

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL II		
STEVEN RINARDY RIVERA SANTOS Parte Apelada v. FERNANDO ESCUDERO RODRÍGUEZ Y OTROS Parte Apelante	TA2026AP00598	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo Civil Núm. RG2024CV00378 Sobre: Incumplimiento de Contrato; Daños y Perjuicios
Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Flores y la Jueza Díaz Rivera		
Rodríguez Flores, Juez Ponente		
SENTENCIA		
En San Juan, Puerto Rico, a 11 de agosto de 2026.		
Comparece el Sr. Fernando Escudero Rodríguez, la Sra. Karla Rodríguez Rosario y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (señor Escudero Rodríguez) y solicitan que revoquemos la <i>Sentencia Sumaria</i> emitida el 23 de abril de 2026, y notificada el 28 de abril de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de Fajardo. Mediante el referido dictamen, el foro apelado declaró <i>ha lugar</i> la petición de sentencia sumaria presentada por el apelado, Sr. Steven Rinardy Rivera Santos (señor Rivera Santos) y, en consecuencia, ordenó al señor Escudero Rodríguez a devolverle a aquel el depósito efectuado en concepto de opción de compra de un inmueble.		
Examinada la solicitud de autos, la <i>Oposición a Petición de Apelación</i> presentada por el señor Rivera Santos y la totalidad del expediente, a la luz del derecho aplicable, <i>confirmamos</i> el dictamen apelado mediante los fundamentos que expondremos a continuación.		

I.

El 31 de julio de 2024 el señor Rivera Santos presentó una demanda por incumplimiento de contrato contra el señor Escudero Rodríguez¹ y el Sr. Jovan Corujo Vázquez. En esta alegó que, el 24 de abril de 2024, suscribió un contrato de opción de compraventa mediante el cual el Sr. Jovan Corujo Vázquez se obligó a venderle el inmueble localizado en la Urb. Praderas del Yunque #22, Carretera 186, Km. 25.1, Río Grande, Puerto Rico, por el precio de quinientos mil dólares (\$500,000.00). Como parte del contrato, el señor Rivera Santos hizo entrega de un adelanto de veinte mil dólares (\$20,000.00), que sería depositado en una cuenta plica y acreditado al precio de venta. El contrato se suscribió con la intervención del corredor de bienes raíces, señor Escudero Rodríguez, quien mantiene el control de la cuenta plica.

Según las alegaciones, las partes acordaron que la compraventa estaría condicionada a la obtención de financiamiento por el comprador. Según adujo el señor Rivera Santos, tras notificar a la parte demandada que no obtuvo el financiamiento para perfeccionar la compraventa, esta se negó a devolverle los veinte mil dólares (\$20,000.00) depositados como opción. El señor Rivera Santos afirmó que tenía derecho a la devolución del dinero porque la compraventa no se formalizó por razones fuera de su voluntad, entiéndase, la denegatoria del crédito por parte de la institución financiera. Aseguró que, conforme los términos del contrato de opción de compraventa, esa circunstancia lo eximía de la retención del dinero depositado como opción. Arguyó, además, que la retención del depósito constituía una violación al Artículo 31(11) de la Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces. Por último,

¹ Véase, expediente electrónico del caso RG2024CV00378, en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC-TPI) Entrada 1, *Demanda*. La demanda fue posteriormente enmendada para incluir a su esposa, Karla Rodríguez Rosario y la Sociedad Legal de Gananciales. *Íd.*, Entrada 27, Anejo 1, *Demanda Enmendada*.

reclamó intereses, costas y honorarios de abogado. La demanda se acompañó con una copia del contrato de opción de compraventa, la carta de la institución bancaria, mediante la cual se le denegó el financiamiento al señor Rivera Santos, una carta en la que este reclama al señor Escudero Rodríguez la devolución del depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00), la carta en respuesta a dicha petición y cadenas de correos electrónicos entre las partes y/o sus representantes legales.²

Las partes codemandadas fueron emplazadas mediante diligenciamiento personal.³ El corredor de bienes raíces, señor Escudero Rodríguez, presentó su *Contestación a la Demanda*.⁴ En esta, arguyó que el contrato le permitía retener el dinero depositado en concepto de opción cuando la institución bancaria denegase el financiamiento por razones atribuibles al comprador. Precisó que solicitar un préstamo por una cantidad mayor al valor de tasación, como hizo el señor Rivera Santos, conllevaba una denegatoria implícita del préstamo y, por ello, un acto atribuible a su persona.

Entretanto, presentada la correspondiente solicitud, el 30 de octubre de 2024, el TPI le anotó la rebeldía al codemandado Sr. Jovan Corujo Vázquez.⁵

Así las cosas, las partes presentaron el *Informe para el Manejo de Caso* y el TPI celebró la vista de conferencia inicial.⁶ En dicha vista, luego de que las representaciones legales informaran estar prestos a culminar el descubrimiento de prueba, el tribunal les concedió término para la presentación de mociones dispositivas y las correspondientes oposiciones.

² *Íd.*, Entrada 1, Anejos 1-6.

³ *Íd.*, Entradas 9 y 11, *Moción[es] Sometiendo Emplazamiento Diligenciado*.

⁴ *Íd.*, Entrada 17, *Contestación a la Demanda*. También contestó la demanda enmendada. *Íd.*, Entrada 37, *Contestación a la Demanda Enmendada*.

⁵ *Íd.*, Entradas 15, *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía* y Entrada 16, *Orden*.

⁶ *Íd.*, Entrada 23, *Informe para el Manejo de Caso*; Entrada 40, *Minuta*.

Entonces, el 24 de marzo de 2026, el señor Rivera Santos presentó una moción para que se dictara sentencia sumaria a su favor⁷, seguida de una *Moción Suplementaria a la Solicitud de Sentencia Sumaria*⁸, con la que acompañó los documentos en apoyo a su petición. Argumentó que no existían hechos en controversia y reprodujo las alegaciones que había presentado en su demanda. La prueba documental que anejó en apoyo a su petición consistió en los documentos que ya obraban en el expediente judicial.

Por su parte, el señor Escudero Rodríguez presentó su oposición a la referida solicitud.⁹ Adujo que, al solicitar el préstamo, el señor Rivera Santos había incurrido en una serie de actos que abarcaban elementos de intención que debían ser dilucidados en un juicio. En específico, mencionó que las siguientes controversias de hechos impedían que el asunto se adjudicara de manera sumaria:

- (a) qu[é] responsabilidad tuvo el comprador en la solicitud de préstamo cuando solicitó a la institución hipotecaria un préstamo por una cantidad mayor al valor de tasación de la propiedad.
- (b) El contrato de opción claramente establece que el precio de venta no está sujeto a tasación.
- (c) La parte demandante deliberadamente solicitó un préstamo que sería denegado por la falta de valor de la garantía hipotecaria y no hay prueba de haber cumplido con los requisitos del banco.¹⁰

La moción en oposición a solicitud de sentencia sumaria se acompañó con un informe de tasación del inmueble objeto del contrato de opción de compraventa, copia del aludido contrato de opción de compraventa y de la mencionada carta de la institución bancaria que denegó el financiamiento al señor Rivera Santos.¹¹

Sometido el asunto, el 23 de abril de 2026 el TPI emitió y notificó la *Sentencia Sumaria*¹² objeto del presente recurso. En esta,

⁷ *Íd.*, Entrada 45, *Moción de Sentencia Sumaria*.

⁸ *Íd.*, Entrada 46, *Moción Suplementaria a la Solicitud de Sentencia Sumaria*.

⁹ *Íd.*, Entrada 51, *Moción en Oposición [a] Solicitud de Sentencia Sumaria*.

¹⁰ *Íd.*, a la pág. 3.

¹¹ *Íd.*, Anejos I, II y III.

¹² *Íd.*, Entrada 53, *Sentencia Sumaria*.

declaró *ha lugar* a la solicitud de sentencia sumaria del señor Rivera Santos y determinó como incontrovertidos los siguientes hechos:

1. El 26 de abril de 2024, el demandante, Fernando Escudero Rodríguez, suscribió un Contrato de Opción de Compraventa respecto a la propiedad inmueble localizada en Urb. Praderas del Yunque #22, carr. 186 Km 25.1, Río Grande, Puerto Rico (Véase, Contrato de Opción de Compraventa, Entrada 1 y 45 en SUMAC).
2. El precio de venta acordado fue la suma de quinientos mil dólares (\$500,000.00), según la cláusula PRIMERA del Contrato (Véase, Contrato de Opción de Compraventa, Entrada 1 y 45 en SUMAC).
3. La parte demandante, Steven Rinardy Rivera Santos, entregó un depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00) en concepto de opción, suma que fue depositada en cuenta plica (“escrow”) mantenida por el codemandado Fernando Escudero Rodríguez, Lic. 16126 (Véase, Contrato de Opción de Compraventa, cláusulas CUARTO del preámbulo y UNO de OPCIÓN, Entrada 1 y 45 en SUMAC).
4. El codemandado Fernando Escudero Rodríguez, Lic. 16126, actuó como Corredor de Bienes Raíces en la transacción, según la cláusula TERCERA del Contrato Véase, Contrato de Opción de Compraventa, Entrada 1 y 45 en SUMAC).
5. La cláusula CUARTA del apartado OPCIÓN dispone expresamente lo siguiente:

“Si a la parte compradora le fuera denegado el financiamiento, con excepción de que la propiedad [tasó] una cantidad menor al precio de venta, y sin haber contribuido de cualquier manera en la no obtención del préstamo, la parte vendedora y/o Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126) acuerdan devolverle a la parte compradora la suma depositada como opción de compraventa en un periodo de cinco (5) días laborables, **menos un cargo de doscientos dólares (\$200.00) por gastos generales y administrativos de Fernando Escudero Rodríguez** (Lic. 16126), quedando sin efecto este contrato. El desembolso, si alguno, sobre partidas que incurriera la parte compradora para iniciar los procesos de financiamiento, tales como estudio de título, plano de mensura (plot plan), informe de crédito, tasación y otros, si aplicasen, no serán responsabilidad de Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126) y le tendrán que ser solicitados directamente a la Institución Bancaria, si tal devolución fuera pertinente”.

(Véase, Contrato de Opción de Compraventa, Entrada 1 y 45 en SUMAC) (Énfasis suplido).

6. El demandante, Steven Rinardy Rivera Santos, solicitó financiamiento hipotecario a FirstBank Puerto Rico por la suma de cuatrocientos setenta y cinco mil dólares (\$475,000.00), bajo un préstamo convencional con propósito de compra y término de 360 meses (Véase, Statement of Credit Denial, Termination, Change or Counteroffer emitida por First Bank, Entrada 1 y 45 en SUMAC).

7. El 5 de junio de 2024, FirstBank Puerto Rico notificó al demandante el “Statement of Credit Denial, Termination, Change or Counteroffer”, mediante el cual le comunicó la denegación formal del préstamo hipotecario solicitado (Véase, Entrada 1 y 45 en SUMAC).

8. Las razones de la denegación, según el Statement of Credit Denial, Termination, Change or Counteroffer de la institución financiera, fueron: (i) Insufficient cash (downpayment, closing costs); (ii) Limited Credit Experience; (iii) Length of Employment; (iv) Value or Type of Collateral is Not Sufficient; y (v) Shock payment (Véase, Entrada 1 y 45 en SUMAC).

9. El demandante, Steven Rinardy Rivera Santos, le entregó copia de la carta de denegación del financiamiento al codemandado, Fernando Escudero Rodríguez, como corredor de bienes raíces (Véase, Carta de Reclamo Extrajudicial con fecha de 24 de junio de 2024, Entrada 1 y 45 en SUMAC).

10. Mediante requerimiento extrajudicial de 24 de junio de 2024, el demandante, Steven Rinardy Rivera Santos, solicitó al codemandado Fernando Escudero Rodríguez, como corredor de bienes raíces, la devolución del depósito de \$20,000.00 (Véase, Carta de Reclamo Extrajudicial con fecha de 24 de junio de 2024, Entrada 1 y 45 en SUMAC).

11. La parte codemandada, Fernando Escudero Rodríguez, se ha negado a devolver la suma de \$20,000.00 entregada como depósito, reteniéndola hasta el día de hoy (Véase, Carta con fecha de 26 de junio de 2024, Entrada 1 en SUMAC).¹³

A base de esos hechos incontrovertidos, el TPI concluyó que la denegatoria del financiamiento provino de la institución bancaria y no de actuaciones imputables al comprador Rivera Santos. El tribunal puntualizó que el señor Escudero Rodríguez no había aportado prueba dirigida a establecer que el señor Rivera Santos hubiese intencionalmente omitido o retrasado la entrega de información o de cualquier otro modo contribuido culposamente a

¹³ *Íd.* (Nota al calce omitida. Énfasis original).

la denegatoria del financiamiento. Además, rechazó el argumento del señor Escudero Rodríguez en cuanto a que le correspondía retener el depósito porque el señor Rivera Santos solicitó un préstamo por una cuantía que excedía el valor de la tasación de la propiedad. Explicó que el contrato de opción estableció un precio de venta de quinientos mil dólares (\$500,000.00), y el señor Rivera Santos solicitó un financiamiento de cuatrocientos setenta y cinco mil dólares (\$475,000.00), lo que constituía una gestión razonable dentro de la industria del financiamiento inmobiliario.

Así pues, el TPI coligió que, al no haberse cumplido la condición suspensiva del contrato de opción -la obtención del préstamo hipotecario por causas inimputables al comprador- procedía la devolución del depósito conforme lo dispuesto en la cláusula CUARTA del aludido contrato. Por consiguiente, ordenó al señor Escudero Rodríguez a devolverle al señor Rivera Santos el depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00) efectuado en concepto de opción de compra del inmueble, menos la suma de doscientos dólares (\$200.00) por concepto de gastos generales y administrativos de servicios de corretaje, más el pago de intereses legales.

Al mismo tiempo, el TPI desestimó con perjuicio la causa de acción contra el vendedor y codemandado, Sr. Jovan Corujo Vázquez, ante la inexistencia de alegaciones que lo vincularan con la retención del depósito objeto del litigio.

Inconforme, el 5 de mayo de 2026, el señor Escudero Rodríguez presentó una moción de reconsideración¹⁴, en la que reiteró que los documentos demostraban la existencia de hechos en controversia que impedían la resolución sumaria del pleito. El TPI

¹⁴ *Íd.*, Entrada 56, *Moción Solicitando Reconsideración*.

declaró *no ha lugar* a la referida solicitud mediante *orden*¹⁵ emitida y notificada el 11 de mayo de 2026.

Insatisfecho aún, el 9 de junio de 2026, el señor Escudero Rodríguez incoó el presente recurso de apelación¹⁶ en el que imputó al TPI la comisión de los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR HA LUGAR LA DEMANDA MEDIANTE SENTENCIA SUMARIA POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y REQUERIR LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE \$20,000 ENTREGADO EN VIRTUD DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA.

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR HA LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA EXISTIENDO TOTAL FALTA DE PRUEBA SOBRE SI EL DEMANDANTE CUMPLIÓ CON LOS REQUISITOS DEL CONTRATO DE OPCIÓN A COMPRA.

El señor Rivera Santos presentó su *Oposición a Petición de Apelación*¹⁷ el 29 de julio de 2026. Puntualizó que la prueba documental demostró que no existían hechos materiales en controversia, que impidieran dictar sentencia sumaria a su favor. Por tanto, razonó que el TPI había actuado conforme a derecho y procedía confirmar el dictamen apelado.

II.

A.

El mecanismo de sentencia sumaria, regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil,¹⁸ permite al tribunal disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo.¹⁹

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil²⁰, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones

¹⁵ *Íd.*, Entrada 57, *Orden*.

¹⁶ Véase, expediente electrónico del caso TA2026AP00598, en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA) Entrada 1, *Petición de apelación*.

¹⁷ *Íd.*, Entrada 2, *Oposición a Petición de Apelación*.

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 36.

¹⁹ *Soto y otros v. Sky Caterers*, 2025 TSPR 3; 215 DPR ____ (2025); *Cruz, López v. Casa Bella y otros*, 213 DPR 980, 993 (2024); *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, 208 DPR 310, 334 (2021); *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

²⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes.²¹ Por tanto, el Tribunal podrá dictar sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones, interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a las declaraciones juradas, si las hubiere, surge que no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y solo resta por resolver una controversia de estricto derecho.²²

En otro extremo, la sentencia sumaria resulta improcedente 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 se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho, no proceda.²³

La parte promovida tiene el deber de refutar los hechos alegados, con prueba que controvierta la exposición de la parte que solicita la sentencia sumaria.²⁴ En este sentido, la parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación. Dicha parte está obligada a controvertir la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente en su solicitud, ya que, de no hacerlo, corre el riesgo de que de dicte sentencia sumaria en su contra, de proceder en derecho.²⁵

²¹ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra, pág. 335; *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018).

²² 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, 208 DPR 964, 980 (2022); *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

²³ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra, págs. 335-336; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714 (1986).

²⁴ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra, pág. 336; *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 44; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215.

²⁵ *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 43.

Sin embargo, el hecho de que la otra parte no presente prueba que controvierta la evidencia presentada por la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, no implica necesariamente que dicha moción procederá automáticamente si realmente existe una controversia sustancial sobre hechos esenciales y materiales.²⁶

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma.²⁷ A tono con este principio, el Tribunal Supremo ha indicado que, “[a]l considerar la moción de sentencia sumaria se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente.”²⁸

En el caso de un foro apelativo, este debe utilizar los mismos criterios que el tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, sin embargo: (1) sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta.²⁹

Así pues, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico, que, como foro apelativo, debemos utilizar. A tales efectos, en *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*³⁰, indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil.³¹ Subsecuentemente, si existen

²⁶ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra, pág. 337.

²⁷ *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 300; *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, pág. 721.

²⁸ *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

²⁹ *Segarra Rivera v. Int’l Shipping et al.*, supra, pág. 981; *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN et al.*, supra, págs. 337-338; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 129 (2012).

³⁰ 193 DPR 100 (2015).

³¹ *Íd.*, pág. 118.

hechos materiales controvertidos, “el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos”.³² Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí.³³

Así pues, el mecanismo de sentencia sumaria es un remedio discrecional que procederá solo cuando el tribunal quede claramente convencido de que tiene ante sí documentos no controvertidos, que no existen controversias sobre hechos materiales y esenciales, y que, por lo tanto, lo que resta es aplicar el derecho, ya que una vista en los méritos resultaría innecesaria.³⁴

Hay que señalar que una sentencia sumaria, por constituir una decisión en los méritos es el precedente de cosa juzgada³⁵ cuando se opone entre partes debidamente relacionadas.³⁶ Por ello, se ha advertido que, antes de resolver una controversia por la vía sumaria, el juzgador habrá de discernir cuidadosamente al respecto, pues “mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su ‘día en corte’, principio elemental del debido proceso de ley”³⁷.

De otra parte, el Tribunal Supremo ha señalado que no es aconsejable dictar sentencia sumaria en casos cuyas controversias versan esencialmente sobre asuntos de credibilidad o involucren aspectos subjetivos, como lo es la intención, los propósitos mentales

³² *Íd.*, pág. 119.

³³ *Íd.*, seguido en *Segarra Rivera v. Int’l Shipping et al.*, supra, págs. 981-982.

³⁴ *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). Véase, además, *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687, 699 (2019).

³⁵ El efecto de la aplicación de la doctrina de cosa juzgada es que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que se pudieron haber litigado. *Mun. De San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 58 DPR 743, 769 (2003).

³⁶ *Vera v. Dr. Bravo*, supra, pág. 335.

³⁷ *González v. Alicea, Dir. Soc. Asist. Legal*, 132 DPR 638, 646-647 (1993).

o la negligencia.³⁸ Sin embargo, también se ha dicho que ello no impide la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en las reclamaciones que requieran elementos subjetivos o de intención cuando de los documentos que serán considerados en la solicitud de sentencia sumaria surja que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales.³⁹

B.

El contrato es el negocio jurídico bilateral por el cual dos o más partes expresan su consentimiento para crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.⁴⁰ “Lo acordado en los contratos tiene fuerza de ley entre las partes, ante sus sucesores y ante terceros en la forma que dispone la ley”.⁴¹ Nuestro ordenamiento concede una amplia libertad de acción a las partes que desean obligarse.⁴² Esto, siempre y cuando las cláusulas pactadas no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público.⁴³

Por tanto, los contratos quedan perfeccionados desde que las partes contratantes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa, salvo en los casos en que se requiere el cumplimiento de una formalidad solemne o cuando se pacta una condición suspensiva.⁴⁴ A su vez, 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.⁴⁵ Ahora bien, si de la lectura literal no es posible determinar la voluntad de las partes, es necesario juzgar la intención de estos a la luz de los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato.⁴⁶

³⁸ *Segarra Rivera v. Int'l Shipping et al.*, supra, págs. 980-981; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm.*, 208 DPR 263, 278 (2021).

³⁹ *Id.*

⁴⁰ Art. 1230 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 9751.

⁴¹ Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 9754.

⁴² *Cruz, López v. Casa Bella y otros*, 213 DPR 980, 995 (2024); *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 33 (2010).

⁴³ Art. 1232 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 9753.

⁴⁴ Art. 1237 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 9771.

⁴⁵ Art. 354 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 6342.

⁴⁶ *Id.*; *Cruz, López v. Casa Bella y otros*, supra, págs. 995-996; *Negrón Vélez v. ACT*, 196 DPR 489, 506-507 (2016).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que las normas generales sobre las obligaciones y los contratos aplican al contrato de opción.⁴⁷ El Artículo 1029 del *Código Civil de Puerto Rico*, define la opción de compra como el derecho que faculta a su titular para que decida durante un plazo determinado el perfeccionamiento del contrato de compraventa, cuyo cumplimiento se mantuvo comprometido el concedente durante el plazo prefijado.⁴⁸ Los requisitos de forma de este contrato los establece el Artículo 1030 del cuerpo reglamentario.⁴⁹ Además, el derecho de opción a la adquisición onerosa requerirá el pago previo o simultáneo del precio fijado.⁵⁰ Si la opción se ejerce en el plazo acordado, el contrato de opción queda extinguido y a su vez se perfecciona el contrato aceptado, según haya sido previamente delimitado.⁵¹ “Desde entonces, y no antes, las partes están obligadas a satisfacer sus respectivas prestaciones mediante el contrato definitivo”.⁵²

Por último, debemos mencionar que los contratantes pueden convenir cláusulas condicionales, cuya eficacia está supeditada a que ocurra un hecho positivo o negativo, futuro e incierto.⁵³ Hay dos tipos de cláusulas condicionales: (1) las suspensivas y (2) las resolutorias. La condición es suspensiva si ocurrido el hecho se produce el efecto del negocio jurídico, y es resolutoria si ocurrido el hecho se extingue el efecto del negocio jurídico.⁵⁴ Si el obligado impide el cumplimiento de la condición suspensiva, esta se considera cumplida. Si provoca el cumplimiento de la condición resolutoria, esta se considera no cumplida.⁵⁵

⁴⁷ *Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes*, 181 DPR 835, 842 (2011).

⁴⁸ 31 LPRA sec. 8821

⁴⁹ 31 LPRA sec. 8822.

⁵⁰ Art. 1032 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 8824.

⁵¹ *Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes*, supra, pág. 842.

⁵² *Íd.*

⁵³ Art. 303 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 6241.

⁵⁴ *Íd.*

⁵⁵ Artículo 307 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 6245.

III.

De conformidad con la normativa aplicable, nos encontramos en la misma posición que el TPI al revisar una solicitud de sentencia sumaria. Como primer paso, nos corresponde corroborar que tanto la solicitud como la oposición a sentencia sumaria cumplan con los requisitos de forma exigidos por la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, para la moción dispositiva.

Al examinar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el señor Rivera Santos, colegimos que cumplió con los requisitos reglamentarios, pues en su moción incluyó una lista de hechos incontrovertidos, apoyados en los siguientes documentos: copia del contrato de opción de compraventa, carta de la institución bancaria mediante la cual se le denegó el financiamiento al señor Rivera Santos, carta en la que este reclama al señor Escudero Rodríguez la devolución del depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00), carta en respuesta a dicha petición y cadenas de correos electrónicos entre las partes y/o sus representantes legales. Además, detalló cuáles son las controversias de derecho a ser resueltas por el foro primario.

A su vez, la moción en oposición a la solicitud de sentencia sumaria presentada por el señor Escudero Rodríguez cumplió sustancialmente con los requisitos que le impone la Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, *supra*, cuestionando los hechos incontrovertidos propuestos por la apelada mediante la inclusión del informe de tasación, el contrato de opción de compraventa y la carta de la institución bancaria mediante la cual se le denegó el financiamiento al señor Rivera Santos.

Sobrepasado este asunto, corresponde entonces evaluar si procedía la resolución sumaria de la controversia. Para ello, debemos evaluar si existen hechos materiales en controversia y, de existir, delimitarlos. De no haber hechos en controversia, procede que revisemos si el foro primario aplicó correctamente el derecho.

En el caso de marras, concluimos que las determinaciones del TPI encuentran apoyo en los documentos que obran en autos y no hay hechos materiales en controversia que impidan la resolución sumaria de la causa de acción. Por ello, acogemos las determinaciones de hechos incluidas en la *Sentencia Sumaria* apelada. Así, como último paso, procedemos a revisar de *novo* si el TPI, como cuestión de derecho, decidió correctamente al resolver que procedía devolver al señor Rivera Santos el depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00) en concepto de opción retenido por el señor Escudero Rodríguez.

Nuestro ordenamiento jurídico establece que cuando una parte solicita sentencia sumaria e incluye con su moción prueba para demostrar que no existe controversia sustancial sobre los hechos del caso, corresponde a la otra parte establecer que existe una controversia real al menos sobre un elemento de la causa de acción, ofrecer prueba sobre alguna de sus defensas afirmativas, o presentar prueba que refute la credibilidad de los documentos en apoyo a la solicitud sentencia sumaria.

De la prueba documental sometida por el señor Rivera Santos, con la moción de sentencia sumaria, surge que este suscribió con el Sr. Jovan Corujo Vázquez el contrato de opción para la eventual adquisición del inmueble descrito en el documento. Según la cláusula PRIMERA del contrato, el precio de venta de la propiedad fue de quinientos mil dólares (\$500,000.00), y se precisó que, de la propiedad tasar una cantidad menor al precio de venta, la parte compradora (es decir, el señor Rivera Santos) acordaba aportar la diferencia entre el valor de tasación y el precio de venta acordado. La cláusula UNO de OPCIÓN indica que el comprador entregó como depósito la suma de veinte mil dólares (\$20,000.00) como opción, la cual sería acreditada al precio de venta. La cláusula TERCERA del contrato indica que el señor Escudero Rodríguez actuó como

corredor de bienes raíces en la transacción. Por su parte, la cláusula DOS de OPCIÓN especificó lo siguiente:

1. La parte compradora manifiesta que la información que suministrará en la Solicitud de Cualificación bancaria será cierta y fidedigna, tanto en su crédito como sus ingresos y verificación de depósito y acepta que si el préstamo fuese denegado por información incorrecta u omisión de información, esto le dará derecho a la parte vendedora y/o Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126) a retener el dinero depositado como opción, como penalidad por el incumplimiento de este contrato y quedará sin efecto el término de esta opción.

2. Si la parte compradora contribuye de alguna manera a la no obtención del préstamo hipotecario, durante el término de esta opción, perderá la suma pactada como opción de compraventa y autoriza a la parte vendedora y a Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126) a retener dicha suma, quedando sin efecto esta opción. Será motivo para retener el depósito, entre otros, lo siguiente: 1) Dejar de proveer información necesaria para la aprobación del préstamo. 2) Retrasos en la entrega de documentos. 3) No tener fondos disponibles para la aportación al cierre. 4) No proveer información de ingresos. 5) Cambio de empleo o razones personales que afecten su calificación crediticia. 6) Tomar préstamos u otras obligaciones financieras que afecten su capacidad financiera o cualquier otro asunto o acto voluntario que durante el término de esta opción haya descualificado a la parte compradora.

3. La parte compradora deberá solicitar y originar el préstamo hipotecario en un término de siete (7) días laborables a partir del otorgamiento del presente contrato y de ser solicitada presentará evidencia, al igual que de la disponibilidad de los fondos necesarios para los gastos de cierres necesarios para adquirir la propiedad. La parte compradora acuerda que debe cumplirse con lo anterior, de lo contrario la propiedad podrá ser vendida a otro comprador y perderá el depósito entregado así como el precio de opción acordado.

4. Si a la parte compradora le fuera denegado el financiamiento, con excepción de que la propiedad tas[ó] una cantidad menor al precio de venta, y sin haber contribuido de cualquier manera en la no obtención del préstamo, la parte vendedora y/o Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126) acuerdan devolverle a la parte compradora la suma depositada como opción de compraventa en un periodo de cinco

(5) días laborables, menos un cargo de doscientos dólares (\$200.00) por gastos generales y administrativos de Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126), quedando sin efecto este contrato. El desembolso, si alguno, sobre partidas que incurriera la parte compradora para iniciar los procesos de financiamiento, tales como estudio de título, plano de mensura (plot plan), informe de crédito, tasación y otros, si aplicasen, no serán responsabilidad de Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126) y le tendrán que ser solicitados directamente a la Institución Bancaria, si tal devolución fuera pertinente.⁵⁶

El señor Rivera Santos solicitó financiamiento hipotecario a FirstBank Puerto Rico por la suma de cuatrocientos setenta y cinco mil dólares (\$475,000.00), bajo un préstamo convencional con propósito de compra y término de 360 meses.⁵⁷ El 5 de junio de 2024, FirstBank notificó formalmente al señor Rivera Santos que le denegó el préstamo hipotecario solicitado.⁵⁸ Según el documento remitido por la institución bancaria, las razones de la denegatoria del préstamo fueron:

- (1) Insufficient cash (downpayment, closing costs)
- (2) Limited Credit Experience
- (3) Length of Employment
- (4) Value or Type of Collateral is Not Sufficient
- (5) Shock payment

Conforme surge de la carta de reclamo extrajudicial fechada 24 de junio de 2024, el señor Rivera Santos entregó al señor Escudero Rodríguez copia de la carta que le informó sobre la denegatoria del financiamiento.⁵⁹ En la carta, el señor Rivera Santos, solicitó al señor Escudero Rodríguez, como corredor de bienes raíces, la devolución del depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00).⁶⁰ Mediante carta fechada 26 de junio de 2024, el

⁵⁶ SUMAC-TPI, Entrada 1, Anejo 1, *Contrato de Opción de Compraventa*.

⁵⁷ Véase, *Statement of Credit Denial, Termination, Change or Counteroffer* emitida por First Bank el 6 de mayo de 2024. *Íd.*, Entrada 1, Anejo 2.

⁵⁸ *Íd.*

⁵⁹ *Íd.* Entrada 1, Anejo 3, Carta de reclamo extrajudicial, fechada 24 de junio de 2024.

⁶⁰ *Íd.*

señor Rodríguez Escudero se negó a devolver la aludida suma en los siguientes términos:

Es preciso señalar que [el señor Rivera Santos] entregó al señor Escudero Rodríguez una carta de denegación de un préstamo hipotecario por una cantidad mayor al valor de tasación de la propiedad. Claramente, no es posible conseguir un préstamo hipotecario en dichas circunstancias. Si el inmueble que será el colateral o garantía del préstamo tiene un valor menor, es necesario que el potencial comprador aporte la diferencia que la garantía no puede cubrir.

Además, su representado firmó un contrato de opción en el que se estableció específicamente, que si el préstamo es denegado debido a que la propiedad tase una cantidad menor al precio de venta no es una razón válida para la devolución del depósito de opción.

Finalmente, establece el acuerdo de opción, que si por otras razones, atribuibles al comprador, se recibe la denegación, no corresponde la devolución del depósito. Las razones están enumeradas en la carta del banco, y estas son todas atribuibles a la parte compradora. La parte compradora contribuyó a la no obtención del préstamo, esto trae como consecuencia la retención del depósito de opción.⁶¹

Las alegaciones esbozadas por el señor Escudero Rodríguez en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria no constituyen prueba suficiente para controvertir los hechos materiales y la prueba documental sometida por el señor Rivera Santos. Este indicó que existía controversia en cuanto a: (1) qué responsabilidad tuvo el comprador en la solicitud de préstamo cuando solicitó a la institución hipotecaria un préstamo por una cantidad mayor al valor de tasación de la propiedad; (2) el contrato de opción claramente establece que el precio de venta no está sujeto a tasación; (3) la parte demandante deliberadamente solicitó un préstamo que sería denegado por la falta de valor de la garantía hipotecaria y no hay prueba de haber cumplido con los requisitos del banco.⁶²

Sin embargo, en apoyo a su moción en oposición, el señor Escudero Rodríguez acompañó los mismos documentos que a

⁶¹ *Íd.*, Entrada 1, Anejo 5, Carta con fecha de 26 de junio de 2024.

⁶² *Íd.*, Entrada 51, *Moción en Oposición [a] Solicitud de Sentencia Sumaria*, a la pág. 3.

obraban en el expediente judicial, más un informe de tasación que indica que el valor estimado de la propiedad objeto del contrato es de trescientos cincuenta y cinco mil dólares (\$355,000.00).⁶³ Según la interpretación que el señor Escudero Rodríguez hace del contrato en la carta fechada 26 de junio de 2024, para retener el depósito, la denegatoria del préstamo por razón de que la propiedad tase una cantidad menor al precio de venta no es una razón válida para la devolución del depósito de opción. Ello no es correcto. El contrato establece que, si la propiedad tasa una cantidad menor al precio de venta, la parte compradora tiene que pagar la diferencia entre el valor de tasación y el precio de venta acordado. El contrato no establece, en forma alguna, que la diferencia entre el precio de compraventa y la tasación conlleva la retención del dinero depositado como opción. Lo que sí dispone el contrato de opción es que “[s]i a la parte compradora le fuera denegado el financiamiento, con excepción de que la propiedad tas[ó] una cantidad menor al precio de venta, **y** sin haber contribuido de cualquier manera en la no obtención del préstamo, la parte vendedora y/o Fernando Escudero Rodríguez (Lic. 16126) acuerdan devolverle a la parte compradora la suma depositada como opción de compraventa”. (Énfasis suplido). Es decir, cumplida esa condición suspensiva, procedía la devolución del dinero depositado por concepto de opción.

Los documentos que el señor Escudero Rodríguez unió a su oposición no controvirtieron los hechos propuestos en la solicitud de sentencia sumaria del señor Rivera Santos. Tampoco el señor Escudero Rodríguez ha especificado la forma o manera en las razones enumeradas en la carta del banco para denegar el financiamiento equivalen o se traducen en una colaboración de

⁶³ *Íd.*, Anejo II, *Informe de Tasación*, a la pág. 9.

parte del comprador para no obtener el préstamo hipotecario, a tenor con los términos y condiciones expresas del contrato.

En conclusión, la prueba aportada por el señor Rivera Santos, no controvertida por el señor Escudero Rodríguez, es suficiente para establecer que la institución financiera le denegó el financiamiento, y que dicha denegatoria no se debió a causas imputables al señor Rivera Santos. Consecuentemente, tal y como lo establece la cláusula CUARTA del contrato, procedía devolverle al señor Rivera Santos el depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00) efectuado en concepto de opción de compra del inmueble, menos la suma de doscientos dólares (\$200.00) por concepto de gastos generales y administrativos de servicios de corretaje, más el pago de intereses legales.

En virtud de lo anterior, resolvemos que el TPI actuó correctamente al declarar *ha lugar* a la solicitud de sentencia sumaria presentada por el señor Rivera Santos y, en consecuencia, ordenar que el señor Escudero Rodríguez le devolviera el depósito de veinte mil dólares (\$20,000.00) efectuado en concepto de opción de compra del inmueble. En suma, no se cometieron los errores señalados, por lo que procede confirmar el dictamen apelado.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, *confirmamos* la *Sentencia Sumaria* apelada.

Notifíquese.

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

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