

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

**PEDRO A. MEDINA NIEVES,
ET. ALS.**
DEMANDANTE(S)-APELADA(S)

v.

**ENNIE CARTAGENA
MUÑOZ, ET. ALS.**
DEMANDADA(S)-APELANTE(S)

KLAN202200422

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de **SAN
JUAN**

Caso Núm.
K AC2015-0727 (802)

Sobre:
Cobro de Dinero;
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Barresi Ramos, juez ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 16 de marzo de 2023.

La señora **Ennie Cartagena Muñoz** (señora **Cartagena Muñoz**) comparece ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Apelación* instada el 2 de junio de 2022. En su recurso, nos solicita que revisemos la *Sentencia* decretada el 6 de mayo de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI).¹ En dicho dictamen, el foro primario declaró no ha lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda* presentada por la señora **Cartagena Muñoz**; ha lugar a la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor **Pedro A. Medina Nieves** (señor **Medina Nieves**); y ordenó la devolución del depósito de opción de \$200,000.00 más los intereses devengados desde la fecha de su retención.

¹ Esta determinación judicial fue notificada y archivada en autos el 8 de febrero de 2022. Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 135.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

I.

El 10 de diciembre de 2013, las partes suscribieron un *Contrato de Opción de Compraventa* (Contrato) concerniente a una propiedad sita en el pueblo de Caguas, Puerto Rico.² En el Contrato, se acordó el precio alzado de cuatro millones ciento treinta mil dólares (\$4,130,000.00). Como parte de los acuerdos, al momento de firmar el Contrato, el señor **Medina Nieves** y su esposa entregaron un depósito de doscientos mil dólares (\$200,000.00) mediante cheque número 3108 del Banco Popular de Puerto Rico a favor del ingeniero Celestino López Sanabria (corredor de bienes raíces). En la cláusula “Dos” del referido Contrato se dispuso sobre el depósito lo siguiente:

“El “**Depósito de Opción**” no devengará intereses a favor de la “**Parte Compradora**”, ya bien sea para aplicarlo al precio de compraventa, dado el caso que la “**Parte Compradora**” ejerza su derecho de opción o en el caso que la “**Parte Compradora**” tenga el derecho a su devolución por cualesquiera de las causas especificadas en este contrato.”

Es menester aclarar que el Contrato fue enmendado en tres (3) ocasiones antes de su firma en diciembre 2013. La primera enmienda fue realizada el 12 de abril de 2013. En esta primera enmienda, la cláusula seis (6) referente a la retención del “*Depósito de Opción*” leía:

“En el caso que la “**Parte Compradora**” no ejerza su derecho a adquirir la “**Propiedad**” dentro el término de “**Opción Inicial**”, por causas atribuibles a la “**Parte Compradora**”, y no extienda la “**Opción**” a tenor con lo dispuesto en la cláusula tres (3) de este contrato, entonces la “**Parte Vendedora**” tendrá derecho a retener el “**Depósito de Opción**”. Se entenderá como causas atribuibles a la “**Parte Compradora**” el hecho que a pesar de poderse utilizar la “**Propiedad**” para el uso que representa la “**Parte Compradora**” interesa la “**Propiedad**” y que la institución bancaria aprobara el financiamiento para adquirir la “**Propiedad**” la “**Parte Compradora**” no ejerza su derecho de “**Opción**”. Se entenderá como causa no atribuible a la “**Parte Compradora**” que más de una institución bancaria a la que acuda para solicitar el financiamiento para comprar la “**Propiedad**” le deniegue su solicitud”.³

² Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 233- 244.

³ Véase Apéndice del *Alegato de la Parte Apelada*, págs. 156-165.

Más tarde, el 30 de abril de 2013, se realizó una segunda enmienda al contrato.⁴ Dicha enmienda a la cláusula Seis concertaba lo siguiente:

“En el caso que la **“Parte Compradora”** no ejerza su derecho a adquirir la **“Propiedad”** dentro del **“Término de Opción”**, por causas atribuibles a la **“Parte Compradora”**, entonces, la **“Parte Vendedora”** tendrá derecho a retener el **“Depósito de Opción”**. Se entenderá como causas atribuibles a la **“Parte Compradora”** el hecho que a pesar de poderse utilizar la **“Propiedad”** para el uso que representa la **“Parte Compradora”** en el expositivo décimo, interesa la **“Propiedad”** y que la institución bancaria aprobara el financiamiento para adquirir la **“Propiedad”**, la **“Parte Compradora”** no ejerza su derecho de **“Opción”**. Se entenderá como causa no atribuible a la **“Parte Compradora”** que más de una institución bancaria a la que acuda para solicitar el financiamiento para comprar la **“Propiedad”** le deniegue su solicitud. En cuanto a la denegatoria del financiamiento por las instituciones financieras, deberán ser mediante carta firmada por el oficial de la institución bancaria en original que haga constar que la denegatoria obedece a que la **“Parte Compradora”** no cualifica por sus ingresos o condición financiera y no debido a que no sometió los documentos o información requerida”.⁵

Posteriormente, el 1ro de noviembre de 2013, se realizaron cambios adicionales al Contrato. Entre las enmiendas que se efectuaron, una de ellas fue nuevamente a la cláusula número Seis. La enmienda implantaba que:

“En el caso que la **“Parte Compradora”** no ejerza su derecho a adquirir la **“Propiedad”** dentro del **“Término de Opción”**, por causas atribuibles a la **“Parte Compradora”**, entonces, la **“Parte Vendedora”** tendrá derecho a retener el **“Depósito de Opción”**. Se entenderá como causas atribuibles a la **“Parte Compradora”** el hecho que a pesar de poderse utilizar la **“Propiedad”** para el uso que representa la **“Parte Compradora”** en el expositivo décimo interesa la **“Propiedad”**, la **“Parte Compradora”** no ejerza su derecho de **“Opción”**. Habiendo representado la **“Parte Compradora”** a la **“Parte Vendedora”** que tiene la capacidad financiera para pagarle a la **“Parte Vendedora”** el precio de compraventa establecido de \$4,130,000.00 no se entenderá como causa atribuible a la **“Parte Compradora”** una denegación por una institución bancaria de una solicitud de financiamiento para comprar la **“Propiedad”** que opte por realizar la **“Parte Compradora”**”.⁶

Como parte de las condiciones para poder ejercer la *Opción*, el señor **Medina Nieves** debía cumplir con unas obligaciones para que el término pudiese comenzar a transcurrir. Los términos de la *Opción* que habían sido pactados se resumían en dos (2) condiciones. Estas eran que debía ejercerse

⁴ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 187-197.

⁵ Se aclara que se subraya esta porción de la cláusula para referencia del cambio que hubo de una enmienda a otra del Contrato.

⁶ Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 208-218.

en un (1) año a partir de la firma del Contrato o ciento veinte (120) días a partir de que ocurriera una de las siguientes dos (2) cosas:

“(1) la “**Parte Vendedora**” notifique a la “**Parte Compradora**” con una copia de la Resolución dictada por el Tribunal de Primera Instancia en virtud de la cual se procede a rectificar la cabida de la “**Propiedad**” y el correspondiente documento que acredite que dicha Resolución se presentó ante el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección I; y (2) que el “**Arrendatario**” que actualmente ocupa la “**Propiedad**” “haya desalojado la misma, lo que sea mayor”.⁷

El 29 de octubre de 2014, la señora **Cartagena Muñoz** remitió comunicación acompañada de *Instancia Solicitando Inscripción de Sentencia* concerniente a la rectificación de cabida de la propiedad al señor **Medina Nieves**.⁸ Después, el 5 de noviembre de 2014, la señora **Cartagena Muñoz** le notificó por escrito al señor **Medina Nieves** que el arrendatario que ocupaba la propiedad objeto del Contrato había procedido a desalojar completamente. Además, entre otras cosas, expuso que según la cláusula tres (3) del Contrato, el término para ejercer la *Opción* vencía el 5 de marzo de 2015.⁹

Ulteriormente, el 2 de marzo de 2015, el señor **Medina Nieves** envió misiva en la cual informó no tener interés en ejercer su derecho de *Opción* y solicitó la devolución del depósito “de buena fe” reconocido en el Contrato.¹⁰ Unos días más tarde, el 16 de marzo de 2015, la señora **Cartagena Muñoz** manifestó que el depósito quedaba a su beneficio debido a que al no ejercer la *Opción* y haber transcurrido el término para ejercerla, eso era lo que procedía conforme el contrato.¹¹

Ante esta situación, el 6 de agosto de 2015, el señor **Medina Nieves** incoó *Demanda*.¹² Reclamó la devolución del depósito debido a que la razón por la cual no ejerció la *Opción* se debió a que Reliable Auto le retiró el

⁷ Véase Apéndice de la *Apelación*, pág. 212.

⁸ *Íd.*, págs. 271- 284. Esta misiva tiene anotación de haberse recibido el 30 de octubre de 2014.

⁹ *Íd.*, págs. 285-287.

¹⁰ La referida carta fue recibida el día 3 de marzo de 2015. *Íd.*, págs. 311-312.

¹¹ *Íd.*, págs. 316- 317.

¹² Véase Apéndice de la *Apelación*, págs. 1- 6

financiamiento. El 7 de octubre de 2015, la señora **Cartagena Muñoz** presentó su *Contestación a Demanda*.¹³

Luego de varios incidentes procesales y culminado el descubrimiento de prueba, el 13 de enero de 2022, la señora **Cartagena Muñoz** presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda* en la cual reclamaba que se desestimara con perjuicio la causa de acción debido a que no existía controversia material sobre ningún hecho.¹⁴ El 18 de enero de 2022, el señor **Medina Nieves** presentó su *Moción de Sentencia Sumaria*.¹⁵ En su escrito, procuraba la devolución del *Depósito de la Opción* y se declarara con lugar el petitorio de sentencia sumaria. Subsiguientemente, el 14 de febrero de 2022, la señora **Cartagena Muñoz** presentó su *Oposición a Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria Radicada por la Parte Demandante*. Ese mismo día, el señor **Medina Nieves** presentó una *Oposición a “Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda”*.

El 6 de mayo de 2022, el foro *a quo* dictaminó la *Sentencia* apelada. En esta decisión, el foro primario declaró no ha lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda* presentada por la señora **Cartagena Muñoz**; ha lugar a la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor **Medina Nieves**; y ordenó la devolución del depósito de opción de \$200,000.00 más los intereses devengados desde la fecha de su retención. A su vez, concluyó que se establecieron de forma incontrovertida los siguientes hechos:

- 1) El 10 de diciembre de 2013, los demandantes Pedro Medina Nieves y su esposa, Nilda Montalvo Petrovich, así como los demandados, Ennie Cartagena Muñoz, Cybelle Marie Cartagena Romanace, Joanne Belle Cartagena Romanace, Lara Esther Cartagena Romanace y Alejandro Cartagena Romanace suscribieron un “Contrato de Opción de Compraventa” en relación con cierto predio sito en el Municipio de Caguas.

¹³ *Íd.*, págs. 7- 36.

¹⁴ *Íd.*, págs. 65- 339.

¹⁵ *Íd.*, págs. 340- 457.

- 2) El corredor de bienes raíces en la referida transacción fue Celestino López Sanabria, el depósito de opción fue \$200,000.00 y el precio de venta pactado fue \$4,130,000.00.
- 3) El corredor de bienes raíces recibió el depósito de opción de \$200,000.00 y lo retuvo en su cuenta de plica (*escrow*), hasta que Medina Nieves – Montalvo Petrovich reclamaron su entrega.
- 4) Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace retuvieron el depósito de opción por la cantidad de \$200,000.00.
- 5) Al momento del otorgamiento del Contrato, existía una discrepancia entre la cabida registral y la cabida extra registral de la finca en cuestión. La inscripción en el Registro de la Propiedad establecía una cabida de 11,863.8229 metros cuadrados, a pesar de constar de 18,351.0436 metros cuadrados. Por tal razón, el Contrato dispuso lo siguiente:

SÉPTIMO: La “**Parte Vendedora**” y la “**Parte Compradora**” expresamente reconocen y aceptan que existe una discrepancia entre la cabida de “**la Propiedad**” según el Registro de la Propiedad y la cabida de “**la Propiedad**” según la mensura efectuada por la “**Parte Vendedora**”, por conducto de los agrimensores Luis Berrios Montes, licencia número 8689, y Domingo R. Araujo, licencia número 9333.

OCTAVO: La “**Parte Vendedora**” y la “**Parte Compradora**” reconocen que, a tenor con la mensura efectuada por los antes referidos agrimensores, la cabida extraregistral actual de “**la Propiedad**” es de dieciocho mil trescientos cincuenta y uno punto cero cuatrocientos treinta y seis (18,351.0436) metros cuadrados, equivalentes a cuatro punto seis mil seiscientos noventa (4.6690) cuerdas, es decir, un exceso de cabida mayor del veinte por ciento (20%) de su cabida registral actual.

- 6) Por lo anterior, Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace se obligaron a rectificar la cabida del inmueble en el Registro de la Propiedad. A tenor con dicha obligación, el contrato dispuso lo siguiente:

NOVENO: La “**Parte Vendedora**” representa y se obliga con la “**Parte Compradora**”, a los fines del presente contrato, que, a su cuenta y costo, habrá de rectificar la cabida de “**la Propiedad**” en el Registro de la Propiedad mediante el correspondiente expediente de dominio, el cual tendrá por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de “**la Propiedad**”.

- 7) En referencia al derecho de retención del depósito de opción de \$200,000.00, el contrato dispuso lo siguiente:

[**SEIS**]: En el caso que la “**Parte Compradora**” no ejerza su derecho a adquirir la “**Propiedad**” dentro del “**Término de Opción**”, por causas atribuibles a la “**Parte Compradora**”, entonces la “**Parte Vendedora**” tendrá el derecho a retener el “**Depósito de Opción**”. Se entenderá como causa atribuible a la “**Parte Compradora**” el hecho que a pesar de poderse utilizar la “**Propiedad**” para el uso que representa a la “**Parte Compradora**” en el expositivo décimo interesa la “**Propiedad**”, la “**Parte Compradora**” no ejerza su derecho de “**Opción**”. Habiendo representado la “**Parte Compradora**” a la “**Parte Vendedora**” que tiene la capacidad

financiera para pagarle a la “**Parte Vendedora**” el precio de compraventa establecido de \$4,130,000.00 no se entenderá como causa atribuible a la “**Parte Compradora**” una denegación por una institución bancaria de una solicitud de financiamiento para comprar la “**Propiedad**” que opte por realizar la “**Parte Compradora**”.”

8) El antes mencionado expositivo décimo del referido contrato dispuso:

DÉCIMO: La “**Parte Compradora**” representa a la “**Parte Vendedora**” lo siguiente:

(a) El uso para el cual interesa la “**Propiedad**” es a los fines de establecer en la misma un establecimiento o negocio para venta, almacén, reparación y alquiler de vehículos de motor;
(b) Que tiene la capacidad financiera para pagar el monto total del precio de compraventa a tenor con los términos establecidos en el presente contrato.

9) El 21 de agosto de 2014, notificada el 5 de septiembre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, emitió una Resolución y Orden que declaró justificado el expediente de dominio y ordenó la inscripción por exceso de cabida de la finca en cuestión en el Registro de la Propiedad de Caguas.

10) El 11 de septiembre de 2014, Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace notificaron a Medina Nieves – Montalvo Petrovich copia de la Resolución y Orden dictada el 21 de agosto de 2014.

11) El 30 de octubre de 2014, Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace presentaron una Instancia en el Registro de la Propiedad para solicitar la inscripción de la referida Resolución y Orden de rectificación de cabida sobre la finca en cuestión.

12) El 30 de octubre de 2014, Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace entregaron a la parte demandante copia de la referida Instancia y minuta de presentación en el Registro de la Propiedad.

13) El 5 de noviembre de 2014, Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace notificaron a Medina Nieves – Montalvo Petrovich que el arrendatario había desalojado por completo la propiedad en cuestión.

14) El 22 de enero de 2015, la institución financiera Reliable Auto cursó una carta a Medina Nieves en la que le notificó la denegatoria del préstamo que éste último había solicitado como presidente de MVP Auto Corp. para la adquisición y el desarrollo de un concesionario de autos.

15) El 2 de marzo de 2015, Medina Nieves – Montalvo Petrovich cursaron una carta a Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace, en la que informaron su decisión de no ejercer el derecho de opción de compra.

16) El 16 de marzo de 2015, Cartagena Muñoz y la Sucesión Cartagena Romanace informaron a Medina Nieves - Montalvo Petrovich que permanecerían con el depósito de opción de \$200,000.

Inconforme, el 2 de junio de 2022, la señora **Cartagena Muñoz** presentó ante este Tribunal de Apelaciones un recurso intitulado *Apelación*.

En su escrito, señala el(los) siguiente(s) error(es):

Erró el TPI al no haber tomado en cuenta e ignorado en la Sentencia emitida, sin fundamento alguno para ello, hechos materiales importantes no controvertidos que no podían ser pasados por alto y que lo llevaría haber declarado Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda presentada por los Demandados-Apelantes y No Ha Lugar la de los Demandantes-Apelados, lo que constituye un abuso de discreción.

Erró el TPI al emitir su decisión concediendo, sin justificación o fundamento alguno, gran peso y valor a un documento irrelevante, como es la carta de Reliable Financial Services, así como a un hecho basado en dicha carta que no está apoyado por el contenido de la misma, ni por documento alguno, lo que constituye un abuso de su discreción.

Erró el TPI al determinar, como un hecho sustentado por la carta del 25 de enero de 2015 de Reliable Financial Services, que los Demandantes-Apelados gestionaron un préstamo con dicha institución financiera y que posteriormente le fue retirada su aprobación.

Erró el TPI al adjudicar que la retención del depósito de opción por los Demandados-Apelantes es contraria a los términos del contrato de opción y que la compraventa no se realizó por causa no atribuible a los Demandantes-Apelados, sin prueba alguna que lo sustente.

Erró el TPI al ordenar a los Demandados-Apelantes la devolución del depósito de opción, más los intereses devengados desde la fecha de su retención.

Erró el TPI al concluir en la página doce (12) de la Sentencia que la intención de las partes era permitir la retención del depósito por los Demandados-Apelantes únicamente si los Demandantes-Apelados no ejercían su derecho: (1) a pesar de haber obtenido financiamiento; y (2) a pesar de poder utilizar la propiedad para el uso que manifestaron interesarla.

Erró el TPI al determinar en su Sentencia que las primeras dos (2) oraciones del inciso once (11) del Artículo 31 de la Ley Número 10 del 26 de abril de 1994 (20 LPRC sec. 3054, inciso 11) conocida como Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes, son de aplicación a la controversia del presente caso.

El 6 de junio de 2022, pronunciamos *Resolución* en la cual, entre otras cosas, concedimos un plazo perentorio de treinta (30) días para presentar alegato en oposición. El día 2 de agosto de 2022, el señor **Medina Nieves** presentó su *Alegato de la Parte Apelada*.

Evaluado concienzudamente el expediente del caso y contando con el

beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de adjudicar. Presentamos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s).

II.

- A -

En nuestro ordenamiento jurídico las materias de obligaciones y contratos se rigen por el Código Civil de Puerto Rico de 1930.¹⁶ En cuanto a las obligaciones, dispone que “toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa”.¹⁷ Además, prescribe que una de las formas en que nacen las obligaciones es mediante los contratos.¹⁸ Un *contrato* existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.¹⁹

En Puerto Rico, rige el principio de la *libertad de contratación*. Conforme este principio, las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que las mismas no sean contrarias a las leyes, la moral ni al orden público.²⁰ A la par, instituye que es norma reiterada que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes.²¹ No obstante, para que las partes queden debidamente obligadas, es requisito indispensable: (1) el *consentimiento* de los contratantes; (2) el *objeto* cierto que sea materia del contrato; y (3) la *causa* de la obligación que se establezca. Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son **obligatorios**.²²

De otra parte, el Código Civil de Puerto Rico de 1930 principia que, si los términos de un *contrato* son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.²³ Una vez

¹⁶ Por tratarse de hechos ocurridos con anterioridad a la aprobación y vigencia del Código Civil de Puerto Rico de 2020 (Ley Núm. 55 de 1 de enero de 2020), nos limitaremos a discutir las disposiciones aplicables y correspondientes al Código Civil de Puerto Rico de 1930.

¹⁷ Art. 1041, 31 LPRC sec. 2991.

¹⁸ Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRC sec. 2992.

¹⁹ Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRC sec. 3371; *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571 (2000).

²⁰ Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRC sec. 3371.

²¹ Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRC sec. 3391.

²² Art. 1230 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRC sec. 3451.

²³ Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 L.P.R.A. sec. 3471.

perfeccionado un *contrato* las partes están obligadas por lo expresamente pactado y, de incurrir en dolo, negligencia o morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones, responden por los daños y perjuicios causados.²⁴

- B -

El *contrato de opción* se ha definido como un evento o 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.²⁵ Son requisitos esenciales del *contrato de opción*: (1) la concesión por una parte a la otra de la facultad de (2) decidir sobre la celebración del *contrato* por el cual se opta, de modo exclusivo, (3) por plazo cierto y (4) sin otra condición que el propio juicio del optante.²⁶ Dicho *contrato* suele considerarse como uno unilateral y preparatorio, o precontrato.²⁷ Se considera un *contrato* unilateral porque el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al optante, si éste así lo decide.²⁸

El derecho de *opción* se extingue mediante su ejercicio positivo, quedando entonces perfeccionado el *contrato* aceptado. Igualmente se extingue, sin este efecto positivo **si se deja transcurrir el plazo concedido para optar sin hacer ninguna manifestación, o haciendo alguna que tenga la eficacia de una renuncia del derecho**. Por la naturaleza temporal del *contrato*, éste no es imaginable sin un plazo para su ejercicio, por reducido o indeterminado que sea. Consecuentemente, se suele visualizar el plazo para el ejercicio de la *opción* como un plazo 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 este se hubiese fijado.²⁹

²⁴ Artículo 1054 y 1210 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 L.P.R.A. secs. 3018 y 3375.

²⁵ *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234 (2002).

²⁶ *Id.*, pág. 246.

²⁷ *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571, 583 (1989).

²⁸ *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713 (2001).

²⁹ *Id.*, pág. 249.

La jurisprudencia interpretativa ha reconocido que las normas generales sobre las obligaciones y los contratos son de aplicación al *contrato de opción*.³⁰ Esto quiere decir que el principio de la autonomía de la voluntad, bajo el cual las partes pueden pactar las cláusulas y condiciones que tengan por convenientes siempre y cuando no sean contrarias a la ley, la moral ni el orden público, también le es de aplicación a la figura del *contrato de opción*. Ante esto, este *contrato* tiene fuerza de ley entre los contratantes, quienes actuarán de conformidad con lo acordado siempre que no sea contrario a la ley, la moral o el orden público.³¹

Por otro lado, en cuanto al *contrato de compraventa*, el Art. 1334 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, lo define de la siguiente manera: “Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente”.³² Este *contrato* se formaliza cuando las partes contratantes logran acuerdo en cuanto a la cosa y el precio, siendo estos últimos los elementos objetivos o reales de dicho *contrato*.³³ El *contrato de compraventa* es uno consensual.³⁴

- C -

Los foros judiciales tenemos la facultad de velar por el cumplimiento de las obligaciones contractualmente asumidas y no debemos relevar a una parte de dicho cumplimiento cuando el *contrato* en cuestión sea “legal y válido y no contenga vicio alguno.”³⁵ Por lo general, hemos de respetar la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.³⁶ Empero, independientemente del tipo de *contrato* que sea, si resulta ser contrario a las leyes, la moral o al orden público, es nulo y por lo tanto, inexistente.³⁷

³⁰ *Matos, González v. SLG Rivera-Freytes*, 181 DPR 835 (2011).

³¹ Art. 1044 del Código Civil 1930, 31 LPRA sec. 2994; *Jarra Corporation v. Axxis Corporation*, 155 D.P.R. 764 (2001); *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280 (2001).

³² 31 LPRA § 3741.

³³ 31 LPRA sec. 3746. Véase, Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, Tomo IV, Vol. II, Derecho de Contratos, pág. 160.

³⁴ Véase, Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 6ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1989, Vol. II, pág. 279.

³⁵ *De Jesús González v. AC*, 148 DPR 225, 271 (1999).

³⁶ *Íd.*

³⁷ *Íd.*, pág. 264.

Nuestro más alto foro ha expresado que para fijar el alcance de una obligación contractual, el criterio fundamental es la intención de las partes.³⁸ Cónsono con lo anterior, el Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, decreta:³⁹

“Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”

Se consideran claros los términos del *contrato* “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”.⁴⁰

La intención de las partes se juzgará atendiendo primordialmente los actos de estos, coetáneos y posteriores al *contrato*.⁴¹ En caso de que alguna cláusula admita diversos sentidos, “deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos”.⁴²

- D -

La *sentencia sumaria* es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar una solución justa, rápida y económica de aquellos litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales.⁴³ En estos casos, es innecesaria la celebración de una audiencia en su fondo, ya que los documentos no controvertidos que acompañan la moción de *sentencia sumaria* sirven para demostrar, efectivamente, la inexistencia de una controversia real sobre hechos materiales, por lo que solo resta aplicar el derecho.⁴⁴

Este mecanismo se encuentra codificado en la Regla 36 de las de

³⁸ *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 35 (2010).

³⁹ 31 LPR sec. 3471.

⁴⁰ *SLG Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

⁴¹ Art. 1234 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPR sec. 3472.

⁴² Art. 1236 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPR sec. 3474.

⁴³ *Vera Morales v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331 (2004).

⁴⁴ *Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc.*, 178 DPR 200, 214 (2010).

Procedimiento Civil de 2009.⁴⁵ Las Reglas 36.1 y 36.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, disponen que cualquiera de las partes puede presentar “una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”. En cualquier caso, “la parte que promueve la *sentencia sumaria* debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material”.⁴⁶ Ello se debe a que el mecanismo de *sentencia sumaria* solo está disponible para la disposición de aquellos casos que son claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes.⁴⁷

Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de alguna controversia sustancial sobre hechos materiales, la parte promovente viene obligada a desglosar estos hechos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, debe especificar la página o el párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.⁴⁸ Por su parte, quien se opone a que se dicte sentencia sumariamente debe controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello debe cumplir con los mismos requisitos con que tiene que cumplir el promovente, pero, además, su solicitud debe contener:

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, 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.⁴⁹

De no hacerlo, la parte opositora corre el riesgo de que la solicitud de

⁴⁵ 32 LPR Ap. V, R. 36.

⁴⁶ *Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc.*, *supra*, pág. 213.

⁴⁷ *PFZ Properties, Inc. v. General Accident Insurance Co.*, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

⁴⁸ Regla 36.3(a) de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; *Zapata Berríos v. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414, 432 (2013).

⁴⁹ Regla 36.3(b)(1) de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

sentencia sumaria sea acogida por el tribunal y se resuelva en su contra.⁵⁰

“Como regla general, para derrotar una solicitud de *sentencia sumaria* la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”.⁵¹ Esta parte no puede descansar en meras alegaciones, sino que viene obligada a contestar en forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente.⁵²

Al resolver la solicitud de *sentencia sumaria*, el Tribunal no tendrá que considerar los hechos que no estén debidamente enumerados y no hagan referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establezcan.⁵³ Tampoco tiene la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en la relación de hechos.⁵⁴ No obstante, será el análisis de la existencia o no de alguna controversia sustancial sobre hechos materiales, y del derecho aplicable, lo que determinará si procede dictar *sentencia sumaria*, y no el que la parte contraria deje de oponerse a la solicitud. Ello, pues incluso la falta de oposición a la moción de *sentencia sumaria* no conlleva la concesión automática del remedio solicitado, si existe una controversia legítima sobre un hecho material, o si la *sentencia* no procede conforme al derecho sustantivo aplicable.⁵⁵

Al evaluar la procedencia de la solicitud de *sentencia sumaria*, el tribunal analiza los documentos que acompañan la moción de *sentencia sumaria*, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del tribunal.⁵⁶ “Toda inferencia que se haga a base de los hechos y documentos que obren en los autos, debe tomarse desde el punto de vista

⁵⁰ *Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc.*, *supra*, pág. 215.

⁵¹ *Corp. of the Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 721 (1986).

⁵² Regla 36.3(c) de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

⁵³ Regla 36.3(d) de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

⁵⁴ *Íd.*

⁵⁵ *Ortiz v. Holsum de PR, Inc.*, 190 DPR 511, 525 (2014); *Meléndez González v. M. Cuebas Inc.*, 193 DPR 100, 137 (2015) (Estrella Martínez, opinión disidente).

⁵⁶ *PFZ Properties, Inc. v. General Accident Insurance Co.*, *supra*, pág. 913.

más favorable al que se opone a la solicitud de sentencia sumaria”.⁵⁷ Es preciso subrayar que toda duda, por leve que sea, en cuanto a la existencia de una controversia real sobre algún hecho material es suficiente para resolver en contra de la parte que solicita que se dicte sentencia sumariamente.⁵⁸

“[N]o es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de la credibilidad es esencial y está en disputa”.⁵⁹ Más, “la regla no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo”.⁶⁰

A modo de resumen, al dictar *sentencia sumaria* el tribunal deberá:

(1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los que se incluyen con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Analizados estos criterios, el tribunal no dictará sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho, no procede.⁶¹

De otra parte, la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, delimita las instancias en que el Tribunal de Primera Instancia está obligado a consignar en su dictamen los hechos materiales sobre los cuales no hay controversia, y cuáles hechos materiales encontró controvertidos; a saber: (1) cuando no se dicta *sentencia sumaria* sobre la totalidad del pleito; (2) cuando no se concede todo el remedio solicitado; y (3) cuando se deniega la moción de *sentencia sumaria* presentada.⁶² Estas tres (3) instancias conllevan la celebración de una audiencia en su fondo. En estos casos, la consignación en la *sentencia sumaria* de los hechos materiales sobre los cuales no hay controversia sustancial hace innecesario pasar prueba sobre

⁵⁷ *Management Administration Services Corp. v. ELA*, 153 DPR 599, 610-611 (2000).

⁵⁸ *Vera Morales v. Dr. Bravo*, *supra*, pág. 334.

⁵⁹ *Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc.*, *supra*, pág. 219.

⁶⁰ *Íd.*, pág. 220.

⁶¹ *Vera Morales v. Dr. Bravo*, *supra*, págs. 333-334.

⁶² *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687, 697 (2019).

estos durante el juicio.⁶³

- E -

Este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de *sentencia sumaria*.⁶⁴ Esto significa que, al evaluar la solicitud de *sentencia sumaria*, al igual que el foro primario, debemos aplicar los criterios de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa.⁶⁵ Esto supone examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la solicitud de *sentencia sumaria*, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.⁶⁶ Por la misma razón, tenemos el deber de revisar que tanto la moción de *sentencia sumaria* como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009.⁶⁷

Si el foro primario *acogió* la moción y dictó sentencia sumariamente, nos corresponderá revisar que efectivamente no existan hechos materiales en controversia.⁶⁸ De no haberlos, procederemos entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho.⁶⁹ Por el contrario, si el foro de primera instancia *denegó* la moción de *sentencia sumaria* por entender que existían hechos materiales en controversia, “el tribunal apelativo solo revisa si el foro primario abusó de su discreción”.⁷⁰

III.

En su recurso de *Apelación*, la señora **Cartagena Muñoz** solicita se desestime con perjuicio la *Demanda* y se revoque la *Sentencia* dictada por el foro primario alegando que esta fue incorrecta dado que abusó de su discreción al tomar como no controvertidos algunos hechos contenidos en la

⁶³ *Íd.*

⁶⁴ *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 118 (2015).

⁶⁵ *Íd.*

⁶⁶ *Íd.*

⁶⁷ *Íd.*

⁶⁸ *Íd.*

⁶⁹ *Íd.*, pág. 119.

⁷⁰ *Íd.*, pág. 116.

Moción de Sentencia Sumaria presentada por el señor **Medina Nieves** e ignorar cierta información fundamental del caso. A su vez, alega que la *Moción de Sentencia Sumaria* fue insuficiente debido que “no controvierte ni crea una controversia sustancial sobre los hechos esenciales que no están en controversia”. En resumen, en su escrito recoge los errores del tribunal primario en siete (7) incisos.

Por su parte, el señor **Medina Nieves** interpela en su *Alegato de la Parte Apelada* que se confirme la *Sentencia* apelada y la devolución del dinero entregado como depósito de la *Opción* objeto del Contrato suscrito por ambas partes ya que justificó, mediante prueba admisible, la razón por la cual no ejerció su derecho a *Opción*.

En primer orden, es preciso apuntar que, a tenor con la normativa atinente a la revisión de *sentencia sumaria*, hemos evaluado los respectivos escritos de las partes y encontramos que la *Oposición a “Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda”* (*Oposición*) presentada por el señor **Medina Nieves** no cumple con los requisitos estatuidos en la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, supra. En específico, no controvertió los hechos que la señora **Cartagena Muñoz** propuso como incontrovertidos en la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda*. En ninguna de las partes de la *Oposición* se hizo referencia a algún párrafo en específico de dicha *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda*. Mas bien, el señor **Medina Nieves** se limitó a discutir y/o sustentar su escrito por subtemas haciendo alusión a las diferentes enmiendas que se realizaron al Contrato, y a la misiva de Reliable Auto. Ello, sin embargo, no dispone de las controversias ante nuestra consideración.

Entre sus señalamientos de error, la señora **Cartagena Muñoz** imputa al tribunal de instancia abuso de discreción al emitir su decisión. Dispondremos de los errores conjuntamente por estar relacionados entre sí.

En síntesis, los planteamientos de la señora **Cartagena Muñoz** están dirigidos a la actuación del foro primario sobre el dictamen que intimó respecto a las peticiones de sentencias sumarias presentadas. En la *Sentencia* apelada, se declaró no ha lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y/o Desestimación de la Demanda*; y ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria*. En específico, ordenó la devolución del depósito de \$200,000.00 más los intereses devengados desde la fecha de su retención. Fundamentó su dictamen en la evidencia desplegada ante el foro primario, la cual concluyó era suficiente y admisible para pronunciar *Sentencia* apelada. Estamos contestes con el foro *a quo*. Veamos.

El Contrato suscrito el 10 de diciembre de 2013 por las partes, estaba sujeto a unas condiciones para que la *Opción* pudiera ejercerse, entre ellas, el término pactado para que comenzara a transcurrir la misma. Las cláusulas referentes a la *Opción* eran varias. Pero, las pertinentes a la controversia presentada ante este Tribunal son la cláusula tres (3) y la seis (6). En la cláusula tres (3) del Contrato, las partes acordaron que el término de la *Opción* comenzaría a transcurrir un (1) año a partir de la firma del Contrato o ciento veinte (120) días a partir de que se cumplieran las dos (2) condiciones. La señora **Cartagena Muñoz** cumplió con estas condiciones que fueron notificadas al señor **Medina Nieves**. Esto es, la sentencia sobre la rectificación de cabida fue notificada el 30 de octubre de 2014; y el desalojo de la propiedad objeto del contrato fue comunicado el 5 de noviembre de 2014. Ante esta situación, el término para ejercer la *Opción* comenzó a transcurrir desde esta última fecha, por lo cual el señor **Medina Nieves** tenía hasta el 5 de marzo de 2015 para ejercer su derecho a *Opción*. Surge de los hechos, que **tres (3) días antes del vencimiento del término**, el señor **Medina Nieves** notificó por escrito su deseo de no ejercer la *Opción* y solicitó la devolución de la cifra entregada como depósito.⁷¹

⁷¹ Es importante enfatizar que la comunicación cursada el día 2 de marzo de 2014 informaba interés de **no** ejercer la *Opción* y requiriendo devolución de la cuantía depositada.

La cláusula seis (6) del *Contrato de Opción de Compraventa* es la génesis de la controversia principal y así ambas partes lo han reconocido. Esta cláusula sobrellevó varias enmiendas que **fueron avaladas por ambas partes al momento de la firma del Contrato**. Trasciende del expediente que la intención de las partes siempre fue dejar clara y concisa las condiciones concernientes a la retención o devolución del depósito, si surgiese alguna de las situaciones contempladas en dicha cláusula, y la **denegación del financiamiento del monto para pagar la propiedad no** sería una causa atribuible al señor **Medina Nieves**. Ante ello, esta cláusula implantaba la razón por la cual la señora **Cartagena Muñoz** podía o no retener el depósito de la *Opción*. La cláusula seis (6) del referido contrato es una suficientemente clara y se debe interpretar en su sentido literal.

La condición para que la señora **Cartagena Muñoz** pudiera retener el depósito se circunscribía a que la causa por la cual no se ejerciera la *Opción*, fuese atribuible a la “Parte Compradora”.⁷² Esta cláusula expresa:

“Se entenderá como causas atribuibles a la “Parte Compradora” el hecho que a pesar de poderse utilizar la “Propiedad” para el uso que representa la “Parte Compradora” en el expositivo décimo interesa la “Propiedad”, la “Parte Compradora” no ejerza su derecho de “Opción”.

Lo anterior ocurrió, sin embargo, debemos primero analizar la cláusula en su totalidad. La razón por la cual el señor **Medina Nieves** no ejerció la *Opción* se debió a que, aunque había aceptado capacidad financiera para poder sufragar el monto total de la propiedad, el financiamiento solicitado a la institución financiera, Reliable Auto, fue denegado por **razones ajenas a su voluntad**, y al no contar con dicha aprobación, tomó la decisión de no ejercer la opción.⁷³ La referida cláusula seis (6) en su última oración, claramente establece que “[...] *Habiendo representado la “Parte Compradora” a la “Parte Vendedora” que tiene la capacidad financiera para*

⁷² Hacemos referencia al término “Parte Compradora” puesto que ese fue el lenguaje utilizado en el Contrato de Opción de Compraventa suscrito por las partes.

⁷³ Así lo confirmó en su deposición el Sr. Néstor Vale, Vicepresidente de Reliable Financial Services, y el comunicado suscrito el 22 de enero de 2015 notificando la decisión de la denegatoria del financiamiento.

pagarle a la **“Parte Vendedora”** el precio de compraventa establecido de \$4,130,000.00 **no** se entenderá como causa atribuible a la **“Parte Compradora”** una denegación por una institución bancaria de una solicitud de financiamiento para comprar la **“Propiedad”** que opte por realizar la **“Parte Compradora”**.”

El señor **Medina Nieves** no obtuvo el financiamiento necesario para poder ejercer su derecho a *Opción*. Esto, puesto que durante el tiempo transcurrido en que la señora **Cartagena Muñoz** cumplía con las condiciones para que el término de la *Opción* comenzara a transcurrir, el mercado de ventas de automóviles en Puerto Rico tuvo una decaída. Producto de esto, la institución bancaria denegó el financiamiento dado que las proyecciones que se habían presentado no se consideraban como unas que fueran fructíferas. Esto, claramente es una causa que **no** es atribuible al señor **Medina Nieves**. El foro primario actuó conforme a su poder de adjudicación dado que tomó como válida la evidencia presentada por el señor **Medina Nieves** e interpretó el *Contrato de Opción de Compraventa* según la intención de las partes conforme al historial de enmiendas a sus cláusulas y su otorgamiento. Por lo que, es forzoso colegir que el foro primario no erró ni abusó de su discreción al declarar *ha lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por el señor **Medina Nieves**, toda vez que su determinación es esencialmente correcta y encontró fundamento en los documentos que obran en el expediente judicial.

La discusión de estos errores dispone del recurso, por lo que no discutiremos los demás errores planteados.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* dictaminada el 6 de mayo de 2022.

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

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