ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

LARISSA LUGO COLÓN; REALITY REALTY, P.S.C. Parte Apelada v. RYAN KOWALSKI; HANG TAI DANG, TAMBIÉN CONOCIDA COMO HANNA KOWALSKI, AMBOS POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Parte Apelante	TA2026AP00801	*Apelación,* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Caso Núm.: DO2022CV00027 Sala: 505 Sobre: Cobro de dinero, Incumplimiento de contrato

Panel integrado por su presidenta, la Juez Brignoni Mártir, el Juez Ronda Del Toro y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de septiembre de 2026.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, Ryan Kowalski, Hannah Kowalski t/c/c Hang Thai Dang y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, "Apelantes"), mediante recurso de apelación presentado el 28 de julio de 2026. Nos solicitó la revocación de la *Sentencia* emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, "TPI"), el 25 de junio de 2026. A través del referido dictamen, el TPI declaró "Ha Lugar" la "**Moción de Sentencia Sumaria**" presentada por la Sra. Larissa Lugo Colón (en adelante, la "señora Lugo Colón") y Reality Realty, P.S.C. (en adelante, "Reality") (en adelante y en conjunto, "Apeladas").

Por los fundamentos que expondremos a continuación, *revocamos* la *Sentencia* apelada.

I.

Los hechos que dan origen al presente caso se remontan al 8 de febrero de 2022, cuando la señora Lugo Colón y Reality presentaron una "**Demanda**" sobre cobro de dinero en contra de los Apelantes. Mediante la misma, alegaron que los Apelantes eran los titulares de una propiedad inmueble ubicada en la Urbanización Sabanera en Dorado. Asimismo, sostuvieron que éstos suscribieron un contrato mediante el cual le otorgaron autorización para gestionar la venta de la propiedad a la señora Luego Colón, en calidad de corredora de bienes raíces. A su vez, adujeron que, conforme a lo pactado, los Apelantes se obligaron a pagar una comisión equivalente al cinco por ciento (5%) del precio de venta. Además, señalaron que el contrato disponía que, si los vendedores desistían de vender la propiedad luego de haberse efectuado un pago de opción y antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, vendrían obligados a satisfacer la comisión acordada.

De igual forma, alegaron que, como resultado de sus gestiones, los Apelantes suscribieron un "**Purchase and Sale Agreement***"* con el Sr. Roy L. Silverberg y la Sra. Jilma E. Orantes para la compraventa de la mencionada propiedad por la cantidad de $1,550,000.00. Según sostuvieron, el cierre fue pautado para el 20 de agosto de 2021. Sin embargo, alegaron que, previo al cierre, los Apelantes desistieron de la transacción y no comparecieron al mismo. A raíz de lo anterior, argumentaron que se activó la obligación contractual de los Apelantes de satisfacer la comisión pactada. En vista de lo anterior, le solicitaron al TPI que ordenara el pago de $77,500.00, correspondiente al cinco por ciento (5%) del precio de venta acordado.

Posteriormente, el 10 de mayo de 2023, los Apelantes presentaron su "**Contestación a Demanda"**, mediante la cual negaron la mayoría de las alegaciones formuladas en su contra. En particular, sostuvieron que el contrato de corretaje no se había perfeccionado y que era nulo, toda vez que no incluía fecha de vencimiento expresa. Asimismo, argumentaron que no procedía el pago de la comisión reclamada, pues la compraventa no se consumó por actuaciones atribuibles a los compradores. En la alternativa, plantearon que la cantidad reclamada no guardaba proporción con las gestiones realizadas por las Apeladas

y que procedía aplicar la doctrina de *quantum meruit*.

Luego de varios trámites procesales, el 28 de mayo de 2024, las Apeladas presentaron una "**Moción de Sentencia Sumaria**" en la que sostuvieron que no existían controversias sobre hechos materiales que impidieran la disposición sumaria del pleito. En detalle, plantearon que no existía controversia respecto a que los Apelantes eran titulares de la referida propiedad y que habían suscrito con la señora Lugo Colón un "**Exclusive Sale Authorization, One Time Showing Agreement"**. Asimismo, señalaron que del referido contrato surgía una comisión equivalente al cinco por ciento (5%) del precio de venta. Además, argumentaron que la cláusula octava establecía la obligación de pagar la comisión acordada en caso de que los vendedores desistieran de la venta luego de efectuado el pago de opción y antes del otorgamiento de la escritura correspondiente.

De igual forma, las Apeladas sostuvieron que los Apelantes suscribieron un "**Purchase and Sale Agreement***"* para la compraventa de la propiedad y que el cierre fue pautado para el 20 de agosto de 2021. A su vez, alegaron que los Apelantes desistieron de la transacción y que la compraventa no se llevó a cabo. Para sustentar sus planteamientos, acompañaron su solicitud con varios documentos, entre éstos, los contratos suscritos y declaraciones juradas. Transcurrido el término concedido por el TPI, así como las prórrogas otorgadas para presentar su oposición a la solicitud de sentencia sumaria,[1] los Apelantes presentaron su escrito fuera de término. En consecuencia, el foro *a quo* dio por sometida sin oposición la "**Moción de Sentencia Sumaria**" mediante *Orden* de 7 de agosto de 2024.

Finalmente, el 25 de junio de 2026, el foro de instancia emitió y notificó la *Sentencia* objeto del presente recurso, mediante la cual declaró "Ha Lugar" la "**Moción de Sentencia Sumaria**" presentada por las Apeladas. Aun inconforme, los Apelantes presentaron el recurso que nos ocupa y le imputaron al TPI la comisión de los siguientes errores:

> PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA A FAVOR DE LAS APELADAS, PUES ÉSTAS INCUMPLIERON CON LA REGLA 36, NO SUSTENTARON

[1] Es menester destacar que en cada uno de los dictámenes en los cuales el TPI le concedió las prórrogas a los Apelantes para presentar su oposición a la moción dispositiva, les advirtió que se adjudicarían los méritos de esta última sin el beneficio de su comparecencia si incumplía con comparecer dentro de los plazos concedidos para ello.

SU RECLAMACIÓN CON PRUEBA ADMISIBLE Y EXISTÍAN CONTROVERSIAS SOBRE HECHOS MATERIALES.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE LA COMISIÓN ERA EXIGIBLE COMO CUESTIÓN DE DERECHO.

TERCER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI AL IMPONER $7,750.00 EN HONORARIOS DE ABOGADO POR TEMERIDAD.

El 31 de agosto de 2026, comparecieron las Apeladas mediante un "**Alegato en Oposición a Recurso de Apelación**".

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerles a las partes que acuden a un tribunal una "solución justa, rápida y económica de todo procedimiento". SLG Conklin v. SLG Passalacqua, 2026 TSPR 18; 217 DPR ___ (2026); Batista Valentín v. Sucn. Batista Valentín, 2025 TSPR 93; 216 DPR ___. Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. A la luz de sus disposiciones, se dictará sentencia si de "las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar la sentencia sumaria a favor de la parte promovente". Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 36.3; Negrón Castro y otros v. Soler Bernardini y otros, 2025 TSPR 96; 216 DPR ____ (2025).

En ese sentido, se considera un hecho material o esencial, "aquel que pueda afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". Oriental Bank v. Caballero García, 212 DPR 671, 679 (2023). Cabe señalar que el juzgador no está limitado a los hechos o documentos que se produzcan en la solicitud, sino que puede tomar en consideración todos los documentos que obren en el expediente del tribunal. S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares, 184 DPR 133, 167 (2011).

Solamente se dictará sentencia sumaria en casos en los cuales el tribunal cuente con la verdad de todos los hechos necesarios para resolver la controversia y surja claramente que la parte promovida por el recurso no prevalecerá. Oriental Bank v. Caballero García, *supra*, pág. 678. Sin embargo, el tribunal no podrá dictar 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; o (4) la moción no procede como cuestión de derecho. S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, *supra*, pág. 168. Para prevalecer, el promovente de este recurso debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales sobre la totalidad o parte de la reclamación. Oriental Bank v. Caballero García, *supra*, pág. 678.

Por su parte, la parte promovida por una moción de sentencia sumaria debe señalar y refutar los hechos materiales que entiende están en controversia y que son constitutivos de la causa de acción del demandante. Rosado Reyes v. Global Healthcare, 205 DPR 796, 808 (2020); Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 25-26 (2014). Así, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria en su contra debe controvertir la prueba presentada y no cruzarse de brazos. ELA v. Cole, 164 DPR 608, 626 (2005). No puede descansar en meras afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva, sino que está obligada a presentar contradeclaraciones juradas y/o contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Oriental Bank v. Caballero García, *supra*, pág. 8; Roldán Flores v. M. Cuebas *et al.*, 199 DPR 664, 677 (2018).

Adicionalmente, en León Torres v. Rivera Lebrón, 204 DPR 20, 47 (2020), el Tribunal Supremo resolvió que ninguna de las partes en un pleito puede enmendar sus alegaciones a través de la presentación de una solicitud de sentencia sumaria o su oposición. Así que, según lo expresa el propio tribunal, "la parte que se opone a una solicitud de sentencia sumaria no puede traer en su oposición, de manera colateral, defensas o reclamaciones nuevas ajenas a los hechos consignados en sus alegaciones, según consten en el expediente del tribunal al momento en que se sometió la moción dispositiva en cuestión". Íd., pág. 54.

Según las directrices pautadas por nuestro más alto foro, una vez se presenta la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, el tribunal deberá: (1) analizar todos los documentos incluidos en ambas mociones y aquellos que obren en el expediente del tribunal; y (2) determinar si la parte opositora controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones en la demanda que no han sido refutadas en forma alguna por los documentos. Abrams Rivera v. ELA, DTOP y otros, 178 DPR 914, 932 (2010).

Al examinar la procedencia de una moción que solicita disponer de un caso sumariamente, el tribunal no tiene que sopesar la evidencia y determinar la veracidad de la materia, sino que su función estriba en determinar la existencia o no de una controversia genuina, la cual amerite ser dilucidada en un juicio plenario. JADM v. Centro Comercial Plaza Carolina, 132 DPR 785, 802-803 (1983). Además de que "[t]oda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a ésta". ELA v. Cole, 164 DPR 608, 626 (2005).

En el caso de revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, este foro apelativo se encuentra en la misma posición que el foro de instancia para evaluar su procedencia. Rivera Matos *et al.* v. Triple-S *et al.*, 204 DPR 1010, 1025 (2020); Meléndez González *et al.* v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 118 (2015). La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitada a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 335 (2004). De modo que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Íd. En adición a esta limitación, se ha aclarado que al foro apelativo le está vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. Íd. págs. 334-335.

En Meléndez González *et al.* v. M. Cuebas, *supra*, nuestro más Alto Foro delimitó los pasos del proceso a seguir para la revisión de la sentencia sumaria por parte de este foro revisor, el cual consiste de: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la moción de sentencia

sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles son incontrovertibles; (4) y, de encontrar que los hechos materiales realmente son incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. Íd., págs. 118-119.

Conviene desde ahora destacar que el Tribunal Supremo también ha expresado que es desaconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia. Ramos Pérez v. Univisión de P.R, 178 DPR 200, 2019 (2010); Carpets & Rugs v. Tropical Reps, 175 DPR 615, 638 (2009). No obstante, "cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales" nada impide que se utilice la sentencia sumaria en casos donde existen elementos subjetivos o de intención. Ramos Pérez v. Univisión de P.R, *supra*, pág. 219.

B.

Es pilar fundamental de nuestro acervo contractual puertorriqueño el principio de la libertad de contratación. Merchant Advance, LLC v. Conceptos Cuisine *et al.*, 2026 TSPR 15; 217 DPR ___ (2026); Arthur Young & Co. v. Vega III, 136 DPR 157, 169 (1994). A base de éste, las partes contratantes pueden establecer las condiciones que tengan por conveniente, siempre que éstas no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. 31 LPRA sec. 6242. Así, se posibilita que las partes puedan contratar cuando quieran, como quieran y con quien quieran. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil: Doctrina General del Contrato, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. II, Vol. I, pág. 5.

Es norma sólidamente establecida en nuestra jurisdicción que el contrato tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que desde el momento de su perfeccionamiento cada contratante debe actuar de buena fe en el cumplimiento de su obligación. 31 LPRA sec. 9754 y 31 LPRA sec. 8983. Es por ello que existe un contrato desde que dos o más partes expresan su consentimiento en la forma

prevista por la ley, para crear, regular, modificar o extinguir obligaciones. 31 LPRA sec. 9751.

En ese sentido, un contrato es vinculante desde que concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto determinable y (3) causa lícita. 31 LPRA 6131; 31 LPRA sec. 6142; Díaz Ayala *et al.* v. E.L.A., 153 DPR 675, 690-691 (2001). Consecuentemente, "cuando la ley no designa una forma para la realización de un negocio jurídico, se puede utilizar aquella que se considere conveniente". 31 LPRA sec. 6161.

Ahora bien, en los contratos con prestaciones recíprocas se encuentra implícita la facultad de resolver el contrato por falta de cumplimiento con una obligación principal. 31 LPRA sec. 9823. Esto es, el perjudicado puede reclamar el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación con el resarcimiento de los daños causados. Íd. El incumplimiento de una obligación recíproca conlleva un efecto resolutorio siempre que la obligación incumplida sea una esencial o que su cumplimento constituya el motivo del contrato para la otra parte. NECA Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E., 137 DPR 860, 875 (1995).

En materia contractual, es norma conocida que, "si los términos de un negocio jurídico bilateral son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, se estará al sentido literal de sus palabras". 31 LPRA sec. 6342. Es por ello que nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que cuando los términos de un contrato, sus condiciones y sus exclusiones son claros y específicos, y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, así deben aplicarse. San Luis Center Apts. *et al.* v. Triple-S, 208 DPR 824, 832 (2022); Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes, 168 DPR 193, 212 (2006).

No obstante, cuando de la lectura del texto, las cláusulas no son claras o no permiten una comprensión única de lo acordado, los tribunales estamos llamados a interpretar el contrato partiendo de la verdadera y común intención de las partes. Merle v. West Bend Co., 97 DPR 403, 409-410 (1969). Igualmente, se debe presuponer la "lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas". SLG Irizarry v. SLG García, 155 DPR 713, 726 (2001).

Partiendo de esta premisa, al momento de interpretar el contrato y establecer cuál es la intención de las partes, debemos recurrir a las normas de hermenéutica contractual establecidas en los Artículos 353 al 358 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 6341-6346. En lo específico a la controversia ante nos, el Código Civil establece que, si el negocio jurídico es bilateral, la disposición ambigua debe interpretarse en sentido desfavorable a quien la redactó y en favor de la parte que tuvo menor poder de negociación. 31 LPRA sec. 6346. Por otro lado, las cláusulas del contrato se interpretarán "las unas por medio de las otras, ya pertenezcan al mismo negocio jurídico, ya a negocios jurídicos conexos, y mediante la atribución del sentido apropiado al conjunto". 31 LPRA sec. 6344. Es decir, se analizarán en su totalidad con el propósito de entender su verdadero significado. CNA Casualty of P.R. v. Torres Díaz, 141 DPR 27, 39 (1996).

C.

Nuestro Código Civil incorpora una serie de disposiciones atinentes al contrato de corretaje. *Véanse*, Arts. 1416 al 1420 del Código Civil, 31 LPRA secs. 10411-10415. No obstante, el Artículo 1418 de dicho cuerpo estatutario dispone claramente que "[l]as disposiciones de este capítulo son inaplicables en los casos de aquellos agentes cuya actividad está regida por una ley especial". 31 LPRA sec. 10413. En vista de lo anterior, procede que examinemos los contornos normativos que establece la ley especial en el caso que nos ocupa. Veamos.

La Ley Núm. 10-1994, según enmendada, conocida como la "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", 20 LPRA secs. 3025 *et. seq*., regula el negocio de bienes raíces y la profesión de corredor en Puerto Rico. Dicho estatuto define un corredor de bienes raíces como toda persona natural que, poseyendo una licencia para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces expedida por la Junta, actúe como intermediario, mediante pago o promesa de pago de cualquier compensación mutua y previamente convenida para llevar una transacción de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, entre otras transacciones. 20 LPRA sec. 3025(g). Igualmente, dispone que el contrato de corretaje "es aquél mediante el cual una persona, a cambio de una retribución, se obliga a prestarle servicios a otra como intermediario con un tercero para llevar a

cabo una transacción de bienes raíces, según definida en esta Ley." 20 LPRA sec. 3025(e).

En lo aquí pertinente, la Ley Núm. 10-1994, *supra*, establece que constituirá una práctica o acto prohibido "[r]ealizar con cualquier parte un contrato de corretaje exclusivo o semi exclusivo, sin explicarle los términos y condiciones del mismo, y **su fecha de vencimiento**; disponiéndose que no serán permitidas las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje. 20 LPRA sec. 3054(9). Sobre este respecto, es menester destacar que en S.L.G. Rodríguez Rivera v. Bahía Park, 180 DPR 340 (2010), el Tribunal Supremo analizó la aludida disposición normativa a la luz de la intención legislativa y concluyó que al disponer que los contratos de corretaje no puedan incluir cláusulas de renovación automática implicaba que era indispensable que los mismos cuenten con una fecha de vencimiento. Íd., pág. 365. Lo anterior, indistinto del tipo de contrato de que se trate, a saber: exclusivo, semiexclusivo o abierto. Íd.

Así pues, determinó el alto foro judicial que un contrato de corretaje sin término de vencimiento es contrario a la Ley Núm. 10-1994, *supra*, y, por tanto, nulo por ser contrario a la máxima de que las partes son libres de pactar contractualmente lo que entiendan necesario, siempre que las cláusulas no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público. Íd., pág. 366; *véase, además*, Art. 1528 del Código Civil, 31 LPRA sec. 10781. No obstante lo anterior, el Tribunal Supremo validó la postura del profesor Cintrón Perales a los efectos de que la proscripción de las cláusulas de renovación automática no veda la posibilidad de que los corredores puedan, como medida de previsión, incluir disposiciones contractuales de extensión que les permitan a éstos cobrar su comisión pasado el plazo de vencimiento del contrato. S.L.G. Rodríguez Rivera v. Bahía Park, *supra*, pág. 373.

III.

En el presente caso, los Apelantes nos solicitaron la revocación de la *Sentencia* dictada por el TPI, mediante la cual se declaró "Ha Lugar" la "**Moción de Sentencia Sumaria**" presentada por las Apeladas.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos de manera conjunta los primeros dos (2) señalamientos de error. En síntesis, los Apelantes sostienen que

el TPI erró al disponer del caso por la vía sumaria, al concluir que la comisión reclamada por las Apeladas era exigible y al imponerles $7,750.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad. Veamos.

Según adelantáramos, al momento de revisar una determinación del foro de instancia respecto a una solicitud de sentencia sumaria, estamos llamados a realizar una revisión de *novo* y limitarnos a adjudicar las controversias a base de los documentos que obran en el expediente ante el foro *a quo*. Del análisis de la prueba presentada ante el TPI, determinamos que no existe controversia sobre los siguientes hechos esenciales y pertinentes:

1. Los Apelantes son los titulares de la propiedad inmueble ubicada en el número 360 de la calle Pomarrosas, Urbanización Sabanera en Dorado, Puerto Rico.
2. El 27 de julio de 2021, los Apelantes y la señora Lugo Colón, corredora de bienes raíces de Reality Realty, P.S.C., suscribieron un contrato de corretaje intitulado "**Exclusive Sale Authorization – One Time Showing Agreement**".
3. La cláusula cuarta del mencionado contrato de corretaje dispone que, en consideración a los servicios prestados, los Apelantes pagarían a las Apeladas una comisión equivalente al cinco por ciento (5%) del precio final de venta o intercambio de la propiedad. Asimismo, establece que los Apelantes vendrían obligados a pagar dicha comisión si la venta, intercambio u opción se realizaba con los compradores prospectivos dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha en que se mostró la propiedad.
4. Por su parte, la cláusula octava del contrato establece que, si los vendedores desistían de vender la propiedad luego de haberse efectuado un pago de opción y antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, estos vendrían obligados a pagar la totalidad de la comisión acordada.
5. El 11 de agosto de 2021, los Apelantes y el Sr. Roy L. Silverberg y la Sra. Jilma E. Orantes, en calidad de compradores, suscribieron un

"**Purchase and Sale Agreement**" para la compraventa de la propiedad.

6. El precio de compraventa pactado fue de $1,550,000.00.
7. El cierre para el otorgamiento de la escritura de compraventa fue pautado para el 20 de agosto de 2021.

Establecido lo anterior, nos dirigimos a analizar los señalamientos de error esgrimidos. En resumidas cuentas, los Apelantes cuestionan la procedencia de la disposición sumaria del pleito, la exigibilidad de la comisión pactada y la determinación de temeridad realizada por el TPI.

Conforme adelantáramos en los acápites anteriores, en nuestro ordenamiento jurídico procede dictar sentencia sumaria si conforme a la evidencia presentada, no existe controversia real y sustancial en cuanto a hechos esenciales y pertinentes del caso. 32 LPRA, Ap. V, R. 36.3. Un hecho material es aquel que tiene el potencial de impactar el resultado de la reclamación. Oriental Bank v. Caballero García, *supra*, pág. 679. Para ello, el Tribunal debe tener a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia. Íd., pág. 678. Esto es, un tribunal no puede disponer de un caso por la vía sumaria cuando existan hechos fundamentales controvertidos y, como cuestión de derecho, procede dictar sentencia acogiendo la moción dispositiva. SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, *supra*, pág. 168.

Tras analizar detenida y comprensivamente los documentos que obran en el expediente, incluyendo la "**Demanda**", la "**Moción de Sentencia Sumaria**" y los documentos anejados a esta última, hemos arribado a la conclusión de que el TPI erró al disponer del caso por la vía sumaria. Nos explicamos.

De entrada, es menester resaltar que los términos del contrato de corretaje suscrito por las partes son claros respecto a la obligación cuyo cumplimiento reclaman las Apeladas. En particular, la cláusula cuarta estableció una comisión equivalente al cinco por ciento (5%) del precio de venta de la propiedad. A su vez, la cláusula octava dispuso expresamente que, si los vendedores desistían de la venta luego de haberse efectuado un pago de opción y antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, vendrían obligados a satisfacer la totalidad de la comisión pactada.

Del expediente ante nuestra consideración surge que los Apelantes suscribieron el contrato de corretaje con las Apeladas y posteriormente, formalizaron un "**Purchase and Sale Agreement**" con el Sr. Silverberg y la Sra. Orantes para la compraventa de la propiedad. Asimismo, quedó establecido que el cierre fue pautado para el 20 de agosto de 2021.

Ahora bien, los Apelantes nos plantean una cuestión de umbral que precede cualquier consideración en la adjudicación del presente caso. La misma se circunscribe a la ausencia o no de un término de vencimiento en el contrato de corretaje que nos ocupa. Luego de analizar las cláusulas contenidas en el mismo, somos de la opinión de que el acuerdo que nos ocupa no incluyó un plazo o fecha de vigencia. De una lectura de las provisiones contractuales se desprende que solo dos (2) cláusulas del acuerdo aluden a unos términos o días particulares. Sin embargo, ninguna de éstas expone de manera específica el vencimiento del contrato. Veamos.

El plazo dispuesto en la cláusula cuarta alude a que los Apelantes vendrían obligados a pagar la comisión pactada si se realizaba la venta, intercambio u opción con un comprador prospectivo a los veinticuatro (24) meses de haber mostrado la propiedad a ese comprador prospectivo. En otras palabras, este precepto contractual estaba atado a la fecha en que la comisión podía ser exigible y nada tiene que ver con el vencimiento del contrato de corretaje. Mientras que el término de quince (15) días que establece la cláusula décimo primera está atado a la autorización específica y no exclusiva para que la señora Lugo Colón pudiera mostrar la propiedad a distintos prospectos compradores, ya identificados en esa gestión específica. Sobre este particular, no podemos perder de perspectiva que el contrato de corretaje es un **acuerdo exclusivo** para mostrar la propiedad en controversia **una sola vez a un comprador prospecto**.

Sin embargo, por vía de la cláusula décimo primera, los Apelantes reconocieron una excepción a que fuera una sola visita o muestra del inmueble, para que en el término específico de quince (15) días pudiera la señora Lugo Colón mostrar la propiedad a diferentes posibles compradores y no a uno (1) solo, como dispone el restante de las cláusulas del contrato de corretaje. **A nuestro juicio, ese plazo de quince (15) días fue una concesión especial que le confirieron los**

Apelantes a los Apelados para poder mostrar el bien inmueble en más de una ocasión. Sin embargo, ello no significa que ese era el término de vencimiento del mismo. El hecho de que el "**Purchase and Sale Agreement**" se hubiera concretado dentro de dicho plazo, no implicaba que ese fuera el vencimiento del acuerdo, como lo plantean los Apelados.

En suma, el contrato de corretaje que nos ocupa no identifica una fecha de vencimiento o vigencia particular y, por tanto, es nulo. En otras palabras, por su propio texto, las cláusulas que contienen los antedichos plazos en el contrato en controversia no pueden ser interpretadas como disposiciones contractuales que prevén una fecha específica de comienzo y terminación del contrato. No olvidemos que, conforme lo interpretó el Tribunal Supremo en S.L.G. Rodríguez Rivera v. Bahía Park, *supra*, el ánimo del legislador al incorporar las prácticas prohibidas en la Ley Núm. 10-1994, *supra*, no fue otro que proteger al consumidor de prácticas deshonestas de los corredores de bienes raíces e instituciones que se dedican a esos fines, indistinto del tipo de contrato de corretaje que sea. Por tanto, tal y como hemos expuesto en los acápites anteriores, en dicho precedente el alto foro fue claro al colegir que un contrato que no contenga una fecha de vencimiento específica es nulo, por ser contrario a la Ley Núm. 10-1994, *supra*.

Así pues, a la luz de todo lo anterior, no existe otra vía jurídica que no sea decretar la nulidad del contrato de corretaje que nos ocupa y revocar el dictamen apelado.

En vista de lo anterior, se hace innecesario discutir los méritos del tercer y último señalamiento de error.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, los cuales hacemos formar parte integral del presente dictamen, *revocamos* la *Sentencia* apelada. En consecuencia, desestimamos, con perjuicio, la "**Demanda**" que nos ocupa, por estar fundamentada en el incumplimiento de un contrato nulo e inexistente.

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

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