

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

FRANCISCO JAVIER VIGIL
FUENTES, MIRIAM ELIZABETH
SAFADY FRENCH Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS

Demandantes-Apelados

Vs.

ILIA MORALES TOLEDO,
SAMUEL FERNÁNDEZ PÉREZ Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA POR
AMBOS

Demandados-Apelantes

KLAN202200812

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

Caso Núm.:
SJ2021CV03156
(802)

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato,
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2022.

La Sra. Ilia Morales Toledo (señora Morales) y el Sr. Samuel Fernández Pérez (conjuntamente, los Apelantes) solicitan que este Tribunal revise la *Sentencia Parcial* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 2 de junio de 2022. En esta, el TPI declaró ha lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* que presentaron el Sr. Francisco Javier Vigil Fuentes y la Sra. Miriam Elizabeth Safady French (conjuntamente, matrimonio Vigil-Safady).

Se confirma la *Sentencia Parcial* del TPI. Se devuelve al TPI para la continuación de los procedimientos de manera consistente con lo dispuesto aquí.

I. Tracto Procesal y Fáctico

El 25 de mayo de 2021, el matrimonio Vigil-Safady instó una *Demanda*¹ sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra los Apelantes y la Sociedad Legal de Gananciales que componían entre sí.² Además, incluyó a la Sra. Lydia Torres Carmona (señora Torres), corredora de bienes raíces de los Apelantes, como codemandada. En síntesis, el matrimonio Vigil-Safady alegó que, a raíz de un *Purchase and Sale Option Agreement (222 Turpial St. Montehiedra Community)* (Contrato) que otorgó con los Apelantes el 14 de marzo de 2021, estos incumplieron con la venta y la entrega de una propiedad inmueble ubicada en la en Urb. Montehiedra en el Municipio de San Juan (la Propiedad). El matrimonio Vigil-Safady solicitó la devolución del depósito de \$76,500 por concepto de la opción y la concesión de daños por razón del incumplimiento que se alegó.

El 9 de junio de 2021, la señora Torres presentó una *Moción en Consignación & Solicitud de Desestimación* (Moción de Desestimación).³ Consignó \$76,000 dólares en concepto del depósito que recibió del matrimonio Vigil-Safady, menos una retención de \$500 como la compensación por el servicio del *Escrow Agent*, honorarios legales y gastos de consignación.

El 21 de junio de 2021, el TPI emitió una *Resolución*.⁴ Declaró no ha lugar, en ese momento, la Moción de Desestimación que presentó la señora Torres.⁵

¹ Apéndice de la *Apelación*, págs. 1-21.

² El 28 de marzo de 2022, los Apelantes presentaron ante el TPI una *Notificación de Sustitución de Parte* mediante la cual informaron el fin de su relación matrimonial. Solicitaron la desestimación en cuanto a la extinta Sociedad de Bienes Gananciales. Véase, Apéndice de la *Apelación*, pág. 420.

³ Apéndice de la *Apelación*, págs. 22-23.

⁴ *Íd.*, pág. 30.

⁵ El 1 de junio de 2022, el TPI dictó una *Sentencia Parcial*. Declaró ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* que presentó la señora Torres. Apéndice de la *Apelación*, págs. 324-345. Como consecuencia, desestimó, en parte, la *Demanda* en su contra.

Tras incidentes procesales múltiples, el 13 de junio de 2021, los Apelantes presentaron una *Contestación a Demandada Enmendada y Reconvención*.⁶ En suma, adujeron que el Contrato se perfeccionó el 23 de marzo de 2021, por lo que contaban con un término de treinta días, a partir de dicha fecha, para completar el proceso de compraventa. Alegaron, además, que fue el matrimonio Vigil-Safady quien incumplió el Contrato al retirarse de la transacción.

El 4 de noviembre de 2021, el matrimonio Vigil-Safady presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* (Solicitud de Sentencia Sumaria).⁷ Manifestó que solo procuraba obtener un dictamen sumario con respecto a la procedencia de la devolución del depósito de \$76,500.⁸

En tiempo, el 10 de diciembre de 2021, los Apelantes presentaron su *Oposición a "Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial"* (Oposición a Sentencia Sumaria).⁹

Luego de desarrollos procesales posteriores, el 2 de junio de 2022, el TPI emitió una *Sentencia Parcial*.¹⁰ Declaró con lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria que presentó el matrimonio Vigil-Safady. El TPI determinó que los Apelantes incurrieron en incumplimiento contractual. El TPI estableció, además, que restaba dirimir los daños y perjuicios que causó tal incumplimiento.

El 17 de junio de 2022, los Apelantes presentaron ante el TPI una *Solicitud de Reconsideración y de*

⁶ Apéndice de la Apelación, págs. 51-64.

⁷ *Íd.*, págs. 175-219.

⁸ *Íd.*, pág. 189.

⁹ *Íd.*, págs. 237-255.

¹⁰ *Íd.*, págs. 507-526.

Determinaciones Adicionales (Reconsideración). El 19 de agosto de 2022, el TPI la declaró no ha lugar.

Inconforme, el 11 de octubre de 2022¹¹, los Apelantes presentaron ante este Tribunal una *Apelación* y levantaron los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL [TPI] AL DETERMINAR QUE EL [CONTRATO] SE PERFECCIONÓ EL 14 DE MARZO DE 2021.

ERRÓ EL [TPI] AL DETERMINAR QUE [EL MATRIMONIO VIGIL-SAFADY] [PODÍA] RETIRARSE DEL NEGOCIO EN CUALQUIER MOMENTO SIN QUE ELLO CONSTITUYA INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.

ERRÓ EL [TPI] AL EMITIR UNA SENTENCIA SUMARIA PARCIAL CUYAS CONCLUSIONES DE DERECHO NO SON CÓNSONAS CON SUS DETERMINACIONES DE HECHOS

El 14 de octubre de 2022, este Tribunal, mediante una *Resolución*, concedió 30 días al matrimonio Vigil-Safady para presentar su alegato en oposición, lo cual ocurrió el 8 de noviembre de 2022.

Al día siguiente, el 9 de noviembre de 2022, los Apelantes presentaron una *Breve Réplica y Solicitud de Desglose*. En suma, alegaron que el *Alegato en Oposición* incluyó referencias a una demanda contra coparte que presentó la señora Torres, la cual el TPI no autorizó por haberse presentado de manera tardía. A la luz de ello, solicitaron que se ordenara el desglose del *Alegato en Oposición*. Este Tribunal declara no ha lugar la solicitud de desglose.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, y el derecho y la jurisprudencia aplicable, se resuelve.

¹¹ Originalmente, el término de 30 días para presentar la *Apelación* vencía el domingo, 18 de septiembre de 2022. No obstante, el próximo día laborable fue el lunes, 19 de septiembre de 2022. Sin embargo, mediante la *Resolución* EM-2022-007, y a la luz de la situación de emergencia tras el paso del Huracán Fiona, el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que "todo término que haya vencido o que venza entre el lunes, 19 de septiembre de 2022 y el lunes, 10 de octubre de 2022, inclusive, se extenderá hasta el martes 11 de octubre de 2022". Por ende, los Apelantes tenían hasta el 11 de octubre de 2022 para presentar su *Apelación* ante este Tribunal.

II. Marco Legal

A. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. Así se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Quien promueve la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. "Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que

“permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Es decir, la resolución sumaria procede solo cuando surge con precisión y claridad que la otra parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia.

La Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a), dispone que la moción de sentencia sumaria deberá contener:

- (1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;
- (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 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.

Por su parte, quien se opone a la sentencia sumaria deberá “contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente”. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c). Ésta también, deberá relacionar de forma concisa los párrafos

según enumerados por la parte promovente que a su juicio están en controversia y deberá refutar los hechos materiales que están en controversia presentando evidencia sustancial. Regla 36.3(b) (2) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(b) (2); *Fernández Martínez v. RAD-MAN San Juan*, 208 DPR 310, 336 (2021), *Rosado Reyes v. Global Healthcare*, 205 DPR 796, 808 (2020); *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012).

Es decir, quien se opone debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones, toda vez que las meras afirmaciones no bastan. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, *supra*, págs. 215-216; *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 DPR 521, 525 (1983). De no contravenir el oponente los hechos propuestos tal como lo indica la mencionada Regla 36.3, los mismos se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por su parte, al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (b) 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. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994). El tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún

hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede la petición del promovente.

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, el Foro Judicial Máximo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. La revisión de este Tribunal es de *novus*. A saber, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI. Por lo cual, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Además, este Tribunal debe examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118.

Este Tribunal debe asegurar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este Tribunal deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 119.

B. Perfeccionamiento e interpretación de los contratos

En nuestro ordenamiento rige la libertad de contratación. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). A razón de ello, las partes pueden "acordar cualquier cláusula que no sea contraria a la ley, a la moral o al orden público.". Art. 1232 del Código Civil, 31 LPRC sec. 9753.

El Foro Máximo ha establecido que el principio de libertad de contratación, a su vez, reconoce que existen varias etapas que preceden la perfección de un contrato. *P.R.F.S. v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012). Así, pues, existe una etapa preliminar preparatoria, una de perfección y, por último, una ejecutoria. *Íd.* La primera etapa comprende los tratos o las negociaciones preliminares, es decir, el proceso interno de la formación del contrato. La segunda se da cuando concurren todos los elementos esenciales para la existencia de este. Por último, la tercera se refiere a cuando se realiza el cumplimiento de la prestación acordada (tradición). *Íd*, págs. 52-53, citando a J.M. Lete Del Río y otros, *Derecho de obligaciones*, Navarra, Ed. Thomson Aranzadi, 2010, Vol. 1, pág. 467.

Por otro lado, nuestro Código Civil establece que el contrato queda perfeccionado "desde que las partes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa". Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9771. Lo acordado en un contrato, entonces, tendrá fuerza de ley entre las partes que quedan obligadas a cumplir con las misma. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9754. Por ende, un tribunal no puede relevar a una parte de la obligación que le impone el contrato, una vez concurren las condiciones esenciales para su validez. *Asoc. de Residentes Los Versalles, Inc. v. Los Versalles, SE y otros*, 194 DPR 258, 267 (2015).

Ahora, el consentimiento se manifiesta "por el concurso de la oferta y de la aceptación cuando el oferente recibe la aceptación". Art. 1238 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9772. Con la prestación del consentimiento se presume una voluntad capaz, libre y

con conocimiento de lo que se está pactando. De otra manera, no se considerará válida la misma, pues “[l]a voluntad contractual presupone un perfecto conocimiento del alcance del negocio y libertad para querer sus consecuencias”. J.R. Vélez Torres, *Curso de derecho civil: derecho de contratos*, San Juan, Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana, 1990, T. V, Vol. II, pág. 45. Cabe recalcar que, en nuestra jurisdicción, como regla general, se presume la capacidad de las personas para contratar. *Íd.*, pág. 20.

Como corolario, siempre que los términos de un contrato sean claros y específicos, no estará sujeto a interpretación. De no ser así, se juzgará la intención de los contratantes a la luz de los actos coetáneos y posteriores al contrato, siempre que se entienda que la misma está en conflicto con el contenido de las cláusulas del contrato. Art. 354 del Código Civil, 31 LPRA sec. 6342. En otras palabras, si los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, “se estará al sentido literal de sus palabras.” Art. 354 del Código Civil, *supra*. Así, cuando no deje margen a dudas ni sea ambiguo el contrato, “las partes están vinculadas por este y así deberá ser aplicado”. *Asoc. de Residentes Los Versalles, Inc. v. Los Versalles, SE y otros, supra*, pág. 267.

Los términos de un contrato se reputan claros “cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación”. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009),

citando a *Sucn. Ramírez v. Tribunal Superior*, 81 DPR 357, 361 (1959). Cuando ello ocurre el tribunal debe abstenerse de especular acerca de las posibles intenciones de las partes contratantes e interpretarlas conforme a la voluntad expresada por éstas al momento del perfeccionamiento del contrato.

Nuestro Código Civil en su Artículo 356, 31 LPRA sec. 6344, también establece que, como principio de hermenéutica en la interpretación contractual, las cláusulas "deben interpretarse las unas por medio de las otras". Véanse, además: *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345, 348-349 (1984); *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 138 (1978); *San Miguel Fertil. Corp. v. P.R. Drydock*, 94 DPR 424 (1967); *Ulpiano Casal, Inc. v. Totty Mfg. Corp.*, 90 DPR 739 (1964); *Caballero v. Kogan*, 73 DPR 666 (1952); *P. López & Co. v. Mayagüez D. & S. Co.*, 18 DPR 396 (1912).

C. Contrato de Opción

Nuestro Código Civil, en su Artículo 1029, 31 LPRA sec. 8821, define la opción de compra como:

el derecho que faculta a su titular para que decida durante un plazo determinado, mediante la manifestación de su aceptación, el perfeccionamiento del contrato de compraventa que ha sido ya acordado en todos sus aspectos fundamentales y secundarios y a cuyo cumplimiento se mantiene comprometido el concedente durante el plazo prefijado.

Por su parte, la Curia Mas Alta ha definido a la figura 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, a su exclusivo arbitrio, de decidir si celebra un contrato principal. *P.C.D.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 724 (2008).

En cuanto a los requisitos para su constitución, el ordenamiento establece que la opción de compra debe incluir, como mínimo, los siguientes:

- (a) el plazo de duración del derecho y, si procede, el plazo para su ejercicio;
- (b) en su caso, la voluntad del constituyente o de los constituyentes de configurar el derecho con carácter real;
- (c) el precio o contraprestación para la adquisición del bien o los criterios para su fijación, cuando se trate de un derecho de opción a una adquisición onerosa, indicando el precio estipulado para su adquisición. Cuando se prevean cláusulas de estabilización, deben contener criterios objetivos y el precio debe poder fijarse con una simple operación aritmética; y
- (d) la prima pactada para su constitución, cuando el derecho se constituye a título oneroso, indicando el precio convenido. Los contratos de opción de compra se pueden inscribir cuando cumplan con los requisitos anteriores y consten en escritura pública. Artículo 1030 del Código Civil, 31 LPRA sec. 8822.

Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que los elementos esenciales de un contrato de opción de compra son que: (1) se concede al optante la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal (la compraventa) sin ninguna obligación por parte de éste; (2) dicha concesión tiene carácter de exclusividad; (3) se establece un 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). A la luz de ello, surge para el optante el derecho exclusivo de decidir, a su arbitrio y dentro de un plazo cierto, si celebra el contrato por el que se opta. *P.C.D.M. Assoc. v. Najul Bez*, *supra*, pág. 724.

Nótese que, más allá del derecho exclusivo del optante para decidir si se celebra el contrato, el derecho de opción impone al concedente la obligación de no frustrar el derecho del que goza el optante sobre el posible cumplimiento del contrato. *Íd. Neto*: primero, el concedente viene obligado a respetar el derecho del optante de modo que este no se vea frustrado y, además, viene obligado, sujeto al arbitrio del optante, a cumplir con dicho contrato. Por ende, se colige que "a pesar de ser un contrato consensual, la opción de compra es un contrato unilateral, porque el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al primero, si aquél así lo decide". *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, supra*, pág. 722.

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

III. Discusión

Según se indicó en la Sección II (A) de esta *Sentencia*, este Tribunal se rige por los mismos criterios que el TPI a la hora de determinar si procede dictar una sentencia sumaria. Corresponde, pues, realizar un examen de *novo*.

En primer lugar, este Tribunal debe determinar si las partes cumplieron con los requerimientos de forma que exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Este Tribunal examinó la Solicitud de Sentencia Sumaria que presentó el matrimonio Vigil-Safady y la Oposición a Sentencia Sumaria que presentaron los Apelantes. Se desprende que, en términos generales, la Solicitud de Sentencia Sumaria cumple con la Regla 36.3, *supra*. Esto es, desglosa los hechos que, a su juicio, no están en

controversia y los vincula a la prueba documental que obra en el expediente.

No obstante, en cuanto a la parte apelante, esta se basó, únicamente, en alegaciones conclusivas cuyo único apoyo fue una Declaración Jurada¹² de la señora Morales que lee, de manera íntegra, como sigue:

Yo, Ilia Morales Toledo, mayor de edad, casada, empresaria, vecina de San Juan, Puerto Rico, bajo el más solemne juramento declaro:

1. Que mi nombre y demás circunstancias son las antes expresadas.
2. Que he leído la Oposición que antecede y todo lo que se expresa es cierto y verdadero por constarme de propio y personal conocimiento, excepto aquella información que surge de documentos, los cuales de buena fe también creo ciertos.
3. Que lo aquí dicho es la verdad.

[...]

Sobra decir que, en el ordenamiento jurídico puertorriqueño, para derrotar una moción de sentencia sumaria, no basta con presentar meras afirmaciones.¹³ Se añade, nuestro Foro Máximo ha establecido que "debe tenerse presente que en un procedimiento de sentencia sumaria las declaraciones juradas que contienen sólo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye". *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 722 (1986). A la luz de ello, entendemos que la Oposición y la Declaración Jurada que la acompaña no satisfacen el riguroso estándar que reconoce nuestro ordenamiento jurídico para establecer

¹² Apéndice de la *Apelación*, pág. 255.

¹³ Véase, *Meléndez v. M. Cuebas*, pág. 136; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, *supra*, págs. 215-216; *Flores v. Municipio de Caguas*, *supra*, pág. 525.

controversia de hechos y derrotar un procedimiento sumario.

En segundo lugar, según se adelantó en la Sección II (A) de esta *Sentencia*, no se dictará sentencia sumaria en los casos donde existan controversias de hechos materiales y esenciales. En este caso, este Tribunal, a la luz de la normativa que rige, determina que la prueba que acompañó los escritos demostró, sin lugar a dudas, que no existen hechos materiales o sustanciales en controversia.

A continuación, este Tribunal se refiere a ciertos hechos los cuales, según el TPI, están incontrovertidos y los adopta con algunas modificaciones para mayor uniformidad. Este Tribunal también suprime otros que estima irrelevantes para dilucidar la controversia que este Tribunal atiende. A su vez, este Tribunal, conforme a la evidencia que obra en el expediente, efectúa determinaciones de hechos incontrovertidos adicionales las cuales se amparan -de manera estricta- en el expediente:

1. Los Apelantes contrataron a la señora Torres como una corredora de bienes raíces.
2. El matrimonio Vigil-Safady y los Apelantes otorgaron un Contrato.
3. El matrimonio Vigil-Safady y los Apelantes firmaron el Contrato el 23 de marzo de 2021.
4. La primera oración del Contrato dispone: "This PURCHASE AND SALE OPTION AGREEMENT (this "Agreement") is entered on March 14, 2021, by and ILIA MORALES TOLEDO, and SAMUEL FERNÁNDEZ PÉREZ, married to each other, both of legal age, and resident of Guaynabo, Puerto Rico, and hereinafter referred to as "the Seller"; and Francisco Javier Vigil Fuentes, and Miriam Elizabeth Safady Frech [sic], married to each other, both of legal age, and resident of Dorado;

hereinafter jointly referred to as "the Purchaser".¹⁴ (Énfasis suplido).

5. La Cláusula 8 del Contrato se intitula **Option Term and Closing Date**. El inciso (a) de esta Cláusula dispone: "The term for exercising the option and executing the corresponding deed of Purchase and Sale) as defined below) shall be Thirty (30) Days (the "option term and closing date"). The closing ("the Closing") hereunder shall take place on a mutually agreeable date and time, on or before the expiration of the Option Term and Closing Date (such date of closing, the "the Closing Date"), at such place mutually agreed to by the parties hereto. The Option Term and Closing Date here established may be extended by written agreement between the Parties. The parties agree that they shall fully cooperate with each other in connection with any steps required to be taken as part of their obligations under this Agreement, and to effect the consummation of the purchase and sale contemplated herein, including the execution and delivery of such documents and the taking of such actions in closing as shall reasonably be requested by one party or the other".¹⁵ (Énfasis suplido).
6. El inciso (b) de la Cláusula 8 del Contrato dispone: "On the Closing Date, the Seller and the Purchaser shall execute a deed of purchase and sale, whereby the Seller shall sell, transfer, convey and assign fee simple (pleno dominio) title to the Property to the Purchaser (the "Deed of Sale"), and the Purchaser shall pay to the Seller the Balance of Purchase Price in the manner set forth in this Agreement".¹⁶ (Énfasis suplido).
7. Al 13 de abril de 2021, el cierre de la Compraventa de la Propiedad aún no se había llevado a cabo.
8. La Cláusula 9 del Contrato se intitula **Remedies**. El inciso (a) de esta Cláusula dispone: "If (i) on the Closing Date the Seller fails to comply with its obligation to convey the Property to the Purchaser, for any reason not attributable to Purchaser's fault, in accordance with the terms of this Agreement, (ii) the representations and warranties made by the Seller to the Purchaser in this Agreement are not true and correct as of the date made or as of the proposed Closing Date, or (iii) the Seller does not comply with all of the covenants of the Seller contained in

¹⁴ Apéndice de la Apelación, pág. 206.

¹⁵ *Íd.*, pág. 210.

¹⁶ *Íd.*

this Agreement, then, at the Purchaser's option, (A) the Deposit shall be refunded to the Purchaser, whereupon this Agreement shall terminate and neither party hereto shall have any further obligations or liabilities hereunder, or (B) the Closing Date may be extended by Purchaser for an additional 30 days, as Purchaser elects, until such breach or default is remedied or the Seller complies with such covenants or such conditions are satisfied, as the case may be. In the event that Sellers do not comply with the conditions under section (A) or (B) of this paragraph, Purchaser may elect to seek other remedies as are available by law, including specific performance".¹⁷ (Énfasis suplido).

9. La Cláusula 17 del Contrato que se intitula **Execution by Both Parties** dispone: "This Agreement constitutes the entire agreement of the parties regarding the subject matter hereof, and shall inure to the benefit of the parties hereto and their respective heirs, successors and permitted assigns".¹⁸ (Énfasis suplido).
10. La Cláusula 21 del Contrato que se intitula **Entire Agreement and Amendments** dispone: "This Agreement contains the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and may not be amended except by an instrument in writing signed by the Parties".¹⁹ (Énfasis suplido).
11. La Cláusula 27 del Contrato que se intitula **Execution by Both Parties** dispone: "This agreement shall not become effective and binding until fully executed and Delivery of Good Faith Deposit has been received. If the Purchaser fails to send the Good Faith Deposit within 72 hours of signature, this agreement shall be considered null and void."²⁰ (Énfasis suplido).
12. El matrimonio Vigil-Safady entregó a la señora Torres un cheque por la cantidad de \$76,500.00.
13. El cheque por \$76,500.00 tiene fecha de 14 de marzo de 2021.
14. El 18 de marzo de 2021, la señora Torres depositó el cheque por \$76,500.00 en una cuenta plica.²¹

¹⁷ *Íd.*, pág. 211

¹⁸ *Íd.*, pág. 214.

¹⁹ *Íd.*

²⁰ *Íd.*, pág. 215.

²¹ *Id.*, pág. 21.

15. Los Apelantes rechazaron mudarse de su residencia antes de que se realizara el cierre de la compraventa.
16. La señora Torres no devolvió el depósito al matrimonio Vigil-Safady.
17. La señora Torres consignó el depósito en el TPI.
18. La última disposición del Contrato, previo a la firma de ambas partes, dispone: "IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement as of the date first set forth above."²²

En tercer lugar, procede que este Tribunal examine si el TPI aplicó el derecho como corresponde. De entrada, tras un examen acucioso de los documentos que obran en el expediente, se concluye que no existe una controversia de hechos que impida la resolución sumaria de este caso. La Solicitud de Sentencia Sumaria que presentó el matrimonio Vigil-Safady pide que se dicte sentencia sumaria a los fines de ordenar la devolución del depósito de \$76,500. Fundamenta su reclamo en el incumplimiento contractual de los Apelantes.

Por su parte, los Apelantes plantean que el TPI se equivocó al determinar que el Contrato fue efectivo el 14 de marzo de 2021 y concluir que se violentaron los terminos del Contrato. Los Apelantes no tienen la razón.

Conforme las determinaciones de hecho que anteceden, en específico las núm. 4, 5, 6 y 7, -las cuales se fijan en el texto de la prueba documental disponible- a la fecha en que expiró el plazo que acordaron las partes libre, voluntaria e inteligentemente para ejercer su derecho a la opción, el cierre de la propiedad no se había llevado a cabo. Si bien al recurrir contra el dictamen sumario, los

²² *Íd.*, pág. 215.

Apelantes intentan construir una controversia de hechos en base a la presunta existencia de versiones subsiguientes del Contrato²³, el récord no les apoya. La realidad es que la "versión" posterior que surge del expediente, la cual se presentó por primera vez ante el TPI como un anejo a la Reconsideración que presentaron los Apelantes, únicamente cuenta con las firmas de la mitad de los comparecientes.²⁴ Esto, estima este Tribunal, no tuvo efecto en cuanto a la eficacia de los términos y condiciones del Contrato.

Esta interpretación encuentra apoyo expreso en el propio texto del Contrato. En su Cláusula 17, el Contrato estipula que: "This Agreement constitutes the entire agreement of the parties regarding the subject matter hereof...". Dicha disposición, a su vez, deberá ser examinada a la luz de la Cláusula 21 del Contrato que, por su parte, dispone: "This Agreement contains the entire agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and may not be amended except by an instrument in writing signed by the Parties". Analizadas conjuntamente, las referidas cláusulas señalan que lo estipulado en el Contrato representa la totalidad de lo acordado entre las partes. Más, el Contrato no admite posteriores enmiendas, a no ser mediante instrumento firmado por todas las partes.

A la luz de ello, se observa que el Contrato, en su oración inaugural, dispuso categóricamente que:

This PURCHASE AND SALE OPTION AGREEMENT (this "Agreement") is entered on March 14, 2021 [...].

²³ *Apelación*, pág. 3.

²⁴ Apéndice de la *Apelación*, págs. 535-548.

Si no bastara, la última oración de Contrato lee como sigue:

"IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have executed this Agreement as of the date first set forth above." (Énfasis suplido).

Entiéndase, al firmar, las partes pactaron la efectividad del Contrato a partir del 14 de marzo de 2021, independiente de que estamparan su firma el 23 de marzo de 2021. Dicho de otro modo, existe un único Contrato suscrito por todas las partes.²⁵ Sobre su eficacia y su letra, este Tribunal no identifica dudas o ambigüedades. Según se indicó, el ordenamiento que rige reconoce que un contrato se perfecciona desde que las partes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa. Esto, ya se estableció, ocurrió el 14 de marzo de 2021.

Por su parte, el inciso (a) de la Cláusula 8 del Contrato establece que el término para ejercer la opción y otorgar el instrumento legal correspondiente: "shall be Thirty (30) Days" y que el cierre debía ocurrir "on or before the expiration of the Option Term and Closing Date". A la luz de ello, las partes contaban con un término de 30 días contados a partir del 14 de marzo de 2021 para ejercer la opción de compra y efectuar el cierre. Esto es, tenían hasta el 13 de abril de 2021.

El Contrato a su vez, en el inciso (b) de la misma cláusula, indica que: "On the Closing Date, the Seller and the Purchaser shall execute a deed of purchase and sale...". En otras palabras, las partes se obligaron a otorgar la escritura de compraventa en la fecha de

²⁵ *Íd.*, págs. 206-217.

cierre. Entiéndase, de nuevo, el 13 de abril de 2021. Esto no ocurrió.

Además, en cuanto a los remedios disponibles ante un posible incumplimiento de parte de los Apelantes, en el inciso (a) de la Cláusula 9 del Contrato, se pactó la devolución del depósito en caso de que no se efectuara el cierre por razones no atribuibles al matrimonio Vigil-Safady (Determinaciones de Hechos Núm. 7, 8, 16). En la alternativa, el matrimonio Vigil-Safady tenía la opción de extender el término para efectuar el cierre por 30 días adicionales o hasta que el incumplimiento por parte de los vendedores cesase. Si los Vendedores no satisfacían cualquiera de estos remedios, el matrimonio Vigil-Safady, como compradores, contarían con cualquier otro remedio disponible en ley, incluyendo el cumplimiento específico. Resulta evidente, pues que, al optar por solicitar la devolución del depósito ante el incumplimiento por parte de los Apelantes, el matrimonio Vigil-Safady actuó conforme a las obligaciones en las cuales incurrió en el Contrato.

Por último, según la Sección II (B) de esta *Sentencia*, en Puerto Rico, en materia contractual, las partes pueden pactar de manera libre siempre que las cláusulas no sean contrarias a la ley, moral u orden público.²⁶ Además, tales términos tendrán fuerza de ley entre las partes y los tribunales no tienen autoridad para relevar a una parte de su obligación cuando el contrato se otorga conforme a derecho.²⁷ Asimismo, siempre que los términos del contrato sean claros y

²⁶ Véase, Art. 1232 del Código Civil, *supra*.

²⁷ Véase, Art. 1233 del Código Civil, *supra*.

específicos, no estará sujeto a interpretación.²⁸ Se vio en la Sección II (C) de esta *Sentencia*, además, que el derecho que controla reconoce el contrato de opción como uno que conlleva una serie de requisitos.²⁹ Una vez estos se satisfacen y se perfecciona el contrato, como ocurrió en este caso, el derecho de opción impone al concedente la obligación de no frustrar el derecho del que goza el optante sobre el posible cumplimiento del contrato.³⁰

A juicio de este Tribunal, el Contrato entre los Apelantes y el matrimonio Vigil-Safady, se otorgó conforme a derecho y su claridad y especificidad facilita su interpretación. Obliga concluir, pues, que el Contrato surtió efectos desde el 14 de marzo de 2021 y que, por consiguiente, las partes tenían hasta el 13 de abril de 2021 para finiquitar el acuerdo. Así lo pactaron. El negocio jurídico no se llevó a cabo en o antes de la referida fecha límite. Por ende, los Apelantes incumplieron con los términos y condiciones del Contrato. Tal incumplimiento activó el remedio disponible para el matrimonio Vigil-Safady, el reembolso del depósito.

Finalmente, no es factible variar el juicio del TPI. En ausencia de hechos esenciales en controversia, solo correspondía aplicar el derecho y disponer de la Demanda por la vía sumaria.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia Parcial* del TPI y se devuelve para la

²⁸ Véase, *Asoc. de Residentes Los Versalles, Inc. v. Los Versalles, SE y otros, supra*, pág. 267.

²⁹ Artículo 1030 del Código Civil, *supra*.

³⁰ *P.C.D.M. Assoc. v. Najul Bez, supra*, pág. 724.

continuación de los procedimientos de manera consistente con lo dispuesto aquí.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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