

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

EMPRESAS
RENACIMIENTO, INC.

Apelantes

v.

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO; TO GO
ENERGY, LLC; FULANO DE
TAL; MENGANO DE TAL

Apelados

KLAN201801352

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Ponce

Civil número:
J AC2013-0413

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y la jueza Birriel Cardona, la jueza Nieves Figueroa y el juez Salgado Schwarz¹.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2019.

Comparece la parte apelante, Empresas Renacimiento, Inc., (en adelante, apelante o Empresas Renacimiento) y solicita nuestra intervención para que revoquemos la Sentencia que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, el 25 de octubre de 2018.² Mediante el referido dictamen, el foro apelado declaró con lugar la Moción de Sentencia Sumaria bajo la Modalidad de Insuficiencia de Prueba que presentó Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, apelado o Banco Popular) y desestimó la demanda sobre sentencia declaratoria que interpuso Empresas Renacimiento.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

¹ El juez Figueroa Cabán no interviene en el caso de epígrafe.

² La Sentencia fue notificada y archivada el 29 de octubre de 2018.

I.

Empresas Renacimiento presentó el 14 de junio de 2013 una demanda sobre sentencia declaratoria en contra de Banco Popular y la compañía To Go Energy, LLC (en adelante To Go). Según alegó, Banco Popular se negó a otorgar un contrato de opción a compra de una propiedad comercial localizada en la avenida Eduardo Ruberte y la carretera SR-2R Canas Ward en Ponce, Puerto Rico. Esto, después de que el banco acordara firmar el acuerdo con el apelante. También, esgrimió que la empresa To Go interfirió con el Banco Popular para que este no otorgara el contrato de opción a compra con Empresas Renacimiento y que tal intervención causó el incumplimiento por parte del banco. Por ello, solicitó al tribunal primario que dictara sentencia declaratoria a su favor en la que declarara los derechos, estados y relaciones jurídicas que correspondiesen y determinara que el apelante tenía derecho a que se firmara el contrato de opción a compra de la propiedad, según lo pactado. Sostuvo, además, que el incumplimiento de Banco Popular le ha causado un continuo perjuicio económico.

El 9 de diciembre de 2013, Banco Popular presentó una Moción de Desestimación en la que sostuvo que la demanda no contenía una reclamación válida que justificara la concesión de un remedio. Esto así, pues entre las partes no hubo un acuerdo legítimo y la aceptación de la oferta por parte de Banco Popular fue inválida porque estuvo condicionada. Sostiene que las negociaciones precontractuales no obligan al perfeccionamiento del contrato. Por ende, procedía la desestimación de la demanda.

El 7 de enero de 2014, Empresas Renacimiento presentó su oposición a la solicitud de desestimación. Mediante esta sostuvo que la aceptación de la oferta por parte de Banco Popular no

estuvo condicionada como alega y que, además, el funcionario del banco Francisco Morales Boscio no era la persona encargada de decidir si aceptaba o no la oferta propuesta o poner condición alguna. Ello así, debido a que el Comité de Banco Popular el que aceptó la oferta de Empresas Renacimiento. El 9 de enero de 2014, el foro de instancia decidió declarar No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por Banco Popular.

Tras varios trámites procesales, el 19 de marzo de 2018, Banco Popular presentó una Moción de Sentencia Sumaria bajo la Modalidad de Insuficiencia de Prueba. Esta solicitud fue acogida posteriormente por To Go, mediante Moción Acogiendo "Moción de Resolución Sumaria" de la Parte Codemandada BPPR y en Solicitud de Conversión de Vista. Según sostiene Banco Popular, la demanda presentada por Empresas Renacimiento debe desestimarse sumariamente, debido a que la parte no cuenta con prueba admisible suficiente que establezca una causa de acción para el cumplimiento específico contractual al amparo del Artículo 1077 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3052. Añadió que, durante el trámite habido entre las partes, nunca se perfeccionó un acuerdo final que obligara a Banco Popular a firmar un contrato de opción de compraventa de la propiedad en controversia. Tampoco, Empresas Renacimiento presentó prueba que así lo demostrara. Por ende, ante la inexistencia de hechos materiales en controversia procedía que se dictara sentencia sumaria a favor de Banco Popular.

Después de solicitar prórroga para presentar su oposición, Empresas Renacimiento sometió su Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Bajo la Modalidad de Insuficiencia de Prueba. Fundamentó su exposición en que existían hechos materiales en controversia que ameritaban ser dilucidados mediante la

celebración de un juicio en su fondo. Sostuvo que las alegaciones de Banco Popular son falsas y que hubo un acuerdo de voluntades válido que la institución financiera se rehusó a firmar.

El 10 de agosto de 2018, el tribunal primario celebró una vista argumentativa en la que las partes expresaron su posición sobre la solicitud de sentencia sumaria. Así pues, luego de varias incidencias procesales, el 25 de octubre de 2018, el foro apelado emitió Sentencia en la que determinó declarar no ha lugar la demanda sobre sentencia declaratoria presentada por Empresas Renacimiento y con lugar la Moción de Sentencia Sumaria Bajo la Modalidad de Insuficiencia de Prueba que presentó Banco Popular y a la que se unió To Go.

El tribunal adjudicador determinó como hechos incontrovertidos que “nunca se otorgó un contrato de compraventa y nunca se otorgó un contrato de opción de compraventa”. Asimismo, expuso que en este caso la única controversia que existía era si Banco Popular “estaba obligado a otorgar un contrato de opción de compra, lo que eventualmente le hubiera obligado a vender si Renacimiento hubiera optado por comprar el inmueble en litigio”. Como parte de sus determinaciones de hechos, el foro *a quo* expuso que:

1. A mediados de 2012 el Sr. Eduardo Ruiz tenía una deuda con el BPPR que ascendía a \$1,690,000.00 por el incumplimiento de un préstamo hipotecario que gravaba la propiedad objeto de este litigio.
2. Dicha propiedad comprendía tres parcelas individuales.
3. El BPPR le concedió al Sr. Ruiz un plazo para que vendiera la propiedad a un tercero para saldar la deuda hipotecaria.
4. Para poder cumplir ese objetivo, tanto el Banco como el Sr. Ruiz necesitaban que la propiedad se vendiera como un todo,

- es decir las tres parcelas, para poder obtener una suma suficiente para responder por la hipoteca.
5. A mediados de 2012 el Sr. Ruiz ofreció la propiedad (las tres parcelas) a Renacimiento, pero Renacimiento rechazó la oferta porque solo interesaba una de las tres.
 6. En noviembre de 2012 el Sr. Ruiz y el codemandado To Go otorgaron un contrato que proponía la compraventa de la propiedad (las tres parcelas).
 7. Como la transacción entre Ruiz y To Go no se había materializado, el BPPR ejecutó la hipoteca y advino dueño de la propiedad el 17 de abril de 2013.
 8. El 30 de abril de 2013 Renacimiento hizo una oferta para comprar una de las tres parcelas.
 9. El 1 de mayo de 2013 un oficial del BPPR le comunicó a Renacimiento que su oferta fue aceptada.
 10. El 8 de mayo de 2013, cuando Renacimiento compareció al Banco para otorgar el contrato de opción de compraventa, el entonces gerente del departamento a cargo de esa transacción, Francisco Morales Boscio, le informó que el contrato no se podía otorgar.
 11. Las razones principales por las que el contrato no se podía otorgar, según Morales, era que había transacciones pendientes sobre esa propiedad y que hubo un error sobre cuál era la propiedad del negocio. (Deposición, 61)
 12. Posteriormente se le dejó saber a Renacimiento que se le podía vender la propiedad como un todo (las tres parcelas) por \$705.000.00.
 13. Renacimiento ofreció comprarlas por \$493,500.00 pero BPPR rechazó esa oferta.

Después de hacer estas determinaciones, el tribunal sentenciador decretó que en este caso no estuvieron presentes los elementos esenciales de consentimiento, objeto y causa, por lo

que nunca se configuró un contrato entre las partes.

Específicamente expuso que:

En la medida en que el BPPR tuvo razones justificadas para retirarse de las negociaciones cuando se percató del error en la identificación de la propiedad objeto del contrato, no se le puede imputar haber actuado de mala fe en el proceso, sobre todo cuando casi la totalidad de las actividades en ese breve lapso de una semana provinieron del propio demandante y toda la comunicación fue informal y fragmentada a través de mensajes de texto. Nunca hubo una negociación en persona ni con la persona que a fin de cuenta podía consentir en obligar al Banco. En esas circunstancias tampoco procede que se impute *culpa in contrahendo* al demandado. Y, como nunca existió un contrato, tampoco se le puede imputar al codemandado To Go haber interferido con éste. En aquellos días el demandante pareció reconocer esa realidad puesto que poco después, el 6 de junio de 2013, propuso un negocio nuevo y distinto, una nueva oferta que fue rechazada de plano por el Banco.

En mérito de todo lo cual, se declara Con Lugar, la Moción de Sentencia Sumaria respecto a ambos codemandados y, en consecuencia, se Desestima la Demanda en su totalidad.

Inconforme con lo resuelto, el apelante presentó una Moción en Solicitud de Reconsideración y de Determinaciones de Hechos y de Derecho Adicionales sobre Sentencia. El 20 de noviembre de 2018, el foro apelado declaró no ha lugar la solicitud.

Aún inconforme, Empresas Renacimiento acudió ante nosotros mediante un recurso de apelación, en el que señaló que el tribunal *a quo* cometió los siguientes 18 errores:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA EL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2018 EN LA QUE DECLARA CON LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA BAJO LA MODALIDAD DE INSUFICIENCIA DE PRUEBA RESPECTO A BPPR Y ENERGY Y EN SU CONSECUENCIA DESESTIMÓ LA DEMANDA EN SU TOTALIDAD.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE ENTRE EL APELANTE Y BPPR NO OCURRIÓ UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA TRATANDO EL TRIBUNAL EL ASUNTO DE OCURRENCIA DE UN CONTRATO COMO UNO DE MERA FORMALIDAD MEDIANTE UN DOCUMENTO Y NO COMO UNA CUESTIÓN PURA DE DERECHO CONFORME HABIDO EL CONCURSO DE VOLUNTADES Y EL CONSENTIMIENTO, OBJETO Y CAUSA SOBRE LA PROPIEDAD IDENTIFICADA ENTRE ESAS MISMAS PARTES.

TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE LA PROPIEDAD COMPRENDÍA TRES PARCELAS INDIVIDUALES.

CUARTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL ESPECULAR, Y DAR COMO CIERTO Y HECHO MATERIAL Y PERTINENTE A LA CONTROVERSIA, QUE COMO LA TRANSACCIÓN ENTRE EDUARDO RUIZ VALENTÍN Y ENERGY NO SE HABÍA MATERIALIZADO, EL BPPR EJECUTÓ LA HIPOTECA ADVINO DUEÑO DE LA PROPIEDAD EL 17 DE ABRIL DE 2013.

QUINTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL ATENDER ESTA CONTROVERSIA COMO UNA DE ETAPA PRELIMINAR Y PREPARATORIA A UN CONTRATO ENTRE EL APELANTE Y BPPR Y NO COMO SUCEDIÓ REALMENTE SEGÚN LOS HECHOS CIERTOS.

SEXTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EN ESTE CASO NO SOLO EL CONSENTIMIENTO (LA OFERTA Y LA ACEPTACIÓN) ERAN INSUFICIENTES PARA JUSTIFICAR EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, SINO QUE EL OBJETO DEL CONTRATO (Y EN CONSECUENCIA LA CAUSA) NO ERA EL MISMO PARA AMBAS PARTES.

SEPTIMO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EL APELANTE INTERFIRIÓ CON LOS INTERESES CONTRACTUALES DE ENERGY POR DOS RAZONES: PRIMERO, PORQUE EL CONTRATO DE ENERGY, QUE SI EXISTIÓ, PRECEDIDA LA OFERTA QUE HIZO EN ABRIL DE 2013 EL APELANTE Y EN SEGUNDO LUGAR PORQUE EL CONTRATO QUE EL APELANTE RECLAMA QUE ENERGY LE INTERRUMPIÓ FUE UN CONTRATO QUE NUNCA EXISTIÓ.

OCTAVO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EL CONTRATO QUE PRETENDÍA EMPRESAS RENACIMIENTO, EN ESTE CASO UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, *"NUNCA PASÓ DE SU ETAPA PRELIMINAR PORQUE EL SR. MORALES BOSCIO NO ESTUVO DISPUESTO A EXPEDIR LA AUTORIZACIÓN REQUERIDA"*.

NOVENO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EL SR. MORALES BOSCIO SE NEGÓ A EXPEDIR LA AUTORIZACIÓN REQUERIDA CUANDO SE PERCATÓ DE UN HECHO MUY RELEVANTE PARA EL NEGOCIO: QUE LA PROPIEDAD QUE INTENTABA ADQUIRIR EL APELANTE (LA GASOLINERA) NO ERA LA PROPIEDAD QUE BPPR LE INTERESABA VENDER (LAS TRES PARCELAS) Y COMO CUESTIÓN DE HECHO, TODAVÍA BPPR NO HABÍA PUESTO EN EL MERCADO ESA PROPIEDAD, ACCIÓN QUE EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS TOMA UN MES O MÁS.

DECIMO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE BPPR NO ESTABA OBLIGADO OTORGAR EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA QUE RECLAMA EL APELANTE, REFIRIÉNDOSE A FIRMAR EL DOCUMENTO SOBRE OPCIÓN DE COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD.

UNDECIMO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE EL PROCESO QUE ATRAVESÓ EL APELANTE FUE UN TRÁMITE MUY BREVE, MUY INFORMAL, MUY PRECIPITADO Y PREMATURO; QUE BPPR NI SIQUIERA HABÍA PUESTO LA PROPIEDAD EN EL MERCADO; QUE BPPR NO HIZO OFERTA ALGUNA **NI INCITÓ** AL APELANTE A NINGÚN NEGOCIO; QUE AL CONTRARIO, FUE EL APELANTE QUIEN POR INICIATIVA PROPIA INICIÓ LOS INTERCAMBIOS DE MENSAJES, LLEVÓ LA INICIATIVA **E INSISTIÓ EN HACER A LA LIGERA** UN NEGOCIO QUE REQUERÍA UNA GRAN INVERSIÓN.

DUODECIMO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE BPPR SE PODÍA RETIRAR DEL NEGOCIO SIN MAS OBLIGACIÓN QUE DEVOLVERLE AL APELANTE CUALQUIER DEPÓSITO REFIRIÉNDOSE INCORRECTAMENTE AL DOCUMENTO SOBRE OPCIÓN DE COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD.

DECIMO TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE NO ESTUVIERON PRESENTES LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE CONSENTIMIENTO, OBJETO Y CAUSA POR LO QUE NUNCA SE CONFIGURÓ UN CONTRATO ENTRE LAS PARTES; NI UN CONTRATO DE COMPRAVENTA NI UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA NI LA OBLIGACIÓN DE OTORGADOS.

DECIMO CUARTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE BPPR TUVO RAZONES JUSTIFICADAS PARA RETIRARSE DE LAS NEGOCIACIONES CUANDO SE PERCATÓ DEL ERROR EN LA IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD OBJETO DEL CONTRATO.

DECIMO QUINTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE NO SE LE PUEDE IMPUTAR A BPPR EL HABER ACTUADO DE MALA FE EN EL PROCESO SOBRE TODO CUANDO CASI LA TOTALIDAD DE LAS ACTIVIDADES **EN ESE BREVE LAPSO DE UNA SEMANA PROVINIERON DEL PROPIO DEMANDANTE** EL APELANTE Y TODA COMUNICACIÓN FUE INFORMAL Y FRAGMENTADA A TRAVÉS DE MENSAJES DE TEXTO.

DECIMO SEXTO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE, ENTRE EL APELANTE Y BPPR, NUNCA HUBO UNA NEGOCIACIÓN EN PERSONA NI CON LA PERSONA QUE A FIN DE CUENTA PODÍA CONSENTIR EN OBLIGAR AL BANCO.

DECIMO SEPTIMO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE COMO NUNCA EXISTIÓ UN CONTRATO ENTRE EL APELANTE Y BPPR TAMPOCO SE LE PUEDE IMPUTAR A ENERGY HABER INTERFERIDO CON ÉSTE.

DECIMO OCTAVO SEÑALAMIENTO DE ERROR

INCIDIÓ EL TPI AL CONCLUIR Y ESPECULAR QUE: EN AQUELLOS DÍAS EL APELANTE PARECIÓ RECONOCER ESA REALIDAD PUESTO QUE POCO DESPUÉS, EL 6 DE JUNIO DE 2013, PROPUSO UN NEGOCIO NUEVO Y DISTINTO, UNA NUEVA OFERTA QUE FUE RECHAZADA DE PLANO POR BPPR.

II.

A.

El Art. 1206 de nuestro Código Civil, 31 LPRC sec. 3371, establece que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. Nuestro Código Civil provee para que las partes pacten libremente lo que estimen conveniente, mediante el acuerdo de voluntades, siempre que los pactos, cláusulas y condiciones no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Art. 1207, 31 LPRC sec. 3372; Cooperativa Sabaneña v. Casiano Rivera, 184 DPR 169 (2011); Whittenburg v. Iglesia Católica, 182 DPR 937 n. 56 (2011); Martínez Marrero v. González Droz, 180 DPR 579 (2011). Además, el Código Civil también señala que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero

consentimiento, y desde entonces obligan...". Art. 1210, 31 LPRA sec. 3375. El referido artículo 1210, *supra*, establece además que el contrato no sólo obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino que obliga a todas las consecuencias que según la naturaleza de lo pactado sean conformes a la buena fe, al uso y la ley. Oriental v. Nieves, 172 DPR 462 (2007); Fondo del Seguro v. Unión de Médicos, 170 DPR 443 (2007).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que "[l]a buena fe es un principio medular en nuestro derecho de contratos. Sus dictámenes vinculan a las partes durante las relaciones precontractuales, afectan la interpretación de los contratos, regulan su cumplimiento y permiten su modificación". S.L.G. Silva-Alicea v. Boquerón Resort, 186 DPR 532 (2012); S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American, 182 DPR 48 (2011); Oriental v. Nieves, *supra*. De otra parte, un contrato adviene a la vida jurídica cuando concurren los siguientes elementos: (1) **consentimiento de los contratantes**, (2) **objeto cierto que sea material del contrato** y (3) **causa de la obligación que se establezca**. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391.

El consentimiento es nulo cuando se ha producido por error, violencia, intimidación o dolo. Art. 1217 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3404. De mediar alguno de estos factores, la parte afectada cuenta con una acción para solicitar la nulidad del contrato, la cual puede ser ejercitada en un período de cuatro (4) años a partir de la consumación del negocio o desde que ha cesado la violencia o intimidación contra dicha parte. Art. 1253 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3512; Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216, 229 (2007). En estos casos, las partes vienen generalmente obligadas a restituirse las prestaciones objeto del contrato, Art. 1255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3514, excepto cuando la nulidad se

deba a causa torpe o ilícita. Arts. 1257 y 1258 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3516 y 3517; Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 DPR 172, 182-183 (1985).

En cuanto a la interpretación de los contratos, nuestro Código Civil establece, primeramente, que “para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de estos, coetáneos y posteriores al contrato”. Art. 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472; VDE Corporation v. Pierluisi, 180 DPR 21 (2010). Además, el mismo cuerpo de normas establece que “[l]as cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas”. Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1275. Respecto a los contratos cuyas cláusulas contengan ambigüedades, el Art. 1239 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3477, establece que el uso o la costumbre del país se tendrá en cuenta para interpretar las mismas. Por último, el Art. 1240 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3478, nos aclara que “[l]a interpretación de las cláusulas obscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad”.

Es norma plenamente establecida en nuestro ordenamiento que nadie está obligado a contratar. Colón v. Glamorous Nails, 167 DPR 33 (2006); Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, 113 DPR 517 (1982). Este principio básico del derecho de obligaciones “tiene como consecuencia que las partes no están obligadas a proseguir con las negociaciones hasta perfeccionar el contrato, sino que están en libertad de contraer el vínculo o de retirarse según convenga a sus mejores intereses. Las negociaciones preliminares, sin embargo, generan una relación de carácter social que impone a las partes el deber de comportarse de acuerdo con

la buena fe...". Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, *supra*, pág. 526 (citas omitidas).

El Tribunal Supremo reconoció la doctrina de culpa *in contrahendo*, por primera vez en nuestro ordenamiento, en el caso Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, *supra*. Concluyó, en dicha ocasión, que la responsabilidad que genera el incumplimiento con el deber de actuar de buena fe durante las negociaciones es de naturaleza extracontractual. La diligencia exigida no es, sin embargo, aquella genérica que se exige bajo el Artículo 1802 del Código Civil, 32 LPR sec. 5141. "Es una obligación hacia una persona determinada, que surge en aquel momento en el curso de las negociaciones, en el cual el ejercicio del derecho de una parte de retirarse, corolario del principio de la autonomía de la voluntad, activa la protección de la confianza depositada por la otra y resulta contrario al principio inmanente de la buena fe". Colón v. Glamorous Nails, *supra*, pág. 55.

La buena fe exigida en este contexto, "[s]upone el guardar la fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza, ni abusar de ella". Colón v. Glamorous Nails, *supra*, pág. 45, citando a Díez Picaso, La Doctrina de los Actos Propios, Barcelona, Eds. Aries, 1963, pág. 157.

Esta doctrina se ha reconocido tanto en casos en donde una de las partes que interviene en el proceso de formación de un contrato actúa intencionalmente, mediando dolo, fraude o abuso del derecho, como también cuando obra negligentemente, causando daño. Colón v. Glamorous Nails, *supra*, pág. 46; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, *supra*, pág. 529.

En cuanto a los factores a utilizarse para determinar si existió un rompimiento injustificado o arbitrario de la negociación, nuestro más Alto Foro ha expresado que además del rompimiento

por sí mismo, se consideraran las circunstancias en que ocurrió, específicamente: "(1) el desarrollo de las negociaciones, (2) cómo comenzaron, (3) el curso que siguieron, (4) la conducta de las partes durante su transcurso, (5) la etapa en que se produjo el rompimiento, y (6) las expectativas razonables de las partes en la conclusión del contrato, así como cualquier otra circunstancia pertinente conforme los hechos del caso sometidos a escrutinio judicial". Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, *supra*, pág. 530. Aun así, aclaró que estos factores deben considerarse restrictivamente. Colón v. Glamorous Nails, *supra*, pág. 47.

El propósito de la doctrina de culpa *in contrahendo* es regresar a las partes a la situación en la que se encontraban antes de comenzar los tratos fallidos. Esto, pues quien vulnera la confianza depositada por otro, tiene el deber de devolver a esa persona al estado en que estaría si no se hubiesen dado las circunstancias que dan lugar a la reparación. Colón v. Glamorous Nails, *supra*, págs. 56-57.

A base de lo anterior, el Tribunal Supremo concluyó:

[E]l deber de indemnizar por el rompimiento culposo de los tratos preliminares alcanza, de ordinario, tan sólo el llamado "interés negativo", es decir, a la reparación de los gastos sufridos y pérdidas patrimoniales derivadas del proceder arbitrario de la parte que incurre en culpa. Colón v. Glamorous Nails, *supra*, pág. 58.

B.

En nuestro ordenamiento el mecanismo de Sentencia Sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100 (2015).

Nuestro más Alto 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. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra; Oriental Bank & Trust v. Perapi, S.E., 192 DPR 7, (2014); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013); Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 847 (2010). 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 sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el 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).

Correctamente utilizada, la Sentencia Sumaria evita "juicios inútiles, así como los gastos de tiempo y dinero que conlleva para las partes y el tribunal". Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dejado claro que, aunque en el pasado se ha hecho referencia a la Sentencia Sumaria como un mecanismo procesal

"extraordinario", ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. De hecho, en el ámbito de la Moción de Sentencia Sumaria nuestro ordenamiento "no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo". P. Órtiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 Forum 3, 9 (1987). Es decir, nuestra jurisprudencia es clara en que no importa lo complejo que sea un pleito, si mediante una bien fundamentada moción de sentencia sumaria surge que no existe controversia real en cuanto a los hechos materiales del caso, puede dictarse sentencia sumariamente. (Cita omitida). Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra.

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. Sobre este particular, en Rosario v. Nationwide Mutual, 158 DPR 775, 780 (2003), el Tribunal Supremo de Puerto Rico señaló lo siguiente: "En cuanto a la evaluación de la prueba pertinente, '[c]ualquier duda sobre la existencia de una controversia sobre los hechos materiales, debe resolverse contra la parte promovente'".

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*".

En armonía con la doctrina antes esbozada, en Malavé v. Oriental, 167 DPR 594, 605 (2006) el Tribunal Supremo 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".

Como bien se puede justipreciar, 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".

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc., 135 DPR 716, 727 (1994); PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 913 (1994). Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad y haber demostrado que la otra parte no tiene derecho a

recobrar bajo cualquier circunstancia que resulte discernible de las alegaciones y de los documentos que obren en el expediente. Benítez et. als. v. J & J, 158 DPR 170, 177 (2002).

Recientemente, en SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, el Tribunal Supremo reiteró que los cambios introducidos por las Reglas de 2009 están “dirigidos a facilitar la labor adjudicativa de los tribunales y promover de este modo su utilización”. Enfatizó entonces ciertos aspectos “formales” con los cuales deber cumplir la parte que solicita la resolución del pleito sumariamente. Estos aparecen detallados en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (2010), que establece lo siguiente:

Así pues, en lo que respecta particularmente a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce que no existe una controversia sustancial, esta parte está obligada a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Igualmente, 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, 32 LPRA Ap. V.

De otra parte, puede también el oponente someter hechos materiales adicionales que presuntamente no están en disputa y que impiden se dicte sentencia sumaria. Le compete entonces, similar al proponente, enumerarlos en párrafos separados e

indicar la pieza evidenciaria que los apoya con referencia específica al fragmento de ésta en que descansa cada aserción. Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Se dispone para que, de proceder en derecho, el tribunal dicte sentencia sumaria a favor del promovente si la parte contraria no responde de forma detallada y específica a una solicitud debidamente formulada. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

De igual forma, toda relación de hechos propuesta por cualquiera de las partes que se encuentre sustentada según exige dicho precepto podrá considerarse como admitida "a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla". Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Como parte del nuevo esquema para disponer de una solicitud de sentencia sumaria, se le concede también al tribunal la potestad de excluir aquellos hechos propuestos por cualquiera de las partes que no hayan sido debidamente numerados o que no tengan correlación específica a la evidencia admisible que supuestamente los sostiene. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Más aún, el juzgador no viene obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier otra evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en la relación de hechos correspondiente de su escrito. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, *supra*.

Esto quiere decir que, si la parte contraria se aparta de las directrices expresamente consignadas en el mencionado precepto, entre las que específicamente se encuentra la obligación de aludir al número del hecho propuesto que se pretende contradecir, el

tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación.

Igualmente, aunque en el proceso de considerar una solicitud de sentencia sumaria el tribunal retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que ha sido omitida por las partes, éste no viene obligado a hacerlo. Puede, conforme al mecanismo actual, obviar material que las propias partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado acatando el método procesal consignado en la nueva Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Según se desprende de lo anterior, el método recién implantado coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que presuntamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación.

Es por ello, que mediante estas nuevas disposiciones nuestro ordenamiento procesal expresamente le exige a la parte oponente examinar cada hecho consignado en la solicitud de sentencia sumaria y, para todos aquellos que considera que existe controversia, identificar el número del párrafo correspondiente y plasmar su versión contrapuesta fundamentada en evidencia admisible. 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 y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las enmiendas acogidas en el 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, no tendrían valor práctico alguno. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, págs. 432-434.

En este ejercicio, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, pág. 334.

Cabe resaltar que en Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció 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 et al. v. M. Cuebas, 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 et al. v. M.

Cuebas, supra. De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra.

A tenor con la normativa anteriormente discutida y con el beneficio de la comparecencia de las partes procedemos a evaluar los hechos particulares ante nuestra consideración.

III.

En su recurso de apelación, Empresas Renacimiento alega que el foro de instancia erró la desestimar sumariamente su reclamo sin considerar datos y hechos esenciales, materiales y reales que ocurrieron entre las partes. Expuso que el tribunal primario ha evaluado cierta y limitada prueba de las partes y ha adjudicado el caso sin pasar juicio sobre los testimonios de los funcionarios del Banco Popular y otros testigos que hubieran movido la discreción del foro *a quo* a su favor.

Por su parte, Banco Popular alega que en este caso el objeto del contrato como la causa no era igual para las partes, que el consentimiento fue insuficiente y que la transacción que reclama Empresas Renacimiento carecía de consentimiento, objeto y causa. También argumenta que To Go no interfirió con el contrato como alegó el apelante, por lo que no se configuró la causa por *culpa in contrahendo*. Veamos.

Un examen detenido de los hechos esbozados, los documentos en el expediente de autos y el derecho aplicable, nos lleva a concluir que el foro apelado erró al resolver la demanda mediante Sentencia Sumaria. La prueba sometida nos causa varias interrogantes sobre hechos esenciales que debieron dirimirse mediante un juicio en su fondo, además de que existen cuestiones de credibilidad que ameritaban su dilucidación

mediante el correspondiente estudio y análisis de la prueba oral en conjunto con la evidencia documental.

Ciertamente, el tribunal primario no podía concluir si en efecto hubo o no hubo un acuerdo entre las partes, pues existe controversia sobre el objeto y la causa del negocio jurídico entre Empresas Renacimiento y Banco Popular. Esto surge a raíz de la última comunicación que le dirigiera el funcionario de la institución financiera, Francisco J. Morales Boscio, al apelante el 8 de mayo de 2013. Específicamente le expresa que “cuando hablamos por teléfono negociamos la gasolinera de la Calle Villa en Ponce y no la que ahora intenta opcinar”. Definitivamente, este es un hecho material que está en controversia. Sobre todo, si consideramos que en todas las comunicaciones entre las partes aparece como referencia la propiedad con la siguiente descripción: propiedad de Banco Popular No. 1460 localizada en Eduardo Ruberte Ave. and SR-2 Rio Cañas Ward, Ponce. Tampoco está claro cuál era el valor real de la propiedad en controversia y si el término para la firma del contrato había caducado, después que la propia parte apelada decidiera aplazar la firma. Estos hechos son esenciales para determinar si hubo o no un acuerdo de opción a compra como alega el apelante.

También está en controversia cuáles eran las autorizaciones sobre la propiedad que estaban pendientes de discutir con el señor Morales Boscio y que según alega la parte apelada eran condiciones que impedían el perfeccionamiento del contrato. Asimismo, no sabemos quién estaba autorizado a firmar el acuerdo, luego que el comité del Banco Popular aceptara la oferta de Empresas Renacimiento. Nuestro ordenamiento ha establecido que en los casos en los que exista “elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia o cuando el factor

credibilidad sea esencial” no es aconsejable utilizar el mecanismo de sentencia sumaria. Soto v. Hotel Caribe Hilton, 137 DPR 294, 301 (1994). Por ello, ante estos hechos, la resolución del caso por la vía sumaria pudo haber privado al tribunal sentenciador de tener ante sí toda la verdad sobre lo ocurrido durante las negociaciones del negocio jurídico que se pretendía concretar. *Id.*

En consecuencia, procede revocar la Sentencia apelada y devolver el caso al foro *a quo* para que celebre juicio en su fondo.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, resolvemos revocar la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, y devolver los autos para que este proceda conforme a lo aquí resuelto.

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

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