

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

WILLIAM SANTIAGO
SASTRE

APELADO

V.

HILDA CANDELARIO
ABREU

APELANTE

KLAN202100981

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

Caso Núm.
SJ2018CV03564

Sobre:

COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de octubre de 2022.

Comparece ante nos la señora Hilda Candelario Abreu (señora Candelario Abreu o parte apelante) y nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida y notificada el 27 de octubre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En el referido dictamen, el TPI declaró con lugar la *Demanda* sobre cobro de dinero, instada por el señor William Santiago Sastre (señor Santiago Sastre o parte apelada). En consecuencia, el TPI ordenó a la señora Candelario Abreu a pagar una suma global de \$29,927.24 más intereses presentencia, a favor de la parte apelada.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, modificamos el dictamen impugnado.

I.

La presente causa se inició el 25 de mayo de 2018, ocasión en que el señor Santiago Sastre presentó una reclamación sobre cobro de dinero contra la parte apelante.¹ En síntesis, alegó que, en enero de 2014, entregó

¹ Apéndice, págs. 13-16.

directamente a la señora Candelario Abreu, titular del apartamento 2-A del edificio Condado Center, sito en San Juan, un total de \$25,500 como parte de las negociaciones para la compra del inmueble;² \$3,722 a FirstBank por concepto de atrasos en la hipoteca; y \$705.24 a la asociación del condominio para satisfacer una derrama, cuyo incumplimiento implicaba la suspensión de los servicios de agua y electricidad. El señor Santiago Sastre afirmó que la parte apelante se rehusó a suscribir un contrato de opción o de promesa de compraventa, toda vez que no lograron establecer un precio de venta. No obstante, sostuvo que los litigantes acordaron que la parte apelada tendría la posesión del apartamento desde esa fecha hasta tanto se suscribiera un contrato de opción y se obtenían los documentos necesarios para el financiamiento de la propiedad, tales como: el balance de la hipoteca, la certificación del CRIM y un estudio de título. Durante ese periodo, el señor Santiago Sastre aseguró que asumió el pago de la hipoteca y el de la cuota de mantenimiento.

Así las cosas, en febrero de 2017, la parte apelada notificó a la señora Candelario Abreu que no estaba dispuesto a continuar pagando el inmueble y solicitó la devolución de los \$25,500. Ante la negativa de la parte apelante, el señor Santiago Sastre incoó la reclamación del título.

El 23 de agosto de 2018, la señora Candelario Abreu presentó su alegación responsiva.³ Ésta aceptó que el señor Santiago Sastre asumiría los costos de la unidad mientras la poseyera, así como el recibo de \$25,500 por parte de aquél. Indicó que la cuantía fue parte de las obligaciones pactadas en la opción de compra. Aceptó, por igual, el pago de la derrama. Aseveró también que las partes acordaron el precio del apartamento en \$287,000 y negó que se hubiera rehusado a suscribir documento alguno. A su vez, alegó desconocer sobre el pago de atrasos en la hipoteca y negó dicha alegación. Sobre el requerimiento de devolución, adujo que la parte

² Véase, cheque 1553 de 1 de enero de 2014 por \$5,500 y cheque 2347 de 27 de enero de 2014 por \$20,000; Apéndice, págs. 115 y 130.

³ Apéndice, págs. 57-60.

apelada vivía y se beneficiaba del inmueble. Además, entre sus defensas afirmativas, enunció parcamente que “[l]a demanda está prescrita”.

En el segundo *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*,⁴ las partes estipularon dieciséis hechos esenciales y seis documentos pertinentes a la reclamación.⁵ En lo que nos compete en el presente recurso, es meritorio señalar que la parte apelante únicamente planteó cuestiones en controversia relacionadas con la devolución de las cuantías dinerarias recibidas. Es decir, la señora Candelario Abreu no esbozó en el documento conjunto ninguna defensa de prescripción extintiva ni la teoría de que la reclamación versaba sobre *culpa in contrahendo*.

Luego de varios trámites innecesarios de pormenorizar, el señor Santiago Sastre presentó una *Segunda Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁶ Reprodujo los dieciséis hechos estipulados como no controvertidos y consignó otros siete. Sostuvo que las dos cuestiones por resolver podían dirimirse sumariamente; éstas fueron: (1) “[s]i la parte demandada puede retener los \$25,500.00 que recibió de la parte demandante como abono al precio de venta de un inmueble perteneciente a ella sin haberse pactado una cláusula de confiscación para retener dicho importe”; y (2) “[s]i la demandada viene obligada al devolver al demandante el pago de \$3,722.00 al ‘First-Bank’ de atrasos en la hipoteca sobre el inmueble, y \$705.24 pagados a la asociación del condominio por concepto de un[a] derram[a] cuyo pago le correspondía hacer a la demandada”.

⁴ Apéndice, págs. 34-56. Véase, el primer *Informe*, Apéndice, págs. 65-85.

⁵ Apéndice, págs. 37-40.

⁶ Entrada 56 del expediente electrónico del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC). **Segunda Solicitud de Sentencia Sumaria**, Apéndice, págs. 144-157; **Declaración Jurada de Vilma Madera Pérez**, págs. 158-159; **Declaración Jurada de William Santiago Sastre**, págs. 110-111; **Anejo 1** (admisiones de la parte apelante, originalmente Entrada 19 del SUMAC), págs. 89-91; **Anejo 2** (recibo, estipulado), pág. 161; **Anejo 3** (balance de cancelación de hipoteca FirstBank, estipulado), pág. 162; **Anejo 4** (certificación de cancelación de embargo, estipulado), pág. 163; **Anejo 5** (talonarios de cheques 1892, 1893, 1894), pág. 164; **Anejo 6** (listado de documentos de financiamiento Oriental Mortgage) págs. 165-166; **Anejo 7** (tasación de 2011, estipulado), págs. 167-170. Valga mencionar que la parte apelada había sometido previamente un pedimiento de resolución sumaria, pero el TPI le concedió un término para volverlo a presentar, ya que no cumplía con la Regla 36 de Procedimiento Civil. Véase, *Minuta* de la vista de 21 de febrero de 2020, Entrada 53 del expediente electrónico del SUMAC. Además, refiérase, Apéndice, págs. 95-107 (solicitud), con anejos a las págs. 108-116; 117-128 (oposición), con anejo a las págs. 129-130; 131-138 (réplica), con anejos a las págs. 139-143.

La parte apelante presentó su oposición a la segunda petición de resolución abreviada el 18 de agosto de 2021.⁷ En su escrito, por primera vez, argumentó que la reclamación estaba prescrita, bajo el fundamento que la *Demanda* versaba sobre daños y perjuicios, al amparo de la doctrina de *culpa in contrahendo*. Asimismo, la señora Candelario Abreu arguyó que la solicitud no cumplía con la Regla 36 de Procedimiento Civil y solicitó al TPI un término para oponerse al petitorio sumario. A esos efectos, el 30 de septiembre de 2021, el TPI concedió un plazo de veinte días para que la parte apelante presentara su oposición;⁸ sin embargo, ésta hizo caso omiso a la *Orden*. La parte apelada replicó.⁹ Transcurrido el término, el 27 de octubre de 2021, el TPI notificó el dictamen apelado, mediante el cual consignó, en lo pertinente las siguientes determinaciones de hechos:

.
4. El demandante visitó el apartamento en varias ocasiones y le llegó a preguntar a la Sra. Candelario por cuanto vendería el apartamento 2-A. En esa ocasión ella le entregó una tasación por \$390,000.00. El demandante encontró el valor muy alto y no llegó a ningún acuerdo con la demandante.
.

6. El 1 de enero del 2014 el Lcdo. Santiago le entregó \$5,500.00 como abono a una opción de compra por el apartamento 2-A. El Lcdo. Santiago estimó el precio de venta del apartamento 2-A en \$287,000.00 sujeto a obtener el balance de la hipoteca sobre la propiedad.

7. Las partes además acordaron que el demandante Lcdo. Santiago tendría posesión del apartamento desde esa fecha hasta tanto se obtenía el balance de la hipoteca, la certificación del CRIM, estudios de títulos, y suscribir un contrato de opción necesario para el financiamiento del apartamento.

8. La parte demandante mantuvo la posesión del apartamento 2-A propiedad de la demandada desde el 1 de enero de 2014 hasta febrero de 2017.

9. El balance de la hipoteca se obtuvo y reflejaba un balance de \$246,962.00 con dos meses de atraso en el pago de la hipoteca por \$3,772.35, cargos por mora de \$664.00, \$4,932.00 por intereses vencidos, y \$322.00 por pre-pago.

⁷ Apéndice, págs. 171-176.

⁸ Entrada 59 del expediente electrónico del SUMAC.

⁹ Apéndice, págs. 177-181.

10. El 27 de enero de 2014 la parte demandante entregó a la parte demandada la suma de \$20,000 por conducto de la Sra. Vilma Madera Pérez.

13. Durante los tres años y dos meses que el demandante ocupó la propiedad, subarrendaba en ocasiones la misma y utilizaba los ingresos para sufragar en parte los gastos de reparaciones al inmueble, las cuotas de mantenimiento y el pago de la mensualidad de la hipoteca.

14. Durante los 3 años y dos meses que el demandante ocupó la propiedad no obtuvo el crédito necesario para asumir la hipoteca que grava el inmueble y decidió no comprar el inmueble.

15. Durante los tres años y dos meses que el demandante ocupó la propiedad, la parte demandada retiró del mercado la misma y guardó respeto al derecho de opción conferido al demandante.

16. En febrero de 2017 el demandado le expresó a la demandada que no podía seguir pagando por el apartamento y la Sra. Angie Yok le entregó las llaves a la parte demandada.

18. Las partes no pactaron una cláusula de confiscación del depósito de \$25,500.00 entregados a la parte demandada por la parte demandante.

19. El demandante pagó una derrama de \$705.00 y dos mensualidades en atraso de la hipoteca sobre el apartamento con First Bank (\$3,772.35). El pago de la derrama se realizó el 9 de septiembre del 2016 junto con unas cuotas de mantenimiento en atraso con el cheque # 1892 por \$1805,35.

20. La demandada admite que el demandante pagó la hipoteca mensual de \$1,753.00 sobre el apartamento 2A con el First Bank durante tres años y dos meses mientras tenía posesión del inmueble.

Al tenor de las aseveraciones citadas, declaró con lugar la reclamación en cobro de dinero y condenó a la señora Candelario Abreu a pagar \$29,927.24. Además, concedió “intereses legales a partir del 23 de mayo del 2018 fecha en que se presentó la demanda de este caso”.¹⁰

Inconforme, la parte apelante solicitó infructuosamente que el TPI reconsiderara su decisión y adicionara determinaciones fácticas.¹¹ El señor

¹⁰ Apéndice, págs. 1-12.

¹¹ Apéndice, págs. 17-22.

Santiago Sastre se opuso.¹² El 23 de noviembre de 2021, el TPI notificó su negativa a reconsiderar.¹³

No conteste aún, la señora Candelario Abreu instó un oportuno

Recurso de Apelación en el que esgrimió los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DECLARAR HA LUGAR UNA DEMANDA QUE ESTABA PRESCRITA POR HABERSE PRESENTADO PASADO EL TÉRMINO DE UN AÑO QUE SE TIENE PARA RECLAMAR POR CULPA IN CONTRAHENDO.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DETERMINAR COMO CUESTIÓN DE HECHO QUE EL TÉRMINO DE UN AÑO PARA RECLAMAR POR CULPA IN CONTRAHENDO NO FUE INTERRUMPIDO.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ACOGER UNA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA DEFECTUOSA POR INCUMPLIR CON LOS CRITERIOS DE LA REGLA 36 DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

Por su parte, el señor Santiago Sastre presentó *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*. Con el beneficio de ambas comparecencias, estamos en disposición de resolver.

II.

-A-

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal cuya función es permitir a los tribunales disponer parcial o totalmente de litigios civiles en aquellas situaciones en las que no exista alguna controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario y el derecho así lo permita. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020). *Rodríguez Méndez, et als v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 784 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015).

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, detalla el procedimiento que debe seguir la parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria. A tales efectos establece que una solicitud deberá incluir (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes;

¹² Apéndice, págs. 23-27; 28-32.

¹³ Apéndice, pág. 33.

(2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V., R. 36.3; *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018); *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

De otro lado, **la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria está obligada a contestar la solicitud de forma detallada.** *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 216 (2010). Para ello, deberá **cumplir con los mismos requisitos** con los que tiene que cumplir el promovente, pero, además, su solicitud deberá contener: (1) una 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, (2) 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. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2).

Es decir, **el promovido no puede descansar en meras alegaciones y afirmaciones.** Por el contrario, **debe someter evidencia sustancial de los hechos materiales que están en disputa y demostrar que tiene prueba para sustanciar sus alegaciones.** *SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo, supra; Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 215. De incumplir con ello, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su

contra, de proceder en derecho. *León Torres v. Rivera, supra*, pág. 44; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*.

En suma, se dictará sentencia sumaria cuando las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hay u otra evidencia que obre en el expediente del tribunal, demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e). Así, **el criterio rector al considerar la procedencia de un dictamen sumario es que no haya controversia sobre los hechos esenciales pertinentes, según alegados por las partes en sus respectivas solicitudes u oposiciones, y que solo reste aplicar el Derecho.** *Rodríguez García v. UCA, supra*, pág. 941. Esta determinación debe ser guiada por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria, para evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte. *Ramos Pérez v. Univision, supra*, pág. 216.

Igual que el Tribunal de Primera Instancia, este Tribunal de Apelaciones se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia al determinar si procede o no una sentencia sumaria. Ello quiere decir que debemos realizar una revisión *de novo* y examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria en el foro primario, haciendo todas las inferencias permisibles a su favor. *Meléndez González et al v. M Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015). Analizamos los documentos que acompañan la moción que solicita la sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquéllos que obren en el expediente del tribunal; con el fin de 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. *S.L.G. v. S.L.G.*, 150 DPR 171, 193 (2000). Si de los documentos surge duda sobre la existencia de una controversia de hechos, éstas se deben resolver contra el promovente, ya

que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796, 809 (2020). Este foro intermedio tampoco puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 307, 335 (2004).

En fin, nuestra evaluación está limitada a la consideración de la evidencia que las partes presentaron ante el foro de primera instancia. Debemos revisar que los escritos cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, verificamos si en realidad existen hechos materiales en controversia. Finalmente, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, revisamos si la primera instancia judicial aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, págs. 118-119.

-B-

El contrato de opción de compraventa no estaba regulado por el Código Civil de 1930,¹⁴ vigente a los hechos que nos ocupan, pero había sido definido jurisprudencialmente como un “convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal”. (Citas omitidas). *P.D.C.M. Assoc. V. Najul Bez*, 174 DPR 716, 724 (2008). Esencialmente, nuestro Tribunal Supremo había reconocido la opción de compraventa como un contrato preparatorio o precontrato encaminado al eventual otorgamiento de un contrato de compraventa. Estableció, además, los siguientes elementos esenciales de este tipo de acuerdo:

- (1) se concede al optante la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal (la compra y venta) sin ninguna obligación por parte de éste;
- (2) dicha concesión tiene carácter de exclusividad;
- (3) se establece un

¹⁴ El Código Civil de 2020 reconoce en el Título VIII *Los Derechos de Adquisición Preferente* del Libro Tercero *Los Derechos Reales* los elementos esenciales de la opción de compra; véase, Arts. 1022; 1029-1032, 31 LPRA secs. 8801; 8821-8824.

plazo para ejercitar la opción, y (4) no existe otra condición que no sea la voluntad del optante. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

Ha expresado nuestro Alto Foro que la opción de compra es un contrato unilateral, porque **el optante no está obligado a comprar**. *Íd.* Añadió también que “el derecho de opción no sólo concede al optante la facultad de perfeccionar el contrato definitivo mediante la aceptación de la opción, sino que impone al concedente la obligación de no frustrar el derecho del que goza el optante”. (Citas omitidas). *P.D.C.M. Assoc. V. Najul Bez, supra*.

La doctrina, por su parte, ha dictado que “no se opta por optar, sino que la opción es la posibilidad de perfeccionar un **contrato previamente delimitado**”. (Énfasis nuestro). J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1982, T. II, Vol. 2, pág. 50, citado en *Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes*, 181 DPR 835, 841 (2011) (Op. de conformidad). **En cuanto a la obligación de pagar una prima en los contratos de opción, ésta no se presume, sino que tiene que pactarse expresamente**. *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 101 (2004), que cita con aprobación a J. Torres Lana, *Contrato y Derecho de Opción*, 2da ed., Madrid, Ed. Trivium, 1987, pág. 154.

-C-

El inciso (q) de la Regla 6.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.3 (q), regula lo concerniente a la defensa afirmativa por prescripción adquisitiva o extintiva. Las defensas afirmativas en general “deberán plantearse en forma clara, expresa y específica al responder a una alegación o se tendrán por renunciadas, salvo [que] la parte advenga en conocimiento de la existencia de la misma durante el descubrimiento de prueba, en cuyo caso deberá hacer la enmienda a la alegación pertinente. *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043, 1064 (2020). Por lo tanto, un demandado que no aduce una defensa afirmativa en la contestación a la demanda renuncia a ésta durante todo el proceso judicial. *Íd.* Por su parte, la doctrina igualmente establece que **las defensas afirmativas**

tienen que plantearse en la alegación responsiva, mediante la aseveración de los hechos que las sustentan. De lo contrario, quedan renunciadas y no pueden plantearse en ninguna etapa posterior del proceso. R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., Lexis Nexis, 2010, § 2404, pág. 251.

-D-

La prescripción extintiva ha sido definida como “una institución de derecho sustantivo que extingue el derecho a ejercer determinada causa de acción”. *Maldonado Rivera v. Suárez y otros*, 195 DPR 182, 192 (2016), seguido en *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez*, 201 DPR 945, 952 (2019). Es norma asentada que la prescripción aspira castigar la inercia y estimular el ejercicio expedito de las acciones. *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez, supra*; que cita a *Meléndez Rivera v. CFSE*, 195 DPR 300 (2016); *Orraca López v. ELA*, 192 DPR 31 (2014); *COSSEC et al. v. González López et al.*, 179 DPR 793, 806 (2010). La prescripción es gobernada por los principios generales del Derecho, en este caso, el Código Civil de 1930. Véase, *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 373 (2013). Cónsono con ese principio, el Art. 1861 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5291, establecía que, en nuestro ordenamiento jurídico, las acciones prescriben por el mero transcurso del tiempo fijado en ley. En lo pertinente al caso de autos, es menester señalar que **el Art. 1864 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5294, establecía un término prescriptivo de quince años para las acciones personales que no tuvieran señalado un término especial de prescripción, lo que se conoce como “prescripción ordinaria”**.¹⁵ *Xerox Corporation v. Gómez Rodríguez, supra*. Como norma general, a la acción de cobro de dinero le aplica dicho plazo quindenial. En *E.L.A. v. Soto Santiago*, 131 DPR 304, 322 (1992), por ejemplo, nuestra Máxima Curia resolvió que la acción para el recobro de fondos públicos no surgía de la responsabilidad civil

¹⁵ El Código Civil de 2020, en su Art. 1203, sobre acciones personales, redujo el término a cuatro años. 31 LPRA sec. 9495.

extracontractual recogida en el Art. 1802 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5141, sino que se trataba de una acción de naturaleza personal.

A tales efectos, el promovente de una acción en cobro de dinero debe acreditar fehacientemente que la acreencia impagada es una líquida, vencida y exigible. Véase, *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 899 (1993). Del mismo modo, la cuantía de dinero adeudada debe ser cierta y determinada. (Citas omitidas.) *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001).

III.

En el caso del epígrafe, la parte apelante sostiene que el TPI incidió al no desestimar la reclamación de la parte apelada por ésta haber prescrito, ya que sostiene se trata de una reclamación al palio de la doctrina *culpa in contrahendo*, cuyo término de un año transcurrió sin interrupción. Además, arguye que la *Segunda Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el señor Santiago Sastre no cumplió con la norma procesal atinente.

Como cuestión de umbral, discutimos el tercer error, de conformidad con la jurisprudencia vinculante antes esbozada, toda vez que nos compete revisar *de novo* la procedencia del dictamen por la vía de apremio. Al evaluar las formalidades de la norma procesal, opinamos que el señor Santiago Sastre cumplió sustancialmente con la Regla 36.3 (a) de Procedimiento Civil, *supra*. Éste expuso brevemente sus alegaciones, aunque no así las de la parte apelante. En cuanto a la causa de acción de cobro y los asuntos litigiosos, planteó dos controversias de derecho. Igualmente, enumeró los párrafos de los hechos esenciales según estipulados, así como aquellos pertinentes sobre los cuales no existe controversia debidamente fundamentados. También acompañó la petición con declaraciones juradas. Por último, solicitó como remedio el pago de las cuantías reclamadas.

En cuanto a la parte apelante, como ya indicamos, presentó una petición desestimatoria y, a su vez, solicitó un término para instar su

oposición. A pesar de que dicho plazo fue concedido, la señora Candelario Abreu no presentó su escrito.

Examinados los documentos judiciales, concluimos que no existía impedimento para que el TPI resolviera por la vía sumaria las contenciones de los litigantes. Por lo anterior, estamos en posición de considerar la aplicación del Derecho del TPI a las controversias planteadas por la parte apelada.

Debido a su intrínseca relación, examinamos en conjunto los primeros dos señalamientos de error.

En este caso, el TPI resolvió que las partes nunca acordaron la retención del abono de \$25,500 ni tampoco un plazo para completar la compraventa. A base de ello, adjudicó el pleito a favor de la parte apelada. Del expediente se desprende que las partes estipularon que el señor Santiago Sastre tendría la posesión del apartamento desde el 2014 “hasta tanto se [obtuviera] el balance de la hipoteca, la certificación del CRIM, estudios de títulos, y [se suscribiera] un contrato de opción necesario para el financiamiento del apartamento”.¹⁶ Sin embargo, a pesar de obrar en autos el balance de hipoteca y un estudio de título, así como la constancia de que la parte apelante retiró del mercado el inmueble mientras el señor Santiago Sastre lo poseyó, los contendientes nunca otorgaron un contrato de opción. Tampoco se sostiene como acuerdo verbal, ya que el precio del apartamento 2-A no fue fijado. Esto es, en el expediente hay ausencia de prueba sobre la aceptación del precio de la tasación de 2011 de \$390,000. Por otro lado, aun cuando en el recibo a manuscrito del cheque 1553, se estableció un precio de \$287,000, allí se consignó que el precio era estimado, aproximado y estaba sujeto a la verificación del balance de hipoteca. Las partes litigantes no establecieron tampoco el plazo para ejercitar el derecho de opción, un elemento esencial de este tipo de contrato. Del mismo modo, no se acordó la retención del abono de \$25,550.

¹⁶ Estipulación y Determinación de Hechos 7.

Por virtud de la libertad contractual, si bien las partes están facultadas para establecer el tiempo y la forma en que el derecho de opción puede ejercitarse; los mecanismos acordados deben conservar las características esenciales del derecho preferente, lo que evidentemente no ocurrió en el caso de autos. En este, más allá de un arrendamiento sin restricciones para subarrendar, se generó un acuerdo preliminar de un contrato futuro de opción para la eventual compraventa del inmueble. Sin embargo, reiteramos que nunca se suscribió la opción. Luego de poseer la propiedad durante tres años y dos meses, tal cual lo estipulado, en febrero de 2017, el señor Santiago Sastre le expresó a la parte apelante que ya no podía seguir pagando por el apartamento e hizo entrega de las llaves. Con ello, culminó el arrendamiento, y comenzó a cursar la acción personal de cobro de dinero, la cual en el ordenamiento anterior prescribía a los quince años.

A la luz de estos hechos, opinamos que es inmeritoria la postura de la parte apelante sobre que la acción de la parte apelada prescribió por versar sobre la doctrina de *culpa in contrahendo*. Cabe mencionar que el TPI no emitió ninguna expresión cuando la parte apelante planteó este argumento por primera vez, luego de transcurridos más de dos años de incoado el pleito. Decididamente, no incidió al así proceder. Primero, en la causa del título, la señora Candelario Abreu renunció a instar la defensa afirmativa de prescripción, ya que no la fundamentó de manera oportuna y específica, sino que, en su alegación responsiva, se limitó a alegar una expresión genérica que no satisfizo el rigor de la norma procesal. En ninguno de los dos *Informes* conjuntos, la parte apelante aludió a dicha teoría. Segundo, en el caso que se hubieran presentado los elementos de la referida doctrina¹⁷ —lo que ciertamente no ocurrió— la titular de la causa de acción hubiera sido ella misma, toda vez que la parte apelada fue quien

¹⁷ Véase, *Prods. Tommy Muñiz, Inc. v. COPAN*, 113 DPR 517 (1982) y *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33, (2006).

decidió unilateralmente informar que no podía seguir pagando la hipoteca del apartamento 2-A.

Sin duda, en la presente causa, el señor Santiago Sastre no ejerció su causa de acción al palio de la doctrina aludida. Éste no solicitó el resarcimiento de los gastos efectuados para celebrar el contrato ni daño o perjuicio sufrido alguno. Según esbozamos en la relación de hechos procesales, el señor Santiago Sastre intituló su *Demanda* como una de *Cobro de Dinero*. Más allá de la denominación, en las alegaciones que resumimos, se demuestra que la parte apelada reclamó expresamente la devolución de ciertas cuantías líquidas, pagadas a la señora Candelario Abreu, las cuales fueron exigidas y no satisfechas. Es decir, la parte apelada planteó claramente las controversias sobre el derecho a recuperar la trilogía de sumas dinerarias pagadas como abono al precio indeterminado del inmueble (\$25,550); para cubrir atrasos en la hipoteca (\$3,722); y para satisfacer una derrama del condominio (\$705.24). Estas partidas fueron demostradas mediante evidencia documental. A saber, el expediente revela que la parte apelante aceptó el recibo de los \$25,550.¹⁸ En cuanto a los dos meses de atrasos en el pago de la hipoteca, el balance de cancelación de FirstBank consignó una deuda desde el 1 de diciembre de 2013.¹⁹ Por igual, el talonario del cheque 1892 muestra la porción del pago de la derrama, junto a la cuota de mantenimiento.²⁰ Estas dos últimas alegaciones no fueron controvertidas por la parte apelante. En consecuencia, el señor Santiago Sastre acreditó que su acreencia era una líquida, vencida y exigible. Por lo tanto, es forzoso colegir que la causa de acción del título es sobre cobro de dinero, a la cual le aplica la prescripción ordinaria quindenial, de conformidad con el Art. 1864 del Código Civil de 1930, *supra*.

Finalmente, aun cuando ninguna de las partes lo planteó, nos percatamos que el TPI concedió intereses presentencia, pero “a partir del

¹⁸ Estipulaciones y Determinaciones de Hechos 6 y 10.

¹⁹ Apéndice, pág. 162.

²⁰ Apéndice, pág. 164.

23 de mayo del 2018 fecha en que se presentó la demanda”.²¹ Ello, en respuesta a la solicitud de la parte apelada que, en su segunda petición sumaria, abogó sobre la mala fe de la señora Candelario Abreu al negarse a devolver las cuantías reclamadas allá para febrero de 2017.

Como se sabe, los honorarios de abogado por concepto de temeridad se conceden por virtud de la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), la cual dispone que “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al o a la responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda corresponda a tal conducta”. Véase, *Andamios de P.R. v. JPH Contractors, Corp.*, 179 DPR 503, 519-520 (2010). Esta sanción pecuniaria por conducta temeraria tiene el propósito de disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 505 (2010). Un litigante es temerario cuando “con terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito”. *S.L.G. Flores–Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 866 (2008), seguido en *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342 (2011). Una vez determinada la temeridad, la imposición de honorarios de abogado es mandatoria. *Montañez v. U.P.R.*, 156 DPR 395, 442 (2002).

De otra parte, los intereses presentencia, regulados en la Regla 44.3 (b), 32 LPRA Ap. V, R. 44.3 (b), proceden en aquellas instancias en que concurra una conducta temeraria y el caso verse sobre una causa de daños y perjuicios o de cobro de dinero. *González Ramos v. Pacheco Romero*, 2022 TSPR 43, a las págs. 8-9, 208 DPR ___ (2022). En el primer supuesto,

²¹ Si bien la *Demanda* de autos se suscribió el día 23, la misma se presentó el día 25 de mayo de 2018 al SUMAC.

los intereses presentencia son pagaderos desde que se presenta la demanda, mientras que, en el segundo caso, desde que surge la causa de acción. La norma procesal adiciona que “[e]l tipo de interés se hará constar en la sentencia”. El Tribunal Supremo ha señalado que “la temeridad para que se impongan los intereses presentencia sobre la cuantía de la sentencia es de naturaleza idéntica a la que puede acarrear la condena al pago de honorarios de abogado y persiguen los mismos propósitos”. *González Ramos v. Pacheco Romero, supra*, pág. 9.

En este caso, no hubo una determinación expresa de temeridad, sino una de manera implícita a través de la concesión de los intereses presentencia. Véase, *González Ramos v. Pacheco Romero, supra*, a las págs. 9-10, 14. No obstante, el TPI omitió conceder la partida mandatoria de honorarios y el interés prevaeciente de los intereses de temeridad. Asimismo, incidió al determinar desde cuándo la parte apelada es acreedora de dichos intereses. Por lo tanto, modificamos el dictamen para imponer a la señora Candelario Abreu el pago de honorarios de abogado por \$500 e intereses presentencia, a partir de febrero de 2017, cuando surgió la causa de acción, a razón de 4.25%.

IV.

Por las consideraciones antes expuestas, modificamos el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, a los únicos efectos de imponer a la señora Hilda Candelario Abreu el pago de honorarios de abogado por \$500 e intereses presentencia, al interés de 4.25%, a partir de febrero de 2017; así modificado se confirma.

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