regla 36.4 de Procedimiento Civil. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas,* supra, pág. 119.

-B-

Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Art. 1041 del Código Civil. 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. Art. 1042 del Código Civil. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen

fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil.

Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil. Los requisitos para la validez de un contrato son: (i) consentimiento de los contratantes; (ii) objeto cierto que sea materia del contrato; y (iii) causa de la obligación que se establezca. Art.1213 del Código Civil; *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009); *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830 (2004).

En los contratos, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren convenientes siempre que éstas no sean contrarias a la ley, la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil[14]. Si un contrato es contrario a la ley o a la moral, o lesiona un interés general del ordenamiento jurídico, carece de causa. Véase el Art. 1227 del Código Civil.[15]

Por otra parte, el principio de la autonomía de la voluntad está entrelazado con el principio de la buena fe contractual. La buena fe obliga más allá de lo expresamente pactado; es decir, comprende todas las consecuencias que por la naturaleza del contrato sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Véase el Artículo 1210 del Código Civil.[16]

La buena fe contractual no se manifiesta sólo al comienzo de la relación contractual o en la etapa de negociación, sino que debe estar presente mientras dure el contrato. En ese sentido, las partes "deben adoptar un comportamiento legal en toda fase previa a la constitución de tales relaciones… [y] deben también comportarse

---

[14] 31 LPRA sec. 3372.
[15] 31 LPRA sec. 3432.
[16] 31 LPRA sec. 3375.

legalmente en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos". *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 695 (2008) citando a L. Díez-Picazo, *Prólogo* en F. Wieacker, *El principio general de la buena fe*, Madrid, Ed. Civitas, 1982, pág. 12. La obligatoriedad e irrevocabilidad del contrato es de suma importancia para la estabilidad de las negociaciones y las relaciones económicas. Íd., pág. 696. No obstante, "cuando ocurren circunstancias que alteran la base sobre la cual las partes confiaron al obligarse, hay justificaciones mayores que surgen de los principios generales del derecho para permitir la modificación o extinción del contrato". Íd.

"[A]l establecer la buena fe como principio rector del ordenamiento jurídico se persigue, en palabras de Díez-Picazo, 'que el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones, se produzca conforme a una serie de principios que la conciencia jurídica considera necesarios, aunque no hayan sido formulados'". *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra, 697. En cuanto a la importancia del principio de confianza, nuestro Máximo Foro citando a Díez-Picazo expresó que "[…]ésta guarda estrecha relación con la buena fe, pues la confianza 'es la raíz última de la expresión fides… Lo cual significa que el contratante que formula pretensiones con base en la buena fe tiene que haber tenido previamente confianza en que las cosas serían del modo que él las pretende después'". Íd., pág. 697. Señaló, además "que 'tiene que ser una confianza objetiva y razonable, que, al mismo tiempo, resulte conocida de la otra parte'". [Citas omitidas] Íd.

-C-

La figura del contrato de opción a compra no está regulada por el Código Civil. No obstante, ha sido definida por el Tribunal Supremo 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". *PDCM Assoc. v. Najul Báez*, 174 DPR 716, 724 (2008); *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002). Véase, además, *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571, 583 (1989).

Este tipo de contrato concede al optante la facultad de decidir, dentro del plazo determinado, si celebra el contrato por el que se opta. *PDCM Assoc. v. Najul Báez*, supra, pág. 724. Como expresó el tratadista Puig Brutau "no se opta por optar, sino que la opción es la posibilidad de perfeccionar un contrato previamente delimitado". J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil,* Barcelona, Ed. Bosch, 1982, Tomo II, Vol. 2, pág. 50. Véase, además, Matos, *González v. S.L.G. Rivera-Freytes*, 181 DPR 835, 841 (2011) (Sentencia), Opinión de Conformidad emitida por la Juez Asociada Señora Rodríguez Rodríguez a la que se unió el entonces Juez Presidente señor Hernández Denton y la ex-Jueza Asociada señora Fiol Matta. La opción está ligada a un contrato definitivo que las partes han establecido previamente. *PDCM Assoc. v. Najul Báez*, supra, pág. 724. En este, el optante unilateralmente puede decidir si se perfecciona el contrato, cuyas delimitaciones se encuentran detalladas en el contrato de opción, mediante su aceptación. Íd. Además, le impone al optatario la obligación de no frustrar el derecho del optante. Íd.

En resumen, este contrato consiste en que una parte le concede a otra la facultad de decidir sobre la celebración de un contrato por el cual se opta, de modo exclusivo, en un plazo determinado y sin otra condición que el propio juicio del optante. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002), citando a J. Castán Tobeñas, *Derecho civil español, común y foral*, Madrid, Ed. Reus, 14ta ed., 1988, T. IV, pág. 50. El derecho de

opción queda extinguido mediante su ejercicio positivo, de ese modo, queda perfeccionado el contrato aceptado. Íd., pág. 249. De igual forma, ese derecho queda extinguido si el optante renuncia al mismo o si transcurre el plazo concedido para que este ejerza la opción. Íd. En cuanto al término, el Tribunal Supremo ha expresado que:

> Por la naturaleza temporal del contrato, éste *no es imaginable sin un plazo* para su ejercicio, por reducido o indeterminado que sea. Por tanto, se suele visualizar el plazo para el ejercicio de la opción como uno de caducidad. Por tal razón, el derecho del optante a declarar su voluntad de dar efectividad al contrato por el cual se opta, caduca, si ésta no es notificada al concedente durante la vigencia del plazo de la opción, si éste se hubiese fijado. (Itálicas nuestras) Íd.

Las normas generales sobre obligaciones y contratos son aplicables también a este tipo de contrato. *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada,* 103 DPR 796, 804 (1975). Por lo tanto, las que mencionamos en el acápite B rigen también el contrato de opción. Cónsono con estas y con el principio de autonomía de la voluntad, las partes pueden establecer el plazo de vigencia del contrato de opción y la forma en que ese derecho deberá ejercerse dentro del mismo. No obstante, los medios y restricciones que se diseñen deben conservar el carácter unilateral del ejercicio de opción. *Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes*, supra, pág. 848. De ese modo, el derecho de opción no puede condicionarse a eventos que requieran la intervención del optatario, pues se desvirtuaría el carácter unilateral. Íd. Si la voluntad para ejercer la opción se manifiesta en una forma que no satisface el acuerdo en cuanto a la forma que en derecho debió ser ejercido, tal acto se considerará ineficaz y, por lo tanto, no perfeccionará el contrato definitivo. Íd.

-D-

El Artículo 1340 del Código Civil establece que:

> La 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.
>
> Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los

> casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente Libro.[17]

El contrato de promesa de venta no crea un derecho real, sino una obligación personal que no confiere título de dominio sobre la propiedad. *Jordán Rojas v. Padró González,* 103 DPR 813, 817 (1975). La promesa de venta es un contrato preparatorio que produce una obligación de hacer y no de dar, pues sólo tiene el propósito de realizar un contrato de compraventa futura. Íd., pág. 818.

El Artículo 1066 del Código Civil dispone que: "Será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren. También será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución".[18] No obstante, conforme a lo establecido en el Artículo 1067 del Código Civil, en las obligaciones condicionales los derechos, la resolución o pérdida de los derechos ya adquiridos dependerá del acontecimiento que constituya la condición.[19] Las obligaciones condicionales se caracterizan por la incertidumbre de si el vínculo jurídico adquirirá eficacia o la perderá por no cumplirse un hecho futuro e incierto, o del conocimiento de un hecho pasado, cuya ocurrencia se desconocía. J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil español, común y foral*, 10ma ed., Madrid, Ed. Reus, 1992, T. 3; J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed. rev., Barcelona, Ed. Bosch, 1985, T. I, Vol. II.

Las obligaciones condicionales pueden ser suspensivas o resolutorias. Las suspensivas tienen la particularidad de que su eficacia depende de que se cumpla un hecho futuro e incierto. Si se cumple esa condición, la obligación cobra eficacia; si no se cumple,

---

[17] 31 LPRA sec. 3747.
[18] 31 LPRA sec. 3041.
[19] 31 LPRA sec. 3042.

las partes quedan liberadas. El Código Civil establece en su Artículo 1070 que: "[l]a condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo, o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar".[20] El vínculo entre las partes, cuya obligación está sujeta a una condición suspensiva, se extingue si no se cumple la condición y no se pueden exigir prestaciones hasta tanto se haya cumplido. *Jarra Corporation v. Axxis Corporation*, 155 DPR 764, 773 (2001); *Mercedes Bus Lines v. Roja*, 70 DPR 540 (1949).

El efecto de la condición depende del tipo de obligación que se trate: de dar, de hacer, o no hacer. En el caso *López Torres v. González Vázquez*, 163 DPR 275, 283 (2004), el Tribunal Supremo expresó que:

> En cuanto a las obligaciones de dar, una vez cumplida la condición, los efectos de la obligación se retrotraen al día de la constitución de aquella. En cuanto a las obligaciones de hacer o no hacer, la retroactividad será consecuencia, en cada caso, de un dictamen judicial. Art. 1073 del Código Civil, 31 L.P.R.A sec. 3048. Véase además, Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, supra, a la pág. 90-94; Diez Picazo y Gullón Ballesteros, Sistema de Derecho Civil, Vol. II, Ed. Tecnos, 1984, págs. 221-222; Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Comentario al Código Civil, Tomo VI, Ed. Bosch, 2000, págs.178-181.

-E-

La cláusula penal ha sido definida como "una convención accesoria a una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria, para el caso en que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido". *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 175 (2011) citando J. R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, págs. 297-298 (Migdalia Fraticelli Torres ed., 2da ed. 1997) (citas omitidas). Para que constituya una pena no se requiere ningún fraseo específico, pues lo importante no es el título utilizado sino su contenido y efecto. M. García Cárdenas, *Derecho de Obligaciones y*

---

[20] 31 LPRA sec. 3045.

Contratos, 2nda ed., Puerto Rico, MJ Editores, 2017, pág. 352. Véase, además, *Rochester v. Williams,* 103 DPR 163 (1974).

Las funciones de la cláusula penal son: (i) asegurar el cumplimiento de una obligación; (ii) la de servir como liquidadora del daño, evaluando por anticipado los perjuicios que habría de ocasionar al acreedor el incumplimiento inadecuado de la obligación. *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O.*, 105 DPR 184, 193 (1976). El Artículo 1106 del Código Civil establece que:

> En las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado.
>
> Sólo podrá hacerse efectiva la pena cuando ésta fuere exigible conforme a las disposiciones del presente Código.[21]

Cónsono con ello, en esos casos no es necesario probar los daños que exige la acción resolutoria del Artículo 1077 del Código Civil[22]. Véase, además, *Coop. Sabaneña v. Casiano* Rivera, ante, pág. 175; *C.M. Finance Corp. v. Cooley,* 103 DPR 6, 9-10 (1974).

IV.

A tenor con las disposiciones jurídicas mencionadas y el estudio de la doctrina, y considerando los escritos sometidos por los litigantes, revisaremos la corrección de la Sentencia apelada.

Hemos estudiado los hechos materiales que consignó el TPI en la Sentencia apelada. Concluimos que, de conformidad a los documentos que apoyan los escritos de las partes, estos no están en controversia. Por ello, los acogemos y hacemos formar parte de la presente Sentencia.

Como primer error, el apelante imputó al TPI haber errado al determinar que el "Contrato de Opción a Compra"[23], con fecha de 20 de marzo de 2000, había caducado y dejado sin efecto las obligaciones entre las partes; al concluir que el contrato del 24 de

---

[21] 31 LPRA sec. 3131.
[22] 31 LPRA sec. 3052.
[23] Anejo 25 del Apéndice de la Apelación, páginas 177-180

marzo de 2009 era nulo; y al no reconocer la obligatoriedad que se creó mediante la escritura número 28 del 15 de noviembre de 2006, que alegó fue incumplida por la parte apelada.

Según surge de los hechos, las partes acordaron que el término de vigencia del "Contrato de Opción a Compra" sería de un año, a partir de que el caso núm. IAC1997-0419 se resolviera. En relación a ese caso, el 20 de septiembre de 2002, Tribunal Supremo emitió una Resolución (caso núm. CC-2002-552), en la que declaró "No Ha Lugar" una solicitud de *certiorari* sometida por la parte apelada. Por ello, como correctamente resolvió el foro *a quo*, el término de ese contrato caducó el 20 de septiembre de 2003. A su vez, en el contrato las partes expresamente pactaron que los contratos anteriores (refiriéndose específicamente a los suscritos el 24 de julio de 1998 y el 3 de octubre de 1997) se dejaban sin efecto por existir la demanda incoada en el caso núm. IAC1997-0419.

Por otra parte, no se equivocó el TPI al determinar que el "Contrato de Opción de Compraventa"[24], otorgado el 24 de marzo de 2009, era nulo, pues el mismo carece de uno de los elementos esenciales de ese tipo de contrato, el término. Véase *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt,* ante, pág. 246. Por la naturaleza temporal de ese contrato, el mismo tiene que contener un plazo para su ejercicio. Íd.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos en conjunto el segundo, tercer y cuarto error. Estos tres, además, se relacionan con la última parte del primer error, en cuanto a que el TPI no reconoció la obligatoriedad que se creó mediante la escritura número 28.

De los documentos que obran en el expediente, se desprende que el señor Pagán Padró se comprometió a realizar, en el término

---

[24] Anejo 25 del Apéndice de la Apelación, página 241.

de noventa (90) días, las gestiones necesarias para que la finca 2917 pudiese ser inscrita finalmente a su nombre en el Registro de la Propiedad para luego venderla al apelante. Ello, implica que la venta estaría condicionada a que se realizaran dichas gestiones. Conforme a los documentos presentados, el señor Pagán Padró realizó, de buena fe, todas las gestiones que estuvieron a su alcance para cumplir con su compromiso. Entre estas, suscribió: i) suscribió una escritura en la que el señor Pedro de Jesús Martínez le vendió su participación en la finca 2917, fechada el 5 de febrero de 2007; ii) una escritura, con fecha de 15 de febrero de 2007, mediante la cual la señor Wanda Pagán Martínez le vendió su participación en la finca antes mencionada; iii) otra escritura del 27 de mayo de 2008, en la cual el señor Jaime Luis Pagán Martínez le vendió también su participación; y iv) a través de su representante legal, gestionó de buena fe una reunión en la que se citó a las partes para realizar la compraventa. El propio apelante reconoció en la deposición que el señor Pagán Padró hizo todas las gestiones y que terceras personas fueron las que impidieron que la compraventa se pudiera efectuar.[25]

Por otro lado, en la escritura número 28 también acordaron que "[**c]on el propósito de que se cumpla con lo aquí acordado**, el [comprador] ha de retener la suma de [veinticinco mil dólares] ($25,000.00) de los fondos de la venta de otra finca que el [vendedor] ha de vender al [comprador] en quince (15) de noviembre de dos mil seis (2006), escritura número veintisiete (27) ante este fedatario". (Énfasis nuestro). La razón por la que el apelante retendría la cantidad de $25,000.00 era, precisamente, que se cumpliera con lo acordado. Como mencionamos, nuestro ordenamiento jurídico establece que este tipo de cláusula se utiliza con el propósito de asegurar el cumplimiento de la obligación principal y de que, si

[25] Véase Anejo 25 del Apéndice de la Apelación, página 240.

incumple con la ésta, la prestación, que generalmente es pecuniaria, sirva como liquidadora del daño. Véase *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra, pág. 175; *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O.*, ante, pág. 193. En ese sentido, como concluyó el TPI esa cláusula es una penal. Por ello, la misma sustituye la indemnización en daños que el apelante pudiera reclamar.

El cuarto error imputado en la apelación es frívolo. Del estudio objetivo de los documentos que obran en autos, concluimos que la determinación de que el apelante vendió los predios de terreno aludidos en la página 24 de la Sentencia por $2,800,000.00 (luego de haberla adquirido por $300,000.00) es incontrovertida.

En consecuencia, los errores imputados no se cometieron. El foro *a quo* actuó correctamente al desestimar las reclamaciones del apelante.

V.

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

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

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