

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

CARLOS IVÁN NIEVES
ORTEGA

Apelado

v.

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO H/N/C DE
SHOW.COM

Apelantes

KLAN201801074

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

Civil número:
K AC2016-1020

Sobre:
Sentencia
Declaratoria;
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Nieves Figueroa.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de agosto de 2019.

Mediante recurso de apelación, comparece Banco Popular de Puerto Rico ("BPPR" o "el apelante") y nos solicita la revisión de una *Sentencia* emitida el 6 de junio de 2018 y notificada el 7 de junio del 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En el referido dictamen, se declara **Con Lugar** una demanda instada por el señor Carlos I. Nieves Ortega ("el señor Nieves" o "el apelado"), y se ordena a BPPR que devuelva la cantidad de \$29,000.00.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se **CONFIRMA** la Sentencia apelada.

-I-

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración, los hechos e incidentes procesales pertinentes para disponer del presente recurso se resumen a continuación.

El recurso de epígrafe tiene su inicio el 6 de octubre de 2016 cuando el señor Nieves entabla una demanda sobre cobro de dinero y sentencia declaratoria contra el BBPR. En la misma, alega que el 12 de febrero de 2016 suscribe un *Contrato de Compraventa de Propiedad Inmueble* ("el Contrato") con el BPPR mediante el cual éste se compromete a adquirir —en o antes del 13 de marzo de 2016— un apartamento sito en el Condominio Laguna, localizado en San Juan. Sostiene que, en esa misma fecha, le entrega a BPPR la suma de \$29,000.00 como depósito de opción, el cual se acreditaría al precio de venta el día de cierre. No obstante, el señor Nieves señala que la compraventa del inmueble no se materializa por causas imputables a BPPR. Particularmente, explica que el Banco no realizó las gestiones correspondientes para aprobar el financiamiento de la compraventa, ello a pesar de que la institución se comprometió a colaborar con el apelado durante este proceso. Por lo expuesto, exige que se le devuelva el depósito de \$29,000.00, más intereses por mora, honorarios de abogado e intereses presentencia.

Por su parte, el 19 de diciembre de 2016, el BPPR incoa su *Contestación a la Demanda*. En términos generales, arguye que el señor Nieves incumplió con el Contrato, ya que no pagó el balance del precio de venta para la fecha estipulada. Igualmente, aduce que en virtud de la Cláusula 9 del referido Contrato, ostentaba el derecho a retener el depósito de \$29,000.00 como indemnización por los daños líquidos sufridos. Asimismo, indica que, a tenor con la Cláusula 4, el señor Nieves tenía la obligación de presentar una carta denegatoria de financiamiento como paso previo a su solicitud de terminación de contrato, lo cual no hizo.

Tras diversos trámites innecesarios de detallar, el 2 de enero de 2018,¹ el TPI ordena que las partes presenten sus escritos sobre estipulaciones de hechos y memorandos de derecho dentro de un término de veinte (20) días.

El 23 de enero de 2018, y en cumplimiento con dicha *Orden*, las partes incoan una *Moción Conjunta sobre Estipulación de Hechos* en la cual consignan veinticinco (25) hechos sobre los cuales no existe controversia. A su vez, solicitan un término adicional de veinte (20) días para presentar sus respectivos memorandos de derecho; ello fue declarado **Con Lugar** por el TPI mediante *Orden* dictada el 29 de enero de 2018.

Así las cosas, el 12 de febrero de 2018, ambas partes radican sendos memorandos de derecho **en solicitud de sentencia sumaria**, los cuales sintetizamos a continuación.

Por su lado, el BPPR esboza que el Contrato suscrito entre las partes cumple con todos los requisitos de una compraventa, puesto que el Banco se comprometió a vender y ceder una propiedad inmueble, mientras que el señor Nieves se comprometió a adquirirla por el precio alzado de \$580,000.00. Adicionalmente, destaca que según fue pactado, el señor Nieves pagó el 5% del precio de venta —es decir, **\$29,000.00**— a modo de pronto el 12 de febrero de 2016. No empece lo anterior, el BPPR aduce que el apelado incumplió con los términos claros del Contrato dado que no pagó el balance de la compraventa el 24 de marzo de 2016, fecha pautada para el cierre.² A su vez, el BPPR insiste en que el señor Nieves tampoco cumplió con los requisitos establecidos para solicitar el reembolso de \$29,000.00 que pagó en calidad de pronto. Como

¹ La *Orden* fue notificada el 3 de enero de 2019.

² Conforme surge del expediente, la fecha inicialmente pautada para el cierre de la compraventa fue el **13 de marzo de 2016**. No obstante, las partes acordaron posponerlo para el **24 de marzo de 2016**.

apoyo a su contención, el Banco menciona que no fue hasta el 15 de abril de 2016 que el apelado retira su solicitud de financiamiento para comprar la propiedad, ocasión en que ya el contrato de compraventa estaba vencido. En vista de lo reseñado, BPPR solicita que se dicte sentencia sumaria a su favor y que, en consecuencia, se desestime con perjuicio la *Demanda* instada por el apelado.

Por su parte, el señor Nieves arguye que el BPPR optó por colaborar con los trámites de financiamiento, ello en aras de concretar la compraventa. Así pues, esgrime que el BPPR desempeñó un rol dual en el negocio, toda vez que fungió como vendedor y como fuente de financiamiento. De igual manera, destaca que el personal de "Popular Mortgage" gestionó una extensión del Contrato —hasta el 24 de marzo de 2016— en ánimos de alcanzar el financiamiento propuesto por el señor Nieves, el cual consistía en establecer un gravamen hipotecario sobre su propiedad residencial, ubicada en el Condominio Plaza Condado. Por consiguiente, asevera que el BPPR actuó de mala fe, ya que no le proveyó la carta denegatoria de financiamiento, siendo esto último un requisito para solicitar la devolución del depósito.

Posteriormente, el 5 de marzo de 2018, el señor Nieves insta su *Oposición a Memorando de Derecho en Apoyo a Solicitud de Sentencia Sumaria Presentado por la Parte Demandada*, mientras que, en esa misma fecha, el BPPR presenta su *Oposición a Memorando de Derecho de la Parte Demandante*.

Así pues, el 6 de junio de 2018, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada, en la cual realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. El Banco Popular es una corporación organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

2. DeShow.com es una división del Banco Popular que se dedica a mercadear las propiedades inmuebles que forman parte de la cartera del banco, a través de la página cibernética del mismo nombre.

3. Durante el mes de febrero de 2016, en la página cibernética de DeShow.com, se anunció la venta de una de las propiedades del inventario del Banco Popular, localizada en el Condominio Laguna, Apartamento Número 6, Miramar, San Juan, Puerto Rico (Inmueble).

4. En o antes del 3 de febrero de 2016, el Sr. Nieves solicitó ofertas de financiamiento a "*Popular Mortgage*", una división del Banco Popular.

5. La oferta de financiamiento fue para gravar la propiedad residencial del Sr. Nieves, ubicada en el Condominio Plaza del Condado, Apartamento 902, sito en el área de Condado, San Juan, Puerto Rico (Propiedad Residencial).

6. El 12 de febrero de 2016, el Sr. Nieves y el Banco Popular suscribieron un documento privado titulado "*Contrato de Compraventa de Propiedad Inmueble*" (Contrato).

7. En este Contrato, Banco Popular se comprometió a vender y ceder el inmueble. Mientras, el Sr. Nieves se obligó a comprarlo.

8. La cláusula 4 del Contrato, en lo pertinente, dispone lo siguiente:

El Cierre de la Propiedad ocurrirá no más tarde de la fecha que se establece en el inciso (g) del Anejo A de este Contrato luego del otorgamiento de este Contrato [...] Si el Comprador no cualifica para el financiamiento para la adquisición de la Propiedad, este tendrá derecho a terminar este Contrato antes de la Fecha de Cierre mediante notificación por escrito al Vendedor que deberá incluir copia de la carta de la institución financiera denegando el préstamo del Comprador. Si el Comprador elige terminar este Contrato por no haber cualificado para obtener financiamiento para adquirir la Propiedad, se le devolverá el Pronto Pago y, a cambio de ello, este Contrato se dará por terminado quedando así el Comprador libre de toda obligación que hubieran tenido bajo el mismo.

9. La cláusula 9 del Contrato dispone lo siguiente:

a) Si el Comprador incumpliese con el pago del Balance del Precio de Venta o con cualquier otra de sus obligaciones en la Fecha de Cierre,

y si tal incumplimiento, luego de serle notificado al Comprador, continuare por 5 días laborables, el único remedio del Vendedor por razón de dicho incumplimiento será terminar este Contrato, y al así hacerlo tendrá derecho a retener el Pronto Pago como daños líquidos por razón del incumplimiento del Comprador con los términos de este Contrato, acordando las Partes que los daños por razón del incumplimiento del Comprador serían difíciles, sino imposibles de precisar, y una vez el Vendedor haya retenido el Pronto Pago, el Vendedor y el Comprador, dejarán de tener derechos u obligaciones algunas bajo este Contrato y el Vendedor tendrá el derecho de venderle la Propiedad a un tercero.

b) Si el Vendedor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones en la Fecha de Cierre, el Comprador podrá notificarle por escrito al Vendedor indicando detalladamente el alegado incumplimiento del Vendedor. El Vendedor tendrá 10 días a partir del momento en que reciba dicha notificación por escrito de parte del Comprador para remediar o subsanar dicho incumplimiento; disponiéndose que, si el Vendedor no pudiese razonablemente llevar a cabo el cumplimiento requerido dentro de dicho periodo de 10 días, se le concederá un periodo de tiempo razonable no mayor de 30 días para remediar o subsanar dicho incumplimiento. Si al cabo de dicho periodo de subsanación el Vendedor no ha remediado o subsanado dicho incumplimiento, el Comprador, como único remedio por razón de dicho incumplimiento y en lugar de la presentación de cualquier acción reclamando daños y perjuicios tendrá derecho a, luego de enviarle notificación por escrito, (A) requerirle al Vendedor que le reembolse la cantidad total del Pronto Pago o (B) intentar conseguir el cumplimiento específico de las obligaciones del Vendedor bajo este Contrato y a otorgar la Escritura de Compraventa para que así se la transfiera la Propiedad al Comprador conforme a los términos de este Contrato. El Vendedor no responderá frente al Comprador bajo ninguna circunstancia por daños punitivos, indirectos, especulativos, especiales, incidentales o consecuentes ganancias perdidas.

10. El mismo día que se suscribió el Contrato, el Señor Nieves le entregó a Banco Popular la suma \$29,000.00 como pronto pago.

11. En o antes del 3 de marzo de 2016, el Sr. Nieves solicitó a "Popular Mortgage" un financiamiento para la propiedad ubicada en el Condominio Plaza del Condado (propiedad residencial).

12. Como parte del proceso para el financiamiento solicitado por el Sr. Nieves, "Popular Mortgage" solicitó un estudio de título de la propiedad residencial.

13. El estudio de título fue preparado el 7 de marzo de 2016 y de este surgió una hipoteca como gravamen en primer rango a favor del Banco Santander por la suma [principal] de \$156,400.00.

14. El 10 de marzo de 2016, mediante una secuencia de correos electrónicos, la Sra. Adlin Ramírez Castillo (Sra. Ramírez), Analista de Préstamos de Popular Mortgage, se ofreció a ayudar al Sr. Nieves a localizar el pagaré, a través de sus contactos en ese banco.

15. El 14 de marzo de 2016, la Sra. Ramírez informó al Sr. Nieves por correo electrónico que, a los fines de conseguir la evidencia de saldo, se le solicitó copia del "Settlement" y el número del préstamo de Santander.

16. Ese mismo día, el Sr. Nieves le envió por correo electrónico copia del "Settlement".

17. El 14 de marzo de 2016, a través de un correo electrónico, la Sra. Ramírez le informó al Bufete de Fiddler, González & Rodríguez sobre el hecho de que dicha firma cobró por cancelar el gravamen, pero no realizó la gestión. También se comunicó con el Lcdo. Raúl J. Vila Sellés, Notario a cargo de la compraventa.

18. El 18 de marzo de 2016, la Sra. Ramírez le expresó al Sr. Nieves que gestionó la concesión de más tiempo para realizar el cierre, con el propósito de resolver la situación legal de la propiedad residencial que sería financiada.

19. El 18 de marzo de 2016, la Sra. Ramírez le remitió al Señor Nieves un documento de extensión del Contrato preparado por el área de propiedades reposeídas del Banco Popular.

20. Banco Popular y el Sr. Nieves acordaron extender la fecha de cierre del Contrato hasta el 24 de marzo de 2016.

21. El 23 de marzo de 2016, la Sra. Jennifer Hernández (Sra. Hernández), Oficial de Cierre de Popular Mortgage, le informó al Sr. Nieves lo siguiente: "me acaban de informar que el pagaré fue localizado, el mismo se encuentra en FDIC" y que ante tal acontecimiento estaba "verificando qué es lo que procede" y que "le dejaría saber".

22. El 23 de marzo de 2016, la Sra. Hernández le remitió otro correo electrónico al Sr. Nieves en el que le informó lo siguiente: "nuestro Departamento de Cancelaciones ya realizó las gestiones directamente con el FDIC, le envió la evidencia de saldo del pagaré... Lo que procede es esperar respuesta de ellos, que nos entreguen el pagaré para poder entregarlo al Bufete Fiddler González para que lo cancelen o que nos preparen una escritura de cancelación y

presentarla simultáneamente al momento del cierre”.

23. El Sr. Nieves no realizó el pago del balance del precio de venta en o antes del 24 de marzo de 2016. Fecha dispuesta para el cierre del Contrato.

24. El 25 de marzo de 2016, el Sr. Rob Kelley (Sr. Kelley) del FDIC le remitió un correo electrónico a la Sra. Glorymar Marrero Nieves (Sra. Marrero), representante de "*Popular Mortgage*" en el que solicitó información para realizar la búsqueda del pagaré.

25. El 28 de marzo de 2016, la Sra. Marrero le envió un correo electrónico a la Sra. Hernández para notificarle sobre la información que solicitó el Sr. Kelley.

26. El 28 de marzo de 2016, la Sra. Hernández le envió un correo electrónico al Sr. Nieves para notificarle sobre la información que solicitó el Sr. Kelley.

27. El 1 de abril de 2016, el Sr. Nieves le envió un correo electrónico a la Sra. Hernández en el cual le adjuntó la información que se le requirió para localizar el pagaré. Además, le solicitó que gestionara una nueva extensión del Contrato porque venció.

28. Banco Popular nunca remitió un segundo documento para extender fecha de cierre del Contrato.

29. "*Popular Mortgage*" no denegó el financiamiento solicitado por el Sr. Nieves para su propiedad residencial, ni emitió una notificación escrita a estos efectos.

30. El 15 de abril de 2016, el Sr. Nieves retiró su solicitud de financiamiento y se lo informó a los funcionarios de Banco Popular.

31. El Banco Popular retuvo el pronto pago de \$29,000.00.

32. El 26 de abril de 2016, el Sr. Nieves envió una carta al Banco Popular en la que solicitó la devolución del depósito de opción.

33. El 12 de octubre de 2016, la Sra. Marrero le envió al Bufete Fiddler González & Rodríguez el pagaré a favor del Banco Santander por la cantidad de \$156,400.00, con el propósito de presentar su cancelación.

34. El 14 de octubre de 2016, se otorgó la Escritura Número 104 sobre cancelación de hipoteca en garantía del pagaré. (Énfasis nuestro).

A la luz de lo reseñado, el TPI declara **Con Lugar** la *Demanda* y, por tanto, le ordena al BPPR que devuelva la suma de \$29,000.00 al señor Nieves, esto por entender que el Banco no actuó conforme a lo dispuesto en la Cláusula 9 del contrato. De igual modo, resuelve que lo firmado por las partes no era un contrato de compraventa, sino que se trataba **de una promesa bilateral de compraventa** regulada por el Art. 1340 del Código Civil, *infra*. Adicionalmente, el TPI formuló las siguientes conclusiones de derecho:

...le corresponde a este Tribunal evaluar si es exigible la cláusula penal de este Contrato. Banco Popular alegó que le pertenece la cantidad de \$29,000.00 dada en pronto pago porque el Sr. Nieves incumplió el Contrato. Fundamentó su derecho en la cláusula penal que se encuentra en el Artículo 9 del Contrato, a saber:

[...]

Según surge de la faz del Contrato, era necesario que el incumplimiento se le notificara al comprador y continuara el incumplimiento, para retener el dinero. Cabe señalar que es una cláusula clara y al ser un contrato de adhesión, la buena fe de las partes impera. Es decir, la intención de las partes fue que se notificara el incumplimiento, para que se llevara a cabo la compraventa. Pero, si después de la notificación el incumplimiento, este no cumplía su obligación dentro de 5 días laborables, entonces el Vendedor tenía derecho a retener el depósito. Siendo así, se analizó el expediente en su totalidad para escudriñar si Banco Popular cumplió lo dispuesto en la cláusula penal para que la misma sea exigible.

De las comunicaciones entre las partes por correo electrónico, admisiones, estipulaciones de hechos y la totalidad del expediente, surge que, contrario a lo que se estableció en la cláusula penal, Banco Popular no notificó el incumplimiento al Sr. Nieves. Tampoco se comunicó antes de la fecha de cierre para notificar la hora de cierre o un asunto relacionado al evento. Incluso, de las estipulaciones entre las partes, surge que luego de que el Sr. Nieves retiró su solicitud de financiamiento, Banco Popular retuvo la suma de \$29,000.00 al amparo de la cláusula penal.

En síntesis, Banco Popular no cumplió el procedimiento estipulado en la Cláusula 9, antes de retener el dinero del Pronto Pago. En este caso, Banco Popular retuvo el Pronto sin

previa notificación. Por tanto, como el Banco Popular no cumplió con el procedimiento de la cláusula penal, la misma no es exigible. Este no tiene derecho a retener el dinero sin previa notificación de incumplimiento, según lo pactado. (Énfasis nuestro).

Ante tal proceder, el 22 de junio de 2018, el BPPR solicita la reconsideración de la *Sentencia*; empero, el TPI rechaza modificar su dictamen y así lo notifica el 29 de agosto de 2018.

Inconforme aún, el BPPR comparece ante nos mediante el presente recurso de apelación, en el cual le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

Erró el TPI y actuó en violación al debido proceso de ley del BPPR al incluir, *motu proprio* y como fundamento de su *Sentencia*, determinaciones de hechos y conclusiones de derecho que no fueron objeto de las alegaciones en la *Demanda* presentada por la parte apelada.

Erró el TPI al resolver que el BPPR tenía la obligación de notificar a la parte apelada del incumplimiento con el Contrato de Compraventa al amparo de lo dispuesto en la cláusula 9, ello a pesar de que fue la propia parte apelada quien notificó unilateralmente la terminación de dicho contrato y solicitó la devolución del depósito.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del recurso.

-II-

-A-

El Código Civil de Puerto Rico le provee a los acreedores ciertos mecanismos para la protección y garantía de su derecho de crédito. Uno de estos mecanismos es la llamada Cláusula Penal. A pesar de que nuestro Código Civil no provee una definición específica del término, de acuerdo con la jurisprudencia y la doctrina aplicable, la Cláusula Penal es una "convención accesoria a una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria para el caso de que una de las partes no cumpla o cumpla mal o

irregularmente lo prometido". (Citas omitidas). Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera, 184 DPR 169, 175 (2011).

Así pues, en nuestro ordenamiento jurídico se reconocen las obligaciones con Cláusula Penal. R.C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd., 103 DPR 163 (1974). Dispone el Art. 1106 del Código Civil, 31 LPRR sec. 3131, 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"**. (Énfasis nuestro). Véase, además, Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera, *supra*; Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O., 105 DPR 184 (1976). En otras palabras, la Cláusula Penal constituye la **totalidad** de los daños y perjuicios pactados.

Una Cláusula Penal asegura el cumplimiento de una obligación y anticipa los perjuicios que podrían ser ocasionados al acreedor por el incumplimiento inadecuado del deudor con la obligación pactada. Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co., 143 DPR 186 (1997); Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O., *supra*. Es decir, este tipo de cláusula tiene un fin coercitivo y punitivo, que apremia y conmina al deudor para que cumpla su obligación. Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co., *supra*; Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo, 112 DPR 344 (1982). Sin embargo, por su carácter punitivo o sancionador, el alcance de una Cláusula Penal debe ser interpretada restrictivamente. WRC Props., Inc. v. Santana, 116 DPR 127 (1985).

-B-

El contrato de promesa bilateral de compraventa se encuentra regulado por el Art. 1340 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 3747. Allí, se dispone lo siguiente:

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 subtítulo.

Se considera como un contrato preparatorio o precontrato que solo crea un derecho personal que faculta a exigir de la contraparte una obligación de hacer, en tal caso, **la realización de un contrato de compraventa futura**. Jordán-Rojas v. Padró González, 103 DPR 813, 817-818 (1997); Rossy v. Tribunal Superior, 80 DPR 729, 741 (1958); García v. De Jesús, 79 DPR 147, 152 (1956); Soto v. Rivera Cacho, 144 DPR 500, 509-510 (1997).

Por su alcance, crea una vinculación entre las partes cuando no es posible perfeccionar la compraventa, Rossy v. Tribunal Superior, *supra*, en las págs. 741-742, y en contraposición a la compraventa, tiene como especial rasgo distintivo el hecho de que **no** produce una traslación de dominio. El contenido y condiciones de las prestaciones acordadas determinan la existencia de un contrato bilateral de compraventa y no necesariamente la denominación que las partes den al acuerdo.

Cónsono con estas normas, los tratadistas Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón señalan que "en una promesa bilateral de compraventa [...] las partes se obligarían a concluir en el futuro un contrato de esa naturaleza, no querrían actualmente comprar y vender, sino dar vida a esa relación jurídica en el porvenir." L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 6ta. ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1994, Vol. II, a la pág. 73.

El Art. 1340 reconoce la aplicabilidad de los remedios establecidos en el Código Civil de Puerto Rico “[s]iempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta”. En sintonía con esta norma, el Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRR sec. 3052, reconoce la posibilidad de resolver una obligación bilateral ante el incumplimiento de una de las partes cuando la obligación incumplida sea esencial o cuando su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte. Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 339, 348 (1989).

En el contexto particular de la promesa bilateral de compraventa, el incumplimiento faculta a la parte perjudicada a exigir su cumplimiento específico. La imposibilidad de cumplimiento puede motivar la resolución del precontrato con la devolución de las prestaciones y el abono de los daños y perjuicios que puedan probarse. Jordán Rojas v. Padró González, *supra*.

-C-

El mecanismo de Sentencia Sumaria se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRR Ap. V. Nuestro Máximo Foro ha reiterado que la Moción de 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. 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. Véase, Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 193 DPR 100, 2015; SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013).

Independientemente de cuál de las partes promueva la solicitud, la que así lo haga debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, provee para que una parte contra la cual se ha formulado 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, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación”.

Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Además, la controversia sobre el hecho material tiene que ser real. Esto es, que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. **La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario.** Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 DPR 200, 213 (2010). (Énfasis nuestro).

Resulta meritorio destacar que, con la más reciente normativa, nuestro Máximo Foro se distancia significativamente de la doctrina anterior que establecía que el mecanismo de sentencia sumaria debía usarse solamente en casos claros. Por igual, en Vera v. Bravo, 161 DPR 308, 333 (2004), la Alta Curia señaló que: “La parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito tiene la obligación de demostrar la inexistencia de una

controversia real sobre todo hecho material y esencial, que a la luz del derecho sustantivo determinaría que se dicte sentencia a su favor. Cuando existe controversia real en relación con hechos materiales y esenciales no debe dictarse sentencia sumaria y cualquier duda debe resolverse en contra de la parte promovente.” (Énfasis nuestro).

En armonía con la doctrina antes esbozada, en Malavé v. Oriental, 167 DPR 593, 605 (2006) el Máximo Foro fue enfático cuando expresó que: “En nuestro ordenamiento jurídico existe una clara política pública judicial de que los casos se ventilen en los méritos por nuestro interés de que todo litigante tenga su día en corte. (Citas omitidas) Por ello, el mecanismo de la sentencia sumaria sólo se debe utilizar cuando quien promueve ha establecido su derecho con claridad y ha quedado demostrado que la otra parte no tiene derecho a recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de la prueba.”

Del reciente desarrollo doctrinario pertinente al mecanismo de la sentencia sumaria, transluce que a partir de SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, **la norma se ha tornado más rigurosa para quien pretende oponerse a que su caso se resuelva por la vía sumaria**. Así pues, ante una moción de sentencia sumaria bien fundamentada, el que se opone a ella tiene el deber ineludible de controvertir los hechos fehacientemente, ya que, de lo contrario, corre el riesgo de verse privado de “su día en corte”.

Por otro lado, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que cuando en virtud de una moción se dicta una sentencia que no dispone de la totalidad del pleito, o cuando se deniega el remedio solicitado, el Tribunal tendrá la obligación de resolver formulando una determinación de los hechos

controvertidos e incontrovertidos que sean esenciales y pertinentes. La mencionada Regla dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, 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. Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, 36.4. (Énfasis Nuestro).

En atención a la citada regla, nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que, ante una moción de sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos incontrovertidos, y los que sí lo están. Tales determinaciones de hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados. Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora. En Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 221, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, expresó:

[A]unque se deniegue la moción, el tribunal deberá establecer los hechos que resultaron incontrovertibles y aquellos que sí lo están. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Para ello, podrán utilizar la enumeración que las partes le presentaron. Incluso, la Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que la parte promovida enumere los hechos que a su juicio no están en controversia. Además, los hechos debidamente enumerados e identificados con referencia a la prueba documental admisible presentados en el caso se darán por admitidos si no son debidamente controvertidos. Regla 36.3(d), *supra*. Todo esto simplificará el desfile

de prueba en el juicio, ya que los hechos incontrovertidos se considerarán probados.

Cabe resaltar que en Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico consignó un nuevo estándar de revisión judicial a **nivel apelativo** al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. **Nuestro más Alto Foro enumeró los nuevos principios de revisión.** Estos son los siguientes:

Primero, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un [sic] juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico sostuvo que el estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su adjudicación “tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están”. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*. La determinación de los hechos controvertidos y los que no lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden “en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así el litigio de manera injustificada”. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*.

-III-

Como primer señalamiento de error, el BPPR arguye que el foro primario violó su debido proceso de ley al fundamentar su *Sentencia* basándose en conclusiones de derecho y determinaciones de hechos que no fueron alegadas en la *Demanda*. Por consiguiente, afirma que el TPI se hallaba impedido de concluir que éste incumplió con lo dispuesto en la Cláusula 9 del Contrato, ya que la misma no fue objeto de controversia entre las partes. Además, destaca que el señor Nieves nunca solicitó un remedio bajo el palio de dicha Cláusula, sino que, más bien, se limitó a alegar que le asistía el derecho de dar por terminado el Contrato al amparo de la **Cláusula 4**. En vista de lo anterior, BPPR entiende que el TPI actuó

arbitrariamente al concederle un valor decisivo al incumplimiento con la Cláusula 9.

De manera similar al primero, en su segundo señalamiento de error reitera que el TPI no se encontraba en posición de examinar si, en efecto, el BPPR cumplió o no con la notificación aludida en la Cláusula 9 por el hecho de que este asunto nunca fue dirimido por las partes. Por ende, nuevamente aduce que quien decidió terminar el Contrato fue el señor Nieves, en virtud de la Cláusula 4. No le asiste la razón en ninguno de sus dos señalamientos.

A tenor con la norma jurídica antes expuesta, cuando el TPI deniega o acoge una solicitud de sentencia sumaria, nuestra intervención, como Foro Apelativo, inicialmente está limitada a determinar si procedía resolver por la vía sumaria la controversia suscitada entre las partes. Tras revisar cuidadosamente los documentos incluidos en el expediente, colegimos que **no** existe controversia hechos en este caso. Por consiguiente, y en cumplimiento con la normativa esbozada en Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra, solo nos resta revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos.

En específico, se desprende de los autos que el 12 de febrero de 2016 las partes suscribieron un *Contrato de Compraventa de Propiedad Inmueble*. Aunque en el contrato se denomina el acuerdo como un *contrato de compraventa*, lo cierto es que coincidimos con el TPI en cuanto a que realmente se trata de una **promesa bilateral de compraventa**. Nótese que, en aquel momento, las partes no se obligaron a entregar la propiedad; empero, existía la expectativa de que la compraventa

sería otorgada en un **futuro**.³ Es decir, el acuerdo entre las partes constituye un precontrato cuya finalidad es lograr una venta absoluta y consumada, con la correspondiente transferencia de dominio. En vista de ello, colegimos que el TPI identificó correctamente el negocio jurídico acordado por las partes.

De otro lado, debemos auscultar si la Cláusula 9 del Contrato cumple con los criterios doctrinarios para considerarse como una cláusula penal. En ese sentido, reproducimos nuevamente el contenido de la misma:

a) Si el Comprador incumpliese con el pago del Balance del Precio de Venta o con cualquier otra de sus obligaciones en la Fecha de Cierre, y si tal incumplimiento, luego de serle notificado al Comprador, continuare por 5 días laborables, el único remedio del Vendedor por razón de dicho incumplimiento será terminar este Contrato, **y así hacerlo tendrá derecho a retener el Pronto Pago como daños líquidos por razón del incumplimiento del Comprador con los términos de este Contrato, acordando las Partes que los daños por razón del incumplimiento del Comprador serían difíciles, sino imposibles de precisar, y una vez el Vendedor haya retenido el Pronto Pago, el Vendedor y el Comprador, dejarán de tener derechos u obligaciones algunas bajo este Contrato y el Vendedor tendrá el derecho de venderle la Propiedad a un tercero.**

b) Si el Vendedor incumpliere con cualquiera de sus obligaciones en la Fecha de Cierre, el Comprador podrá notificarle por escrito al Vendedor indicando detalladamente el alegado incumplimiento del Vendedor. El Vendedor tendrá 10 días a partir del momento en que reciba dicha notificación por escrito de parte del Comprador para remediar o subsanar dicho incumplimiento; disponiéndose que, si el Vendedor no pudiese razonablemente llevar a cabo el cumplimiento requerido dentro de dicho periodo de 10 días, se le concederá un periodo de tiempo razonable no mayor de 30 días para remediar o subsanar dicho incumplimiento. Si al cabo de dicho periodo de subsanación el Vendedor no ha remediado o subsanado dicho incumplimiento, el Comprador, como único remedio por razón de dicho

³ A esos efectos, el Tribunal Supremo ha resuelto que “[...] la promesa de venta es un contrato preparatorio que produce una obligación de hacer y no de dar, ya que solo tiene por objeto la realización de un contrato de compraventa futura”. Jordán-Rojas v. Padró González, *supra*, a la pág. 818.

incumplimiento y en lugar de la presentación de cualquier acción reclamando daños y perjuicios tendrá derecho a, luego de enviarle notificación por escrito, (A) requerirle al Vendedor que le reembolse la cantidad total del Pronto Pago o (B) intentar conseguir el cumplimiento específico de las obligaciones del Vendedor bajo este Contrato y a otorgar la Escritura de Compraventa para que así se la transfiera la Propiedad al Comprador conforme a los términos de este Contrato. El Vendedor no responderá frente al Comprador bajo ninguna circunstancia por daños punitivos, indirectos, especulativos, especiales, incidentales o consecuentes ganancias perdidas. (Énfasis nuestro).

De una lectura atenta, nos percatamos de que ésta le permite a BPPR retener el pronto pago en caso de que el comprador —en este caso, el señor Nieves— incumpla con el pago del precio de venta en la fecha pautada para el cierre. A su vez, la cláusula dispone que la retención del pronto constituirá la indemnización por daños líquidos a la cual el BPPR tendrá derecho. Justo como ha indicado nuestra jurisprudencia, la referida cláusula tiene, además, una función punitiva que introduce un elemento de coerción y amenaza que apremia al deudor al cumplimiento. R.C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd., *supra*. Así pues, entendemos que el TPI tampoco erró al catalogar dicha cláusula como una de tipo penal.

Conforme se desprende de los documentos aquí revisados, no existe controversia respecto a que el señor Nieves interesaba adquirir una propiedad en el Condominio Laguna, localizado en San Juan. Como parte de las negociaciones, el señor Nieves le manifestó a BPPR que, a los fines de materializar la compraventa del referido inmueble, éste deseaba gravar su propiedad residencial, ubicada en el Condominio Plaza del Condado. Lo anterior quedó consignado en el documento intitulado

*Procedencia de Fondos.*⁴ En otras palabras, el BPPR tenía pleno conocimiento de que el refinanciamiento de la propiedad residencial del señor Nieves era imprescindible para la concreción de la compraventa, **siendo esto un hecho que el BPPR conocía desde etapas tempranas del negocio.**⁵ No obstante, y a pesar de que el señor Nieves había saldado el préstamo hipotecario de su residencia, las partes advinieron en conocimiento de que subsistía un gravamen sobre la misma, el cual fue constituido por los dueños anteriores.

Dada la situación reseñada, hubo una serie de intercambios entre el señor Nieves y el personal de BPPR en aras de ubicar el pagaré para cancelarlo. A raíz de esto, se realizaron diversas gestiones con miras a alcanzar el financiamiento convenido.

Habiendo examinado el trasfondo del recurso, pasamos a la discusión del primer señalamiento de error. En esencia, el BPPR argumenta que el TPI erró al tomar en consideración la Cláusula 9 del Contrato como apoyo para su dictamen. Tal análisis no nos persuade. En el presente caso, y según los preceptos que regulan el mecanismo de sentencia sumaria, el TPI fundamentó su dictamen a base de la totalidad de los documentos que tuvo ante sí.⁶ Contrario a lo aducido por el BPPR, el TPI no está limitado a examinar exclusivamente las alegaciones contenidas en la *Demanda* o en las estipulaciones de hechos sometidas por las partes, sino que su deber, como parte del ejercicio adjudicativo, es revisar la **totalidad** del expediente.

⁴ En dicho documento, el apelado hizo constar que el monto a pagarse el día de cierre provendría de dividendos del negocio, cuenta bancaria y **refinanciamiento de su apartamento residencial.**

⁵ Tanto es así, que antes de firmar el Contrato, el señor Nieves había dejado claro que su oferta de financiamiento conllevaba la constitución de una hipoteca sobre su residencia. Ello quedó plasmado como el **Hecho Incontrovertido #5.**

⁶ Entre estos, se encuentran los correos electrónicos, la declaración jurada del señor Nieves, el **Contrato** suscrito por las partes, *Moción Conjunta sobre Estipulación de Hechos* y el pagaré.

Particularmente, el foro primario examinó el Contrato en toda su extensión y correctamente concluyó que, si bien el señor Nieves no presentó una carta denegatoria de financiamiento antes de solicitar la terminación del Contrato —siendo esto un requisito de la Cláusula 4—, lo cierto es que el BPPR nunca produjo la misma, **aun cuando éste sería el financiador de la transacción.**

Ahora bien, respecto a la Cláusula 9 del Contrato, es importante resaltar que, a diferencia de lo esgrimido por el BPPR, ésta sí fue materia de discusión en el pleito de autos, razón por la cual el TPI tenía la potestad de discutir su contenido y, de esta manera, analizar sus implicaciones jurídicas. Dicho de otro modo, resulta ilógico invitarnos a resolver que el TPI carecía de autoridad para evaluar una Cláusula que, después de todo, el propio BPPR esgrimió a su favor.

No pasa por inadvertido que el BPPR invocó la Cláusula 9 como defensa en su *Contestación a la Demanda* y en su solicitud de sentencia sumaria. Ante esta realidad, el TPI realizó su función adjudicativa y concluyó que, en vista de su carácter punitivo, la Cláusula 9 es una de tipo penal. De ahí que el foro primario pasara a dirimir si el BPPR cumplió con el procedimiento allí estipulado previo a retener el depósito de \$29,000.00. **Como vimos, quedó meridianamente establecido que el BPPR retuvo el dinero sin cumplir con el requisito de notificación dispuesto en el inciso (a) de la propia Cláusula 9.** En mérito de lo anterior, la misma no es exigible.

Por último, en su segundo señalamiento de error, el BPPR esencialmente señala que la Cláusula 9 es inaplicable a la controversia de autos, toda vez que el señor Nieves fue quien, de modo unilateral, dio por terminado el Contrato bajo los

términos de la Cláusula 4. Por tanto, señala que a tenor con la Cláusula 9, no existía la necesidad de realizar una notificación dirigida al señor Nieves, según exigido por el inciso (a) de la misma. En particular, el BPPR aduce que la Cláusula 9 no opera en aquellas circunstancias donde el comprador es quien da por terminado el Contrato.

Por un lado, la Cláusula 4 permite que el comprador termine el Contrato en caso de que éste no cualifique para financiamiento. **Como requisito, se establece que, previo a la fecha de cierre, el comprador deberá presentar ante el BPPR una carta denegatoria de financiamiento emitida por alguna institución bancaria.**

Ahora bien, es un hecho que el señor Nieves no presentó dicha carta dado que el BPPR —quien también fungió como **financiadore**— nunca la emitió. En todo caso, y como acertadamente coligió el foro primario, el señor Nieves confió en las expresiones del personal de *Popular Mortgage* y por ese motivo, pudo concluir que la fecha de cierre sería posterior al 24 de marzo de 2016.⁷ No obstante, la compraventa no se llegó a consumar en la fecha pactada debido a que el pagaré de la propiedad residencial del señor Nieves no pudo cancelarse a tiempo, a pesar de que el personal de BPPR le representó al señor Nieves que el percance estaba a punto de ser resuelto. Como resultado, el BPPR procedió a retener el dinero, sin más; ello en clara contravención a lo pactado en el Contrato.

-IV-

Por los fundamentos expuestos anteriormente, se **CONFIRMA** la *Sentencia* apelada.

⁷ Referente a este suceso, nos remitimos al **Hecho Incontrovertido #22**. A lo anterior, abona el hecho de que, aun después del 24 de marzo de 2016, **el personal de Popular Mortgage continuó solicitándole información al señor Nieves**, con miras a concretar la compraventa.

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