

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

*AGUSTÍN A. MESSÓN DÍAZ,
ALYS FRANCES DE THOMAS
LOBODY, INDIVIDUALMENTE Y
EN REPRESENTACIÓN DE SU
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES*

Apelantes

v.

*PR ASSET PORTFOLIO2013-1
INTERNATIONAL SUB I, LLC*

Apelado

KLAN201900875

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

Caso Núm.
K AC2015-0462

Sobre:
Daños y Perjuicios,
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Sánchez Ramos,¹ y el Juez Pagán Ocasio²

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de julio de 2020.

El 9 de agosto de 2019, el Sr. Agustín Antonio Messón Díaz, Alys Frances de Thomas Lobody individualmente y en representación de su sociedad legal de bienes gananciales (los apelantes) comparecen ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. Solicitan que revoquemos la Sentencia del Tribunal de Primera Instancia (TPI) de 16 de mayo de 2019 que declaró no haber lugar su Moción de Sentencia Sumaria Parcial y desestimó la demanda que ellos presentaron en contra de PR Asset Portfolio2013-1 International Sub I, LLC (el apelado o PRAPI).

Por los fundamentos que expresamos a continuación, confirmamos la Sentencia recurrida.

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2020-041 se designó al Hon. Roberto J. Sánchez Ramos en sustitución del Hon. Erik J. Ramírez Nazario.

² El Hon. Ángel R. Pagán Ocasio fue asignado a este caso en sustitución del Hon. Miguel A. Cancio Bigas por virtud de la Orden Administrativa TA-2020-006.

I.

El presente caso se originó el 14 de mayo de 2019 luego de que los apelantes presentaron una demanda de daños y perjuicios e incumplimiento de contrato en contra del apelado. Adujeron que el apelado incumplió con su obligación contractual de cancelar o pagar el embargo federal que gravaba el Apartamento 33-B del Condominio Pine Grove del municipio de Carolina, Puerto Rico previo a la compraventa que se llevó a cabo el 31 de enero de 2014. Sostuvieron que varias instituciones le denegaron el financiamiento para la referida compraventa por motivo del embargo federal que el apelado no había cancelado. Ello, atrasó el cierre de la compraventa ocasionándoles estrés, ansiedad e incertidumbre, entre otros, por lo cual reclamaron sufrimientos y angustias mentales estimados en \$200,000.00. Asimismo, solicitaron daños estimados en \$12,500.00 por concepto de la renta de un apartamento que no hubiesen alquilado del apelado haber mediado con diligencia y buena fe durante su relación contractual con los apelantes. Finalmente, reclamaron \$1,000.00 por los gastos incurridos en estudios de título, tasaciones y estados financieros.

En su contestación a la demanda, el apelado negó haber incumplido su relación contractual con los apelantes y adujo que la obligación de cancelar el embargo federal sobre el apartamento en cuestión no recaía sobre PRAPI.

El 11 de enero de 2016, los apelantes presentaron una Moción de Sentencia Sumaria Parcial en la cual solicitaron al TPI que dicte sentencia parcial donde decrete que el apelado incumplió su obligación contractual de cancelar o pagar el embargo federal para vender el apartamento a los apelantes libre de toda carga y gravamen. Luego de que ambas partes presentaran varios escritos, el TPI celebró una vista argumentativa para adjudicar las mociones pendientes. A esos efectos, dictó Sentencia el 16 de mayo de 2019

en la cual determinó que los siguientes hechos no están en controversia:

1. El 4 de enero de 2013, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) y los demandantes suscribieron un contrato de opción de compraventa mediante el cual el primero concedió a los segundos la opción de comprar por \$230,000.00, libre de toda carga y gravamen, el apartamento 33-B del Edificio B del Condominio Pine Grove, sito en Carolina, Puerto Rico [...]
2. Por escritura número 13 sobre compraventa otorgada el 25 de marzo de 2013, ante la notario Erika M. Carrasquillo Álvarez, inscrita al folio 169 del tomo 979 de Carolina, inscripción 24 y última, el demandado PR Asset Portfolio 2013-1 International Sub I, LLC (en lo sucesivo PRAPI) adquirió del BPPR el Apartamento por el precio de \$146,799.00 [...]
3. Dicho apartamento es el objeto del Contrato de Opción de Compraventa suscrito por los demandantes y el BPPR el 4 de enero de 2013 [...]
4. El 11 de julio de 2013, los demandantes y PRAPI suscribieron un documento titulado EXTENSIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, mediante el cual PRAPI se obligó con los demandantes a venderle el Apartamento en o antes del 22 de agosto de 2013. Las partes también pactaron que: “Los restantes términos y condiciones del Contrato de Compraventa del 4 de enero de 2013 quedarán inalterados” [...]
5. El 24 de septiembre de 2013, los demandantes y PRAPI suscribieron un segundo documento titulado EXTENSIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, mediante el cual PRAPI se obligó a venderle a los demandantes el Apartamento en o antes del 30 de octubre de 2013. Las partes también pactaron que: “Los restantes términos y condiciones del Contrato de Compraventa del 4 de enero de 2013 quedarán inalterados” [...]
6. El 1 de noviembre de 2013, los demandantes y PRAPI suscribieron un tercer documento titulado EXTENSIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, mediante el cual PRAPI se obligó a venderle a los demandantes el Apartamento en o antes del 30 de noviembre de 2013. Las partes también pactaron que: “Los restantes términos y condiciones del Contrato de Compraventa del 4 de enero de 2013 quedarán inalterados” [...]
7. El 11 de diciembre de 2013, los demandantes y PRAPI suscribieron un cuarto documento titulado EXTENSIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, mediante el cual PRAPI se obligó a venderle a los demandantes el Apartamento en o antes del 31 de diciembre de 2013. Las partes también pactaron que: “Los restantes términos y condiciones del Contrato de Compraventa del 4 de enero de 2013 quedarán inalterados” [...]

8. El 28 de enero de 2014, los demandantes y PRAPI suscribieron un quinto documento titulado EXTENSIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, mediante el cual PRAPI se obligó a venderle a los demandantes el Apartamento en o antes del 7 de febrero de 2014. Las partes también pactaron que: “Los restantes términos y condiciones del Contrato de Compraventa del 4 de enero de 2013 quedarán inalterados” [...]
9. El 9 de diciembre de 2015, la representación profesional de PRAPI, a petición del Lcdo. Jorge M. Suro Ballester, produjo a los demandantes copia de la Instancia solicitando cancelación de embargo en el Registro de la Propiedad de Carolina I, presentada el 28 de julio de 2015 [...]
10. El 9 de diciembre de 2015, la representación profesional de PRAPI, por petición del licenciado Jorge M. Suro Ballester, remitió a los demandantes una Instancia solicitando cancelación de embargo presentada en el Registro de la Propiedad el 28 de julio de 2015 [...]
11. El 9 de junio de 2005, se anotó un embargo en el Libro de Embargos Federales 3, notificación número 210183405, al folio 125, asiento 3.
12. El embargo era por la suma de \$7,860.01.
13. El 4 de diciembre de 1997, Rosario de los Ángeles Martí Lon adquirió el apartamento B-33 del Edificio B del Condominio Pine Grove, mediante la *Escritura Número 11*, otorgada el 4 de diciembre de 1997, ante el notario Vicente M. Negrón.
14. El 28 de marzo de 2007, Rosario de los Ángeles Martí Lon vendió el apartamento B-33 a Carlos Enrique Géigel y Elsie Maldonado Rivera, mediante la *Escritura Número 84 de Compraventa*, otorgada ante el notario Rafael F. Morales Cabranes, por la suma de \$417,000.00.
15. Para el 28 de marzo de 2007, la propiedad tenía cuatro gravámenes: a) hipoteca por la suma de \$13,500.00 a favor de Doral Financial Corp.; b) hipoteca por la suma de \$216,000.00 a favor de Doral Bank; c) embargo federal por la suma de \$7,860.00; d) embargo a favor del Estado Libre Asociado de \$30,000.00.
16. Carlos Enrique Géigel y Elsie Maldonado Rivera, retuvieron del precio de compraventa las sumas necesarias para cancelar estos embargos.
17. Del precio de venta de \$417,000.00, Carlos Enrique Géigel y Elsie Maldonado Rivera retuvieron un total de \$299,199.62, dejando un sobrante para la vendedora de \$117,800.38.
18. Del total del precio de compraventa, Carlos Enrique Géigel y Elsie Maldonado Rivera retuvieron las siguientes partidas para saldar las hipotecas y gravámenes que pesaban sobre el apartamento 33-B:

a. Hipoteca Doral Financial Corp.	\$ 16,595.47
b. Hipoteca Doral Bank	\$ 229,407.00
c. Embargo federal	\$ 23,197.15
d. Embargo ELA	\$ 30,000.00
e. Total retenido	\$ 299,199.62

19. Al 25 de marzo de 2013, fecha en que los demandantes adquirieron el apartamento 33-B del edificio B del Condominio Pine Grove, las hipotecas de Doral Financial Corp, Doral Bank, y el embargo a favor del Estado Libre Asociado no aparecían inscritos en el [R]registro de la [P]ropiedad.
20. El *Contrato de [O]pción de [C]ompraventa* suscrito por PRAPI y los demandantes disponía en su cláusula siete lo siguiente:

A menos que se disponga de otra manera en la Escritura de Compraventa, se conviene que de ejercitarse la opción, la venta del inmueble se efectuará libre de cargas y gravámenes con excepción de las servidumbres y condiciones restrictivas si alguna, que a esta fecha el inmueble pudiere estar afecto. Si por cualquier razón el Dueño no puede vender el inmueble libre de cargas y gravámenes, o si el estudio registral de la propiedad que se haga surge una situación que le impida al Dueño vender la propiedad, dentro del término o duración de esta Opción, este Contrato se resolverá de inmediato sin responsabilidad alguna ulterior de ambas partes y el dueño devolverá al Optante el precio de la opción.

21. El 31 de enero de 2014, PRAPI y los demandantes otorgaron la *Escritura Número 12 de Compraventa*, ante el notario Ricardo A. Vargas del Valle.
22. Mediante dicho documento, los demandantes adquirieron de PRAPI el apartamento 33-B del edificio B del Condominio Pine Grove, por la suma de \$230,000.00, que era la cuantía que habían acordado los demandantes con Banco Popular mediante el *Contrato de Opción de Compraventa* del 4 de enero de 2013.
23. La *Escritura [N]úmero 12 de [C]ompraventa* dispone en el párrafo tercero lo siguiente:

Manifiesta LA PARTE VENDEDORA que la propiedad por sí se halla afecta a:

Embargo federal por la suma de siete mil ochocientos sesenta dólares con un centavo (\$7,860.01), notificación número 210183405, presentado el día nueve (9) del mes de junio del año dos mil cinco (2005). Anotado al folio ciento veinticinco (125) del asiento tres (3) del libro de Embargos Federales número tres (3).

En atención al gravamen antes, a instancias de La Parte Vendedora se ha emitido un compromiso de cancelación.

Se advierte a la parte compradora que el gravamen antes identificado constituirá uno sobre la propiedad objeto de la presente hasta tanto y en cuanto el mismo sea cancelado.

La Parte Vendedora a través de la presente reitera y certifica que la cancelación del gravamen antes identificado será cancelado sin que ello represente costo ni gasto adicional para la Parte Compradora.

Los otorgantes están de acuerdo con el compromiso emitido a los fines de la cancelación del gravamen antes identificado y de conformidad manifiestan libre y voluntariamente su deseo de continuar con el otorgamiento de la presente.

24. Money House proveyó el financiamiento para que los demandantes adquiriesen la propiedad.
25. First American Title Insurance Company expidió una póliza de título en favor de la entidad financiadora, Money House, que no tomó excepción del embargo federal.
26. De conformidad con una certificación registral expedida el 14 de julio de 2017, a dicha fecha ya constaba cancelado el embargo en el Libro de [E]mbargos [F]ederales 3, anotado al folio 125, asiento 3.
27. Ni del contrato de opción de compra ni del contrato de compraventa surge un término específico para llevar a cabo la cancelación de los gravámenes y/o embargo federal.
28. Tampoco surge el mecanismo a ser utilizado para cancelar el embargo: si el pago o la prescripción.

Evaluada las posturas de ambas partes, el TPI concluyó que, conforme al Contrato de Opción de Compraventa y sus extensiones, el Banco Popular de Puerto Rico y posteriormente PRAPI se obligaron a vender el inmueble en cuestión libre de cargas y gravámenes. El TPI determinó además que las partes también pactaron que, de no poder vender la propiedad libre del embargo federal, el Contrato de Opción de Compraventa quedaría resuelto sin responsabilidad para las partes y tras la devolución del precio dado en opción. Asimismo, puntualizó que las partes estipularon que la cancelación del gravamen se llevaría a cabo sin gasto adicional para los apelantes pero no fijaron plazo ni método para dicha cancelación. Precisó que los apelantes optaron por adquirir el apartamento sujeto al gravamen federal en lugar de resolver el contrato. Añadió que, aunque el referido gravamen ya fue cancelado, ello no es el

fundamento para que no exista una causa de acción por incumplimiento en este caso.

En virtud de lo anterior, el TPI dictaminó que el apelado no incumplió su obligación de entregar el apartamento libre del embargo federal porque los apelantes tenían la opción de resolver el contrato y recobrar el precio de la opción, sin embargo, optaron por adquirir el apartamento sujeto al referido gravamen. Asimismo, el TPI concluyó que el apelado no incumplió deber alguno entre abril de 2013 y enero de 2014 por no cancelar o pagar el embargo federal puesto que las partes extendieron la vigencia del contrato sin alterar sus términos y condiciones durante dicho periodo. Por último, el TPI razonó que, a falta de un plazo fijo para el apelado cancelar o pagar el embargo federal, no procede imponerle responsabilidad a esos efectos.

Inconforme, los apelantes comparecen ante este Tribunal y argumentan que:

Erró el TPI al dictar *sua sponte* [una] sentencia sumaria a favor de PRAPI sin considerar hechos materiales que hubiesen podido afectar el resultado de la reclamación de los Apelantes de conformidad con el derecho sustantivo aplicable.

Por su parte, el apelado aduce en su alegato en oposición que el contrato en cuestión contenía una cláusula resolutoria por lo que no podía surgir una causa de acción de los apelantes en su contra mientras estuvo en vigor el contrato de opción. El remedio de los apelantes era la resolución de la opción de compraventa.

II.

Tras un estudio objetivo, sereno y cuidadoso de los argumentos de las partes y de la totalidad del expediente, consignamos la normativa jurídica atinente a la controversia ante nos.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula la sentencia sumaria y establece los requisitos de forma que

la parte promovente de la solicitud de sentencia sumaria y la parte opositora han de cumplir. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, 193 DPR 100, 110 (2015). Sabido es que, la sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional cuyo propósito es facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que carezcan de controversias genuinas de hechos materiales y que no ameriten la celebración de una vista en su fondo. **Ramos Pérez v. Univisión**, 178 DPR 200, 213 (2010). Mediante la sentencia sumaria se aligera la tramitación de un caso siempre que de los documentos que acompañan la solicitud surja que no existe disputa sobre algún hecho material por lo que solo resta aplicar el derecho. *Íd.* Es también un mecanismo útil para descongestionar los calendarios judiciales. **Pilot Life Ins. Co. v. Crespo Martínez**, 136 DPR 624, 632 (1994).

Es harto conocido que, el mecanismo de sentencia sumaria sólo procederá en casos donde se haya presentado evidencia clara que establezca la existencia de un derecho, es decir, cuando el Tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes. **SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo**, 189 DPR 414, 430 (2013). Le corresponde a la parte promovente demostrar que no existe una controversia real sustancial sobre un hecho material por lo que procede resolver sumariamente el asunto como cuestión de ley. *Íd.* Por el contrario, la parte opositora deberá demostrar que existe controversia sobre los hechos que presentó el promovente. Para ello, está obligada a contestar la moción de forma tan detallada y específica como lo hizo el promovente. *Íd.* Dicha parte habrá de especificar los párrafos de la moción dispositiva que entiende están en controversia -según enumerados por el promovente-. Asimismo, para cada uno, habrá de detallar la evidencia admisible que fundamenta su alegación, y puntualizar la página o sección de la evidencia que contradice o refuta el hecho. *Íd.*

Al dictar sentencia sumaria el tribunal habrá de analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los documentos incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del tribunal. Además, el tribunal habrá de determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si existen alegaciones en la demanda que no han sido controvertidas o refutadas por los documentos. **López v. Miranda**, 166 DPR 546, 562 (2005).

Al revisar la procedencia de un dictamen judicial por la vía sumaria, el Tribunal Supremo ha establecido que este Tribunal ha de utilizar los mismos criterios que el TPI al determinar si procede una sentencia sumaria. **Vera v. Dr. Bravo**, 161 DPR 308, 334-335 (2004). Sobre las facultades de este Tribunal decretó “[n]o puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia” *Íd.*, pág. 335. Entiéndase que, este Tribunal sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales y si el TPI aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

Por otro lado, en materia contractual, el Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391, dispone que los contratos son fuente de obligación entre las partes siempre que concurren tres elementos, a saber: consentimiento, objeto y causa. De manera que, una vez los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

De igual manera, es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico el principio de la autonomía contractual. Ello permite a las partes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre y cuando estos no sean contrarios a las leyes,

la moral y el orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Sobre la interpretación de los contratos, el Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471, establece que si los términos del contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes se observará su sentido literal.

III.

El Contrato de Opción de Compraventa que los apelantes otorgaron con el Banco Popular de Puerto Rico el 4 de enero de 2013, establece lo siguiente en su séptima cláusula:

A menos que se disponga de otra manera en la Escritura de Compraventa, se conviene que de ejercitarse la opción, la venta del inmueble se efectuará libre de cargas y gravámenes con excepción de las servidumbres y condiciones restrictivas si alguna, que a esta fecha el inmueble pudiere estar afecto. Las partes en este Contrato reconocen que en este momento no hay un estudio registral reciente de la propiedad. Si por cualquier razón el Dueño no puede vender el inmueble libre de cargas y gravámenes, o si el estudio registral de la propiedad que se haga surge una situación que le impida al Dueño vender la propiedad, dentro del término o duración de esta Opción, este Contrato se resolverá de inmediato sin responsabilidad ulterior de ambas partes y el dueño le devolverá al Optante el precio de la opción.³

Además, surge del expediente un estudio de título del inmueble en cuestión donde aparece un embargo federal de \$7,860.01 en contra de Rosario A. Marti Lon presentado el 9 de junio de 2005. Allí mismo aparece una nota que lee “[n]o podemos precisar que la persona embargada y la titular anterior en esta finca sean la misma persona.”⁴ Cabe señalar que el 25 de marzo de 2013 - posterior a la firma del Contrato de Opción de Compraventa- el Banco Popular de Puerto Rico vendió al apelado el inmueble en cuestión. Es por ello, que las diversas extensiones al Contrato de Opción de Compraventa fueron otorgadas entre las partes de epígrafe y a los únicos efectos de aplazar la fecha de vencimiento. De dichos documentos surge claramente que los restantes términos

³ Apéndice, pág. 29.

⁴ Apéndice, pág. 33.

y condiciones del Contrato de Opción de Compraventa quedaron inalterados.⁵

Posteriormente, al otorgar la Escritura de Compraventa, las partes acordaron lo siguiente en torno a la cancelación del embargo federal:

---En atención al gravamen antes, a instancia de LA PARTE VENDEDORA se ha emitido un compromiso para su cancelación.-----

---Se advierte a la parte compradora que el gravamen antes identificado constituirá uno sobre la propiedad objeto de la presente hasta tanto y en cuanto el mismo sea cancelado.--

---La PARTE VENDEDORA a través de la presente reitera y certifica que la cancelación del gravamen antes identificado será cancelado sin que ello represente costo ni gasto adicional para la PARTE COMPRADORA.-----

---Los otorgantes están de acuerdo con el compromiso emitido a los fines de la cancelación del gravamen antes identificado y de conformidad manifiestan libre y voluntariamente su deseo de continuar con el otorgamiento de la presente.⁶-----

Por su parte, obra en el expediente la Instancia Solicitando Cancelación de Embargo fechada el 23 de julio de 2015 y presentada ante el Registro de la Propiedad de Carolina I con su correspondiente minuta de cancelación.⁷ Asimismo, surge una certificación registral expedida el 14 de julio de 2017 que acredita que para dicha fecha el referido embargo constaba cancelado en el Libro de Embargos Federales.⁸

Por otro lado, consta de la Moción de Sentencia Sumaria Parcial que presentaron los apelantes que cuando ellos se personaron a otorgar la escritura de compraventa advinieron en conocimiento de que PRAPI no había cancelado ni pagado el embargo federal y que -aun así- accedieron al otorgamiento porque presuntamente llevaban un año a la espera de finalizar dicha compraventa.⁹

⁵ Apéndice, págs. 34-38.

⁶ Apéndice, pág. 98.

⁷ Apéndice, págs. 43-49 y 138-141.

⁸ Apéndice, págs. 142-143.

⁹ Apéndice, págs. 18-19.

A todas luces, el expediente apoya la determinación del TPI de que el apelado no incurrió en incumplimiento de contrato. Conforme a lo pactado en el Contrato de Opción de Compraventa, los apelantes tenían la alternativa de resolver el contrato y que PRAPI le devolviese el precio dado en opción pero no lo hicieron. Los apelantes fueron más allá y consintieron a formalizar el acuerdo mediante el otorgamiento de la Escritura de Compraventa para adquirir el apartamento sujeto al embargo federal.

A tenor con la normativa antes expuesta, el otorgamiento del Contrato de Opción de Compraventa y la Escritura de Compraventa obligan a las partes a lo expresamente pactado. Los apelantes estuvieron de acuerdo con el compromiso del apelado de que cancelaría el embargo federal y otorgaron la Escritura de Compraventa sujeta al gravamen federal. En ausencia de ambigüedad sobre los términos pactados, se observará la voluntad de las partes en su sentido literal. Sobre tales bases, concluimos que el apelado no incurrió en incumplimiento de contrato. El TPI actuó correctamente al declarar sin lugar la solicitud de sentencia sumaria y al desestimar la demanda de epigrafe.

IV.

Por lo antes expuesto, se confirma la Sentencia apelada.

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