

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

DAMIÁN P. MALDONADO,  
GABRIELLA ARONSON Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES QUE AMBOS  
CASADOS ENTRE SÍ  
COMPONEN

Apelantes

v.

AUTONOMY INVESTMENTS  
PUERTO RICO, INC. Y JORGE  
EDUARDO UNANUE LÓPEZ

Apelados

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

KLAN202100296 Caso Núm.  
SJ2020CV04116

Sobre:  
Cumplimiento  
específico de  
contrato, daños por  
incumplimiento de  
contrato y acción  
civil

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

Pagán Ocasio, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de agosto de 2021.

**I.**

El 27 de abril de 2021, Damian Maldonado, Gabriella Aronson y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los apelantes) presentaron una *Apelación* en la que solicitaron que revoquemos una *Sentencia*<sup>1</sup> emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 6 de abril de 2021.<sup>2</sup> Mediante ésta, el TPI declaró “Ha Lugar” la *Moción de Sentencia Sumaria*<sup>3</sup> presentada por Autonomy Investments Puerto Rico, Inc. (Autonomy) y Jorge Eduardo Unanue López (en conjunto, los apelados). Asimismo, declaró “No Ha Lugar” la *Oposición a*

<sup>1</sup> Apéndice de la Apelación, págs. 225-245.

<sup>2</sup> Notificada a las partes en esa misma fecha.

<sup>3</sup> Apéndice de la Apelación, págs. 68-170.

“*Moción de Sentencia Sumaria*” y *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*<sup>4</sup> sometida por los apelantes.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, pormenorizaremos los hechos atinentes a la *Apelación*.

## II.

El caso de marras tuvo su génesis en una *Demanda*<sup>5</sup> sobre cumplimiento específico de contrato y daños por incumplimiento de contrato, incoada por los apelantes contra los apelados el 6 de agosto de 2020. Los apelantes alegaron que suscribieron un contrato con los apelados intitulado *Contract for Option Sales Contract*, mediante el cual estos últimos le otorgaron el derecho de opción a compra de tres parcelas de terreno y las estructuras allí enclavadas. Esgrimieron que los apelados incumplieron su obligación contractual de colocarle en condición de otorgar la compraventa de varias propiedades, a pesar de que éstos ejercieron su derecho de opción dentro del plazo pactado. Adujeron que los apelados no les proveyeron la información necesaria para adquirir las propiedades y que incumplieron el contrato debido a que recibieron un acercamiento de un tercero para comprar la propiedad por una suma mayor a la acordada con los apelantes.

Autonomy y el señor Unanue López presentaron su *Contestación a Demanda*.<sup>6</sup> Alegaron que la señora Aronson, esposa del señor Maldonado, no suscribió el contrato ni lo ratificó previo a su vencimiento, por lo que carecía de validez. Además, arguyeron que el señor Maldonado no realizó el pago del precio según pactado en el contrato de opción a compra.

El 28 de diciembre de 2021, Autonomy y el señor Unanue López presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria*.<sup>7</sup> Esgrimieron

---

<sup>4</sup> Íd., págs. 171-197.

<sup>5</sup> Íd., págs. 1-8.

<sup>6</sup> Íd., págs. 25-34.

<sup>7</sup> Íd., págs. 68-170.

que los apelantes no tenían derecho alguno a comprar la propiedad, a recibir compensación por daños y al pago de honorarios de abogados. Enumeraron veinticinco (25) hechos que a su entender no estaban en controversia e hicieron referencia, en cada uno, a los documentos que incluyeron como anejos. Estos documentos fueron:

- i) *Contract for Option Sales Contract*<sup>8</sup>;
- ii) Copia de correos electrónicos con fecha de 16 de julio de 2020, sobre *Signed Contract*<sup>9</sup>;
- iii) Copia de correos electrónicos con fechas de 22 y 23 de julio de 2020, en cuanto a *Status of contract*<sup>10</sup>;
- iv) Copia de correos electrónicos con fecha de 28 de julio de 2020, relacionados a *Escrituras*<sup>11</sup>;
- v) Copia de un cheque dirigido a Amaury Velasco por la cantidad \$130,000.00, con fecha del 15 de julio de 2020 y de una hoja de depósito a nombre de Amaury Velasco con esa misma fecha<sup>12</sup>;
- vi) Copia de varios correos electrónicos sobre *Escrow wire instructions*<sup>13</sup>;
- vii) Copia de correo electrónico relacionado a *Escrituras Atlantic Place 5, 7 y 9*<sup>14</sup>;
- viii) Copia de la escritura de compraventa número trescientos treinta y seis (336) con fecha del 10 de septiembre de 2015<sup>15</sup>;
- ix) Copia de la escritura nueve (9) de venta judicial y cancelación de pagaré e hipoteca<sup>16</sup>;
- x) *Certificación de Resolución Corporativa*<sup>17</sup>;
- xi) Escritura de compraventa número cinco (5) con fecha de 28 de diciembre de 2004<sup>18</sup>;
- xii) *Resolución Corporativa* de Autonomy Investments Puerto Rico, Inc. del 22 de diciembre de 2004<sup>19</sup>;
- xiii) Copia de correos electrónicos con fecha de 31 de julio de 2020 sobre *Compraventa Atlantic Place 5, 7 y 9*<sup>20</sup>;

---

<sup>8</sup>Apéndice de la Apelación, páginas 84-89.

<sup>9</sup>Íd., págs. 90-91.

<sup>10</sup>Íd., págs. 92-94.

<sup>11</sup>Íd., págs. 95-98.

<sup>12</sup>Íd., págs. 99-100.

<sup>13</sup>Íd., págs. 101-105.

<sup>14</sup>Íd., pág. 106.

<sup>15</sup>Íd., págs. 107-115.

<sup>16</sup>Íd., págs. 116-127.

<sup>17</sup>Íd., pág. 128.

<sup>18</sup>Íd., págs. 129-135.

<sup>19</sup>Íd., pág. 136.

<sup>20</sup>Íd., págs. 137-142.

- xiv) Copia de varios correos electrónicos sobre *Signed addendum 5-7-9 Atlantic* y documentos relacionados<sup>21</sup>;
- xv) Correos electrónicos con fecha 30 de julio de 2020 intitulado: *Re: Usa esto-addendum firmado*<sup>22</sup>;
- xvi) Copia de correos electrónicos de varias fechas sobre *Breckenridge Re: Compraventa Atlantic Place 5, 7 y 9*<sup>23</sup>;
- xvii) Copia de correos electrónicos con fecha de 3 de agosto de 2020, sobre *Sale*<sup>24</sup>;
- xviii) Copia de correo electrónico relacionado al *CRIM* del 6 de agosto de 2020<sup>25</sup>;
- xix) Copia de correo electrónico del 12 de agosto de 2020 intitulado *Carta a Lcdo. Horacio Cabrera*, copia de la carta y los estudios de título de las fincas número 3156, 8229 y 1970<sup>26</sup>;
- xx) Copia de la factura número 2007-0130 por los estudios de título.

En síntesis, señalaron que el señor Maldonado no realizó el pago de la opción según pactado. Arguyeron que el pago se hizo mediante un cheque personal y no mediante un cheque certificado o transferencia electrónica, según fue pactado en el contrato. Por lo que, alegaron que los apelantes no ejercieron su derecho de opción en el plazo establecido. Conforme a los hechos enumerados, solicitaron al TPI que desestimara la *Demanda*, que le impusiera a los apelantes el pago de las costas y honorarios de abogados de Autonomy y del señor Unanue López y que ordenara a los apelantes el pago de \$110,500.00, equivalentes al 85% del depósito. Adujeron que tenían derecho a dicho pago debido a que la compraventa no se realizó a tenor con los términos del contrato y no fueron razones atribuibles a Autonomy.

El 18 de enero de 2021, los apelantes presentaron *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*, con la que incluyeron: i) *Declaración Jurada* suscrita por el

---

<sup>21</sup> Íd., págs. 143-151.

<sup>22</sup> Íd., pág. 152.

<sup>23</sup> Íd., págs. 153-158.

<sup>24</sup> Íd., págs. 159-160.

<sup>25</sup> Íd., pág. 161.

<sup>26</sup> Íd., págs. 162-169.

señor José A. Londoño Torres el 14 de enero de 2021; ii) *Declaración Jurada* suscrita por el señor Amaury Velasco Vélez el 15 de enero de 2021; iii) copia de correos electrónicos relacionados al estatus del contrato; y iv) copia de un cheque a la orden de Amaury Velasco, por la cantidad de \$130,0000.00 y de los balances de varias cuentas.<sup>27</sup> De los hechos incontrovertidos propuestos por Autonomy y el señor Unanue López, los apelantes argumentaron que el número 5, 11, 14, 22 y 23 estaban en controversia. Entre otros asuntos, estos hechos trataban sobre el pago de la opción y las razones por las que el corredor Velasco no pudo depositarlos. Solicitaron al TPI que declarara “No Ha Lugar” la solicitud de sentencia sumaria de los apelados y que dictara sentencia sumaria parcial a favor de los apelantes, ordenando a Autonomy vender la propiedad a los apelantes o a la entidad que éstos últimos designen.

Los apelados presentaron una *Réplica a “Oposición a Moción de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial”*.<sup>28</sup> Arguyeron que el requisito de pago de la opción conforme a las condiciones y términos del contrato era uno esencial, debido a que fue la causa y único incentivo de Autonomy para suscribirlo. Asimismo, refutaron los planteamientos de los apelantes sobre los cinco hechos que alegaron estaban en controversia. Además, argumentaron sobre varios hechos incontrovertidos propuestos por los apelantes que entendía estaban en controversia por contener información equivocada o incompleta.

Los apelantes presentaron una *Réplica a Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>29</sup> Esgrimieron que el pago de la opción mediante cheque personal no constituyó un incumplimiento con alguna obligación esencial del contrato de opción que permitiera a

---

<sup>27</sup> Íd., págs. 171-197.

<sup>28</sup> Íd., págs. 199-214.

<sup>29</sup> Íd., págs. 215-223.

Autonomy resolverlo. Adujeron que los apelados aceptaron el cheque personal pues, luego de conocer que los apelantes lo entregaron, no lo objetaron y continuaron las gestiones para concretar la compraventa.

Luego de que las partes sometieran sus respectivos escritos, el TPI dictó la *Sentencia* apelada. En ésta, formuló diecinueve (19) hechos incontrovertidos. Resolvió que la señora Aronson no prestó su consentimiento escrito en el contrato, a pesar de ser un requisito indispensable para la enajenación de los bienes muebles e inmuebles pertenecientes a la sociedad legal de bienes gananciales, y que tampoco ratificó el contrato previo a su vencimiento. Además, concluyó que tampoco estaba presente alguna de las instancias excepcionales que reconocía el Art. 1313 del Código Civil de 1930, entonces vigente.<sup>30</sup> En consecuencia, concluyó que el contrato no produjo ningún efecto jurídico.

Resolvió que, aun si el contrato hubiese sido ratificado por la señora Aronson, los apelantes no cumplieron con el contrato según pactado, toda vez que no pagaron el precio por la opción según acordaron en el contrato. A su vez, concluyó que el corredor (señor Velasco) no podía, por medio de sus actos, obligar a Autonomy, ni modificar el contrato. Por lo que, declaró “Ha Lugar” la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los apelados y “No Ha Lugar” la *Oposición a “Moción de Sentencia Sumaria” y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por los apelantes. En consecuencia, desestimó la *Demanda*.

Inconformes, los apelantes presentaron la apelación ante nos e imputaron al TPI los siguientes errores:

**Primer error:** Erró el TPI al dictar la Sentencia declarando No Ha Lugar la Sumaria de los Maldonado y parcialmente Con Lugar la Sumaria de los Apelados y desestimar con perjuicio la demanda bajo el fundamento de que el Contrato era inválido por la Sra. Aronson no haber comparecido en el

---

<sup>30</sup> 31 LPRA ant. sec. 3672.

mismo y alegadamente no haber ratificado éste en o antes del 30 de julio de 2020.

**Segundo error:** Erró el TPI al dictar la Sentencia declarando No Ha Lugar la Sumaria de los Maldonado y parcialmente Con Lugar la Sumaria de los Apelados y desestimar con perjuicio la demanda por declarar nulo el Contrato sin que la única persona con legitimación activa para solicitar que el Contrato se declarara nulo hubiese solicitado tal declaración de nulidad.

**Tercer error:** Erró el TPI al concluir en *dicta* en la Sentencia que, aun si el Contrato hubiese sido válido, los Maldonado incumplieron el mismo al entregar el depósito de buena fe mediante cheque personal, y no mediante cheque certificado o transferencia cablegráfica por lo cual no tendrían derecho a ejercer la opción de compra ahí concedida.

**Cuarto error:** Erró el TPI al concluir en *dicta* en la Sentencia que, aun si el Contrato hubiese sido válido y el que los Maldonado hubiesen entregado oportunamente y por la cantidad correcta el depósito de buena fe mediante un cheque personal y no un cheque certificado sí hubiese constituido una violación con la obligación esencial del Contrato, Autonomy no podía ratificar y no ratificó el Contrato al continuar con las gestiones encaminadas a concretar la compraventa después de tener conocimiento de que los Maldonado habían entregado oportunamente al Sr. Velasco el depósito de buena fe por la cantidad correcta pero mediante cheque personal en lugar de mediante cheque certificado.

Los apelantes adujeron que la comparecencia de la señora Aronson, al suscribir el contrato de opción, no fue necesaria toda vez que no se trataba de la enajenación de un bien inmueble. Arguyeron que, en caso de que fuese necesaria, la comparecencia de ésta en la demanda constituyó una ratificación por escrito del contrato y del ejercicio de opción concedido. A su vez, alegaron que la única persona con legitimación activa para solicitar la nulidad del contrato era la señora Aronson y que ella en ningún momento lo solicitó. El TPI *motu proprio* fue quien determinó que el contrato era nulo bajo ese fundamento.

En cuanto a la entrega del cheque personal, reiteraron que la obligación de que el cheque fuera certificado no era una obligación esencial del contrato. Además, esgrimieron que la acción del corredor de aceptar el cheque personal era imputable a Autonomy y que el TPI se equivocó al concluir que Autonomy no ratificó el contrato. Argumentó que Autonomy continuó gestiones dirigidas a

la compraventa de la propiedad luego de conocer la aceptación del cheque personal por el corredor.

Por su parte, los apelados arguyeron que el TPI no cometió los errores imputados por los apelantes y que la sentencia apelada es correcta. Alegaron que la señora Aronson no ratificó el contrato antes de su vencimiento, que tampoco se demostró que la propiedad que se pretendía adquirir fuera destinada al uso de la familia, ni que el precio pactado por la opción o compra estuviese de acuerdo con la posición social o económica de la familia de los apelantes. Además, adujeron que podían solicitar la resolución del contrato debido a que los apelantes incumplieron con el pago de la opción según pactado, lo cual era la prestación principal y la causa del contrato. Además, sostuvieron que las acciones del señor Velasco y del abogado de Autonomy no constituían una ratificación por parte de Autonomy.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso del expediente, pormenorizaremos las normas jurídicas, máximas y doctrinas aplicables a los errores imputados.

### III.

#### A.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria está regulado por la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36. El propósito de esta regla es facilitar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles en los cuales no existe controversia real y sustancial de hechos materiales que no requieren ventilarse en un juicio plenario. **SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo**, 189 DPR 414, 430 (2013); **Rodríguez García v. UCA**, 200 DPR 929 (2018); **Bobé v. UBS Financial**, 198 DPR 6, 20 (2017).

Mediante este mecanismo, una parte contra la cual se ha presentado una reclamación puede solicitar que el tribunal dicte sentencia sumaria de la totalidad de la reclamación o de parte de



esta. De esta forma se promueve la descongestión de calendarios, así como la pronta adjudicación de controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria. **Vera v. Dr. Bravo**, 161 DPR 308, 334-335 (2004). Sin embargo, el mecanismo de sentencia sumaria solo está disponible para la disposición de aquellos casos que sean claros; cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda; y que solo reste por disponer las controversias de derecho existentes. **PFZ Props. Inc. v. Gen Acc. Inc. Co.**, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

El promovente de este recurso deberá demostrar que: (1) no es necesario celebrar una vista; (2) el demandante no cuenta con evidencia para probar algún hecho sustancial; y (3) procede como cuestión de derecho. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, 6ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2017, sec. 2615, pág. 317.

Por su parte, la Regla 36.2, *supra*, R. 36.2, dispone que la parte promovente deberá establecer, con prueba admisible en evidencia, que no existe controversia real respecto a hechos materiales de la controversia. Además, según la Regla 36.3, *supra*, R.36.3, tendrá que desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa, así como especificar la página o párrafo del documento que sirva de apoyo a su alegación.

De otro lado, el promovido por una solicitud de sentencia sumaria tiene el deber de controvertir la prueba presentada por la parte promovente de la moción. Este no puede descansar en meras aseveraciones o negaciones de sus alegaciones, sino que debe proveer contradecaraciones juradas y documentos que sustenten los hechos materiales en disputa. Regla 36.3 (c), *supra*, R. 36.3; **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*; **Ramos Pérez v. Univisión**

**Puerto Rico**, 178 DPR 200 (2010); **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, 172 DPR 526 (2007).

En otras palabras, “la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que están en disputa”. **León Torres v. Rivera Lebrón**, 2020 TSPR 21, 204 DPR \_\_\_\_\_ (2020). Por lo que, se requiere que la oposición a la moción de sentencia sumaria contenga:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2), *supra*, R. 36. (b) (2).

Si la parte promovida no cumple con los requisitos impuestos por la mencionada regla, el tribunal podría resolver en su contra de entenderlo procedente. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3 (c). Véase, además, **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, *supra*; **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*, y **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico**, *supra*.

Ahora bien, la moción de sentencia sumaria debe resolverse conforme al derecho sustantivo aplicable, y si de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas surge alguna controversia, no procede disponer del asunto sumariamente. **Ortiz v. Holsum de P.R., Inc.**, 190 DPR 511, 525 (2014). En este sentido, al evaluar los documentos presentados por las partes, el tribunal deberá utilizar el principio de liberalidad a favor del opositor de la moción. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, págs. 216-217.

El tribunal no debe dictar una sentencia sumaria si no está convencido de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte. De haber dudas sobre la existencia de controversias de hechos materiales, deberán resolverse a favor de la parte que se

opone a la moción de sentencia sumaria. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, 193 DPR 100, 138 (2015). Esto, con el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de ejercer su día en corte. Íd.

A tono con lo anterior, cabe resaltar que el Tribunal Supremo ha expresado que no es recomendable dictar una sentencia sumaria cuando se requiere dirimir asuntos que envuelven elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, supra, pág. 219; **Carpets & Rugs v. Tropical Repts**, 175 DPR 615, 638 (2009). No obstante, “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales” nada impide que se utilice la sentencia sumaria en casos donde existen elementos subjetivos o de intención. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, supra, pág. 219.

De otra parte, en **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar que el Tribunal de Apelaciones debe utilizar para revisar una denegatoria o concesión de una moción de sentencia sumaria. Dictaminó que: “[e]l Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria”. Íd., págs. 21-22. La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. **Vera v. Dr. Bravo**, supra, págs. 334-335. Todas las inferencias permitidas deberán ser a favor de la parte oponente a la moción de sentencia sumaria, de forma que se evalúe el expediente de la manera más favorable hacia dicha parte. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, pág. 118. Además, deberá constatar que las partes cumplan con los requisitos de forma que dispone la Regla 36, supra, tanto en la

moción de sentencia sumaria, como en la oposición, y deberá revisar si existen hechos materiales en controversia. Íd. Si existiesen, el foro apelativo tendrá que exponer los hechos en controversia y los que no, como dispone la Regla 36.4, *supra*, R. 36.4. Si el Tribunal Apelativo no encuentra hechos controvertidos, deberá revisar *de novo* si el foro inferior aplicó correctamente el derecho. Íd., pág. 119.

### B.

De otra parte, las obligaciones consisten en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Véase el entonces vigente Art. 1041 del Código Civil de 1930<sup>31</sup>. Estas nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en los que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil de 1930.<sup>32</sup> Aquellas obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse conforme a los mismos. Art. 1044 del Código Civil de 1930.<sup>33</sup>

Un contrato surge desde que una o varias personas consientes en obligarse con otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar cierto servicio. Art. 1206 del Código Civil de 1930.<sup>34</sup> En el contrato, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que entiendan convenientes siempre que las mismas no sean contrarias a la ley, la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil de 1930.<sup>35</sup>

En nuestro ordenamiento jurídico, las relaciones contractuales están regidos por los principios de la autonomía de la voluntad y *pacta sunt servanda*. ***Oriental Bank v. Perapi et al.***,

---

<sup>31</sup> 31 LPRA ant. sec. 2991. Tomamos conocimiento judicial de que el Código Civil de 1930 fue derogado mediante la Ley Núm. 55-2020. No obstante, aplicamos el Código Civil de 1930, el cual se encontraba vigente al momento en que se presentó la demanda en el caso de marras.

<sup>32</sup> 31 LPRA ant. sec. 2992.

<sup>33</sup> 31 LPRA ant. sec. 2994.

<sup>34</sup> 31 LPRA ant. sec. 3371.

<sup>35</sup> 31 LPRA ant. sec. 3372.

192 DPR 7, 15 (2014). El Art. 1207 del Código Civil de 1930 disponía lo atinente a la autonomía de la voluntad.<sup>36</sup> Conforme a este, las partes contratantes tienen la libertad de “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”.<sup>37</sup> Por otra parte, el principio de *pacta sunt servanda*, establece que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 1044 del Código Civil de 1930.<sup>38</sup> ***Oriental Bank v. Perapi et al.***, supra, pág. 15; ***PRFS v. Promoexport***, 187 DPR 42, 52 (2012).

Los elementos indispensables para perfección de un contrato son: 1) el consentimiento de las partes contratantes; (2) el objeto, y (3) la causa. Art. 1213 del Código Civil de 1930.<sup>39</sup> “El consentimiento de las partes en la celebración de un contrato, es elemento esencial para su existencia”. ***S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American***, 182 DPR 48, 62 (2011). Sobre la obligatoriedad de los contratos, el Art. 1210 del Código Civil de 1930 disponía que: “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

### C.

El contrato de opción a compra no estaba regulado por el Código Civil de 1930. No obstante, el mismo ha sido definido por el Tribunal Supremo como “el convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la

---

<sup>36</sup> Íd.

<sup>37</sup> Íd.

<sup>38</sup> 31 LPRA ant. sec. 2994.

<sup>39</sup> 31 LPRA ant. sec. 3391.

celebración de un contrato principal”. **PDCM Assoc. v. Najul Báez**, 174 DPR 716, 724 (2008); **Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt**, 156 DPR 234, 246 (2002). Véase, además, **Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador**, 123 DPR 571, 583 (1989).

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

En síntesis, el contrato de opción consiste en que una parte le concede a otra la facultad de decidir sobre la celebración de un contrato por el cual se opta, de modo exclusivo, en un plazo determinado y sin otra condición que el propio juicio del optante. **Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt**, supra, citando a J. Castán Tobeñas, *Derecho civil español, común y foral*, Madrid, Ed. Reus, 14ta ed., 1988, T. IV, pág. 50. El derecho de opción queda extinguido mediante su ejercicio positivo, de ese modo, queda perfeccionado el contrato aceptado. Íd., pág. 249. Asimismo, ese derecho queda

extinguido si el optante renuncia al mismo o si transcurre el plazo concedido para que este ejerza la opción. Íd. En cuanto al término, el Tribunal Supremo ha expresado que:

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

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

#### D.

En materia de administración de bienes por un miembro de la sociedad legal de bienes de gananciales, “nuestro ordenamiento jurídico [se] rige [por] la norma de que *ambos cónyuges* son los administradores de la sociedad de gananciales”. **Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez**, 125 DPR 340, 348 (1990); véase, además, el Art. 91 del Código Civil de 1930.<sup>40</sup> El Art. 91 del Código Civil de 1930

---

<sup>40</sup> 31 LPRA ant. sec. 284.

disponía que los bienes inmuebles pertenecientes a la sociedad legal de bienes gananciales solo podían ser enajenados o gravados mediante el consentimiento escrito de ambos cónyuges, so pena nulidad.<sup>41</sup> No obstante, los actos realizados por un solo cónyuge para adquirir bienes o préstamos que beneficien a la sociedad legal de bienes gananciales serán a cargo de ésta. **Banco de Ahorro Del Oeste v. Santos**, 112 DPR 70, 77-78 (1982); **Vivaldi v. Mariani et al.**, 10 DPR 444, 448 (1906). Asimismo, el Art. 1313 del Código Civil de 1930 establecía que:

[...] ninguno de los dos podrá donar, enajenar, ni obligar a título oneroso, los bienes muebles e inmuebles de la sociedad de gananciales, sin el consentimiento escrito del otro cónyuge, excepto las cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la posición social o económica de ambos cónyuges.<sup>42</sup>

Ahora bien, el segundo párrafo del Artículo 1211 del Código Civil de 1930 disponía que: “[e]l contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal *será nulo*, a no ser que lo *ratifique* la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”.<sup>43</sup> En ese sentido, un contrato celebrado sin el consentimiento de ambos cónyuges no surte efecto jurídico hasta que la falta del consentimiento sea subsanada mediante ratificación. Así ha sido establecido desde **Caballero et al. v. Pomales et al.**, 17 DPR 719 (1911). **Soto v. Rivera**, 144 DPR 500, 511 (1997); **Madera v. Metropolitan Const. Corp.**, 95 DPR 637, 647 (1967).

#### E.

En Puerto Rico, la Ley Núm. 10-1994, conocida como la *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico* regula el negocio de bienes raíces y la profesión del corredor.<sup>44</sup> El Art. 2,

<sup>41</sup> Íd.

<sup>42</sup> 31 LPRA ant. sec. 3672.

<sup>43</sup> 31 LPRA ant. sec. 3376.

<sup>44</sup> 20 LPRA sec. 3025 *et seq.*



inciso (e), de Ley Núm. 10-1994 establece que el contrato de corretaje “es aquél mediante el cual una persona a cambio de una retribución se obliga a prestarle servicios a otra como intermediario con un tercero para llevar a cabo una transacción de bienes raíces, según definida en este capítulo”.<sup>45</sup> Como ha expresado el Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, dicho contrato es de naturaleza *sui generis*. **Meléndez Guzmán v. Berríos López**, 172 DPR 1010, 1022-1023 (2008). Aunque no estaba regulado por el Código Civil de 1930, el mismo se regía por las disposiciones del Código Civil de 1930 atinentes al contrato de mandato por estar íntimamente relacionado a esa figura jurídica. *Íd.*

Los tres tipos de contratos de corretaje principales reconocidos son: los exclusivos, los semiexclusivos y los abiertos. **S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park**, 180 DPR 340, 356-357 (2010). En un contrato de corretaje exclusivo, el cliente “le concede al corredor o empresa de bienes raíces la autorización única y exclusiva para actuar como intermediario en representación de este para ofrecer, promocionar y negociar determinada transacción de bienes raíces.” *Íd.*, pág. 357, citando a R. Cintrón Perales, *El Contrato de Corretaje de Bienes Raíces y Opción de Compraventa de Propiedades Residenciales*, San Juan Puerto Rico, Ed. Situm, 2006, págs. 87-88. En el contrato semiexclusivo, el dueño “no renuncia a su facultad de realizar gestiones para perfeccionar la transacción de bienes raíces por sí mismo.” *Íd.* Mientras que, en el contrato de corretaje abierto el cliente “se reserva la facultad de contratar el número de corredores que desee.” *Íd.*

En otro extremo, el Art. 2, inciso (g) de la Ley Núm. 10-1994 define el corredor de bienes raíces como:

la persona natural que, poseyendo una licencia para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces expedida por la Junta, actúe como intermediario, mediante pago o

---

<sup>45</sup> 20 LPRA sec. 3025.

promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida, entre las partes que acuerden llevar a cabo en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de venta, alquiler, administración, permuta de bienes inmuebles localizados en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. [...]

La función de un corredor de bienes raíces consiste en ser un intermediario y establecer una relación contractual con los futuros compradores o vendedores.<sup>46</sup> El corredor de bienes raíces no es parte en los contratos, más bien recibe una retribución a título oneroso pactada previamente. Véase, L. Rivera Pagán, *La figura del Corredor de Bienes Raíces como intermediario en los contratos de opción de compra o venta a la luz de la Ley Núm. 10 de 25 de abril de 1994. Análisis Jurisprudencial: Vélez López v. Izquierdo Stella*. 45 REVDP 13 Vol. 1 (2005).

Por otra parte, el Art. 2, inciso (i), de la Ley Núm. 10-1994 dispone que el “depósito” será la suma de dinero que un comprador entregue a un corredor, vendedor o empresa de bienes raíces antes de efectuarse una transacción de bienes raíces, previo a efectuarse una transacción, con el propósito de que se inicien las diligencias para que la transacción se realice.<sup>47</sup> El corredor de bienes raíces deberá depositar todos los adelantos en efectivo, prontos de pago, depósitos de buena fe y otros depósitos en fideicomisos que reciba por sí, sus asociados, vendedores o empleados en una cuenta plica hasta tanto se efectúe la transacción. Art. 2, inciso (h) de la de Ley Núm. 10-1994.<sup>48</sup>

#### IV.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico, que este foro apelativo se encuentra en la misma posición que el Tribunal

<sup>46</sup> Véase **Wilfredo López Méndez v. Mr. Reality Services y otros**, KLAN201401335.

<sup>47</sup> 20 LPRA sec. 3025.

<sup>48</sup> 20 LPRA sec. 3025.

de Primera Instancia al revisar una solicitud de sentencia sumaria, aunque la misma está limitada a la prueba documental presentada ante el foro primario. **Rivera Matos, et al v. Triple-S Propiedad, Inc. y ACE Insurance Company**, 2020 TSPR 89, 204 DPR \_\_\_\_ (2020); **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, pág. 118; **Vera v. Dr. Bravo**, supra. A tenor con ello, hemos revisado cuidadosamente la solicitud de sentencia sumaria presentada por los apelados ante el TPI.

Como cuestión de umbral, surge que ninguna de las partes cuestionó los hechos incontrovertidos consignados en la Sentencia apelada. Por lo cual, los hacemos formar parte de la presente Sentencia.<sup>49</sup>

No obstante, de un pormenorizado estudio del expediente del caso surge que existen hechos en controversia que impedían al TPI dictar sentencia sumaria. Tras un análisis cuidadoso de los documentos que obran en autos, concluimos que los siguientes hechos materiales están en controversia:

- (1) Si Autonomy tenía conocimiento y autorizó expresa o tácitamente las gestiones realizadas por el señor Velasco (corredor) y por su representante legal.
- (2) Si Autonomy, representada por el señor Velasco (corredor de Autonomy), autorizó la entrega del cheque personal como pago de la opción. El señor Velasco lo recibió y no lo rechazó.<sup>50</sup>
- (3) Si la falta del depósito del cheque, entregado por el apelante Maldonado al señor Velasco, es atribuible a los apelantes.
- (4) Si el cambio de la fecha y la manera de realizar el pago de la opción fue consentido tácita o explícitamente por Autonomy al continuar con las gestiones de compraventa de la propiedad luego de dicho evento y, por ende, el término de la opción fue extendido por acuerdo entre las partes.
- (5) Si los corredores estaban autorizados a variar los términos de la opción, por acciones previas o coetáneas al modo de hacer negocios.

<sup>49</sup> Véase las páginas 230-233 del apéndice de la Apelación.

<sup>50</sup> Adviértase que las partes acordaron que el comprador depositaría la cantidad de \$130,000.00, como depósito de buena fe, en la cuenta plica del señor Velasco. Véase, el inciso (F) del *Contract for Option Sales Contract*. Página 85 del apéndice de la Apelación.

- (6) Si la radicación de la demanda por la señora Gabriella Aronson dentro del término extendido de la opción de compraventa<sup>51</sup> constituyó una ratificación del contrato de opción suscrito por su esposo.
- (7) Si el contrato de opción suscrito por el señor Maldonado y el precio pactado estaban de acuerdo con la posición social y económica de los apelantes.
- (8) Si la propiedad que se pretendía adquirir estaba destinada a uso de la familia de los apelantes.
- (9) Si, a pesar de los daños sufridos por la propiedad el 29 y 30 de julio de 2020, los apelantes renunciaron a su derecho, bajo el contrato de opción, de recibir la propiedad en las condiciones en que estaba al 14 de julio de 2020.

Los documentos que se incluyeron junto a la *Moción de Sentencia Sumaria* y a los demás escritos relacionados a ésta no demuestran claramente que estos hechos esenciales y materiales estén incontrovertidos. La correcta disposición de la controversia del caso de marras requiere la celebración de un juicio en el que puedan dilucidarse estos hechos, que sin duda inciden sobre la verdadera intención de las partes contratantes. Recordemos que no es aconsejable dirimir cuestiones que envuelven elementos subjetivos mediante el mecanismo de sentencia sumaria. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, supra, pág. 219; **Carpets & Rugs v. Tropical Repts**, supra, pág. 638.

En vista de lo anterior, resulta innecesario discutir los errores señalados por los apelantes. Una vez el TPI tenga ante sí la prueba sobre los hechos en controversia, procederá a aplicar el derecho a los hechos probados según corresponda.

## V.

Por los fundamentos expuestos, se *revoca* la *Sentencia* apelada. Se devuelve el caso para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

---

<sup>51</sup> Véase el apéndice de la apelación, pág. 95.

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