

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL VII		
EXP PUERTO RICO PARTNERSHIP S. EN C. PETICIONARIA V. CHRISTOPHER NOON; ARNOLD GUZMÁN Y ANAHI ALEXA GUZMÁN RECURRIDA	TA2026CE00973	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Aguadilla Caso Núm. AG2025CV02217 Sobre: Sentencia Declaratoria
Panel integrado por su presidenta, la Jueza Grana Martínez, la Jueza Prats Palerm y la Juez Lotti Rodríguez.		
Lotti Rodríguez, Juez Ponente		
RESOLUCIÓN		
En San Juan, Puerto Rico, a 25 de agosto de 2026.		
Comparece Exp Puerto Rico Partnership S. en C. (en adelante parte peticionaria o Exp Puerto Rico) mediante un recurso de <i>Certiorari</i> presentado el 29 de julio de 2026 y nos solicita que revisemos la Resolución emitida el 9 de junio de 2026 y notificada el 11 de junio de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (en adelante TPI o foro primario) mediante la cual se declaró sin lugar la Solicitud de Sentencia sumaria y/o desestimación presentada por dicha parte el 9 de marzo de 2026.		
Por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del auto de <i>certiorari</i> .		
I		
El 15 de diciembre de 2025 la parte aquí peticionaria presentó una <i>Demanda de Interpleader</i> ¹ sobre un procedimiento para obligar a reclamantes adversos a litigar entre sí; Sentencia declaratoria, entre otras causales en		
¹ Entrada núm. 1 Sumac del TPI.		

contra Christopher Noone, Arnold Guzmán y Anahi Alexa Guzmán (en adelante parte recurrida o demandados). En síntesis, arguyó que el 29 de septiembre de 2025, los demandados, el Sr. Noone como Vendedor y los Guzmán como Compradores, suscribieron un contrato titulado Contrato de Promesa de Compraventa para la compraventa de un inmueble ubicado en el Municipio de Isabela. Adujo que Exp Puerto Rico fungió única y exclusivamente como corredor de bienes raíces respecto al negocio antes mencionado. Manifestó que, conforme a los términos del Contrato de Opción, los codemandados Guzmán como compradores entregaron la cantidad de \$20,000.00 como depósito. Expresaron que la parte peticionaria no tenía obligaciones contractuales conforme los términos y condiciones del Contrato, que no fuere depositar los fondos correspondientes al depósito en una cuenta en plica. Alegaron que el 21 de noviembre de 2025, los Compradores notificaron que la institución financiera había emitido un “Credit Denial Statement” debido a que a que la propiedad opcionada no cumplía con los parámetros VA MPR por lo que no podía ser financiada, y solicitaron la devolución de los \$20,000.00 entregados como depósito. Expuso que la parte vendedora, Noone se opuso a la entrega del depósito y que informó haber radicado una querella en DACo. Indicó que, debido a la posición de ambas partes, intentó que las partes llegaran a un acuerdo. Ante la negativa de las partes de resolver la controversia, se les informó a las partes que se estaría consignado el dinero en el tribunal.

El 10 de febrero de 2026 Arnold Guzmán y Anahí Alexa Guzmán presentaron la *Contestación a Demanda reconvención y demanda contra co-parte* ². En lo pertinente, los codemandados Guzmán aceptaron que Exp Puerto Rico no era una parte contratante en el contrato de opción, no obstante, tenían una obligación de devolver el depósito en el momento en que Veteranos emitió la denegación del préstamo sobre la propiedad opcionada.

² Entrada núm. 23 Sumac del TPI.

Negaron el haber amenazado a la parte peticionaria para la entrega del depósito y afirmaron que solo ejercieron su derecho conforme a los términos del contrato de opción. Alegaron que la parte peticionaria condicionó la devolución del depósito a que ambas partes estuviesen de acuerdo. Exp Puerto Rico intentó que los codemandados Guzmán aceptaran recibir el 50% del depósito en contravención al contrato. Ante la negativa de los codemandados de aceptar el 50% del depósito, la parte peticionaria presentó la demanda de autos. En su reconvención, los codemandados Guzmán plantearon que las partes contratantes, así como Exp Puerto Rico, como corredor de bienes raíces, conocían que si no mediaba culpa o negligencia de los demandados Guzmán para la aprobación del préstamo de VA o no se aprobaba el préstamo de VA o si la propiedad no se valoraba por un importe igual o superior al precio de compra para efectos de VA o no cumplía los Requisitos Mínimos de Propiedad (MPR) del VA se les rembolsaría el depósito a los demandados reconvenidos en su totalidad. Arguyeron que Exp Puerto Rico actuó de manera temeraria al reusarse a la devolución del depósito e intentar negociar con los demandados para que estos aceptaran únicamente la devolución del 50% del depósito o sea \$10,000 dólares. Adujeron que la controversia que provocó la radicación de la demanda de epígrafe fue creada por la parte peticionaria y el codemandado Noone. Plantearon que la parte peticionaria venía obligada a explicarle a su cliente y codemandado, el Sr. Noone, que no procedía la retención del depósito y consideran que la conducta del codemandado Noone fue producto de las actuaciones de Exp Puerto Rico.

Así las cosas, el 9 de marzo de 2026 Exp Puerto Rico radicó una *Moción de Sentencia Sumaria, o en la alternativa, de desestimación y solicitud honorarios de abogado por temeridad*.³ En esencia, la parte peticionaria argumentó que procedía la desestimación de la reconvención porque deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio contra

³ Entrada núm. 30 Sumac del TPI

Exp Puerto Rico. Planteó que el Contrato de Opción establece que la parte obligada a devolver el depósito de \$20,000 es la parte codemandada Noone y no la parte peticionaria. Indicó que Exp Puerto Rico no estaba obligado a determinar quien tenía el derecho sobre el depósito y que no existe una reclamación de daños y perjuicios por la presentación de una demanda.

En su escrito, Exp Puerto Rico establece que no existe controversia sobre los siguientes hechos materiales:

1. El 29 de septiembre de 2025, los demandados, el Sr. Christopher Noone (“Noone”) como Vendedor y los Guzmán como Compradores, suscribieron un contrato titulado “Contrato de Promesa de Compraventa” (“Contrato”) para la compraventa del inmueble aquí descrito:

“Predio de terreno radicado en el Barrio Bajuras de Isabela, identificado en el plano de segregación para inscripción como Solar Cuatro (4) del proyecto denominado “Estancias de Paz”, con una cabida superficial de mil seiscientos ochenta y uno punto nueve mil setecientos cincuenta y dos (1681.9752) metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en veintisiete punto setecientos noventa y tres (27.793) metros, con calle de uso público; por el SUR, en veintiocho punto cero sesenta y seis (28.066) metros, con Sucesión Jacinto Deliz; por el ESTE, en cincuenta y seis punto setecientos veintiocho (56.728) metros con camino municipal y en tres punto setecientos veinte (3.720) metros, en forma de arco con calle de uso público; y por el OESTE, en cincuenta y seis punto cuatrocientos noventa y nueve (56.499) metros con el solar cinco segregado. Calle Oceania, Solar 4, Barrio Bejucos, Isabela, PR 00662 Número de catastro: 003-074-338-46 (la “Propiedad”).

2. El negocio jurídico antes descrito se acordó por el precio de \$1,145,000.

3. La parte demandante fungió única y exclusivamente como corredor de bienes raíces respecto al negocio antes detallado.

4. La parte demandante no es parte contratante del negocio jurídico de promesa compraventa del inmueble u otro en el cual los Guzmán sean parte.

5. Conforme con los términos del Contrato, los compradores entregaron \$20,000.00 como depósito (“Depósito”).

6. En específico, conforme con los términos y condiciones del Contrato:

---PRIMERO: El precio de compraventa convenido en este Contrato es de UN MILLON CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL DOLARES (\$ 1,145,000) (el “Precio de Compraventa”), {X} sujeto a tasación } no sujeto a tasación. No obstante, lo estipulado anteriormente, si la Compraventa es sujeta a tasación, y la opinión de valor de la tasación resulta ser menor o mayor que el Precio de Compraventa, si al renegociar no logran llegar a un acuerdo mutuo sobre el Precio de Compraventa basado en la tasación, ambas partes tendrán el derecho de rescindir este Contrato unilateralmente, sin ninguna obligación ulterior hacia la otra parte. El Precio de Compraventa será pagada de la siguiente manera: VEINTE MIL DOLARES (\$20,000) dados en concepto de adelanto del precio de venta 2EXP se reserva todos sus derechos, incluyendo, pero no limitado, a presentar reclamaciones contra los Guzmán. conforme se establece en la sección titulada “Promesa” de este Contrato (el “Depósito”), y la diferencia, O sea, UN MILLON CIENTO VEINTICINCO MIL DOLARES (\$1,125,000) pagaderos al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa (la “Escritura de Compraventa”) a llevarse a cabo en el Cierre (según se define más adelante). Si el comprador, sin culpa ni negligencia por su parte, no obtiene la aprobación del préstamo del VA o si la propiedad no se valora por un importe igual o superior al precio de compra a efectos del VA; o no cumple los Requisitos Mínimos de Propiedad (MPR) del VA se le reembolsa el depósito en su totalidad.

7. Los fondos del Depósito fueron depositados por la parte demandante en una cuenta en plica (también conocida como “escrow”) hasta tanto y en cuanto las partes demandadas completaran la compraventa. En específico, conforme con los términos y condiciones del Contrato:

TERCERO: Las Partes entienden y aceptan que EXP PUERTO RICO, cuya compañía actúa como empresa de bienes raíces en esta transacción, no será responsable por el incumplimiento en

que pueda incurrir alguna de las Partes (o ambas) con relación a las disposiciones bajo este Contrato.

CUARTO: Mientras se verifica la transacción objeto de este Contrato, el Depósito será depositado por EXP PUERTO RICO en una cuenta plica, la cual no devengará intereses, utilizada por la misma para este propósito.

8. Conforme a lo dispuesto en el Contrato, la única obligación de EXP era depositar los fondos en una cuenta plica. EXP no tenía obligación alguna de adjudicar disputas sobre la titularidad de los fondos depositados.

9. Por otra parte, el Contrato dispone claramente que “Si la PARTE COMPRADORA no pudiese Conseguir el financiamiento hipotecario VA para la compra de la Propiedad, sin haber contribuido de cualquier manera en la no obtención del financiamiento VA, la PARTE VENDEDORA acuerda devolverle a LA PARTE COMPRADORA el Depósito...”.

10. El 21 de noviembre de 2025, los Guzmán notificaron que el ente financiador emitió un “Statement of Credit Denial” debido a que, por información y creencia, la Propiedad no cumple con los parámetros VA MPR por lo que no podía ser financiada.

11. El 24 de noviembre de 2025, los Guzmán solicitaron la devolución de los fondos del Depósito. Allí, entre otras cosas, se amenazó a la parte demandante con una acción legal y/o administrativa contra la parte demandante:

If Exp Puerto Rico does not fully release our deposit immediately, we will have no choice but to initiate the following: A formal complaint with the Puerto Rico Real Estate Commission Aggrievance with the Puerto Rico Board of Realtors A complaint against EXP Puerto Rico's broker of record A formal demand through private counsel Pursuit of damages, attorney's fees, and bad-faith escrow conduct We are fully prepared to take these actions if this matter is not brought to an immediate and proper resolution.

12. Así las cosas, a partir del 24 de noviembre de 2025, los Compradores reclamaron la devolución total del Depósito, mientras que el Vendedor sostuvo una posición adversa respecto al derecho sobre el Depósito.

13. Ante ello, el 4 de diciembre de 2025, la parte demandante, de buena fe, en total cumplimiento con sus obligaciones (si alguna) y de la ley, como buen padre de familia y persona prudente y razonable, envió una carta a los demandados en aras de resolver cualquier controversia sobre el Depósito.

14. Allí, la parte demandante detalló la posición de cada parte contratante y solicitó instrucciones sobre qué hacer con el Depósito (“Carta de 4 de diciembre de 2025”). En la alternativa, informó que presentaría un recurso de interpleader judicial.

15. La solicitud de la parte demandante contenida en la Carta de 4 de diciembre de 2025, no representaba ningún trámite complicado, ni requería el gasto o desembolso de dinero por parte de ninguno de los demandados.

16. Como resultado de lo anterior y a pesar de que la parte demandante ha actuado de buena fe, como persona prudente y razonable, y en fiel cumplimiento con sus obligaciones (si alguna) y la ley, los Guzmán pretenden imponerle responsabilidad y causarle daños.

17. El 12 de febrero de 2026, los Guzmán presentaron una Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda Contra Co-Parte (en lo relevante, “Reconvención”).

18. Todas las alegaciones y reclamaciones de la Reconvención están inexorablemente atadas al Contrato.

19. Todas las alegaciones y reclamaciones de la Reconvención sobre comunicaciones ente las partes se relacionan con comunicaciones escritas.

20. Los Guzmán no han impugnado ni cuestionado la validez y eficacia del Contrato, ni de alguna de sus cláusulas.

El 16 de abril de 2026, los codemandados Guzmán presentaron su escrito en Oposición a Moción solicitando sentencia sumaria y/o desestimación⁴. En este, aceptan que no existe controversia sobre los hechos materiales mencionados en el inciso 1, 3, 4, 6, 10, 14, 17 de la Solicitud de Sentencia Sumaria instada por la parte peticionaria. Asimismo, estableció otros hechos sobre los cuales no existía controversia. Estos son:

1. La corredora Lorraine Fores es empleada y representante del demandante y la corredora Damaris Rivera Ortiz era la representante de los codemandados, Arnold y Anahí Guzmán.
2. El Contrato de Promesa de Compraventa que firmaron el Sr. Noone y Los Guzmán, fue preparado por el demandante.
3. La cláusula denominada como SEGUNDA del Contrato de Promesa de Compraventa (pág. 6-7) dispone lo siguiente:
4. “---SEGUNDO: La Compraventa X sí está ☐ no está condicionada a la obtención de un préstamo hipotecario VA. De estar condicionada por la PARTE COMPRADORA, aplican las siguientes cláusulas:
5. A) La PARTE COMPRADORA manifiesta que la información que suministrará en la solicitud para obtener un préstamo hipotecario VA (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 informar, esto le dará derecho a la PARTE VENDEDORA y a EXP PUERTO RICO a retener el Depósito, como penalidad por el incumplimiento de este Contrato. En ese caso, este Contrato quedará sin efecto.

⁴ Entrada núm. 39 Sumac del TPI

B) Si la PARTE COMPRADORA contribuye de alguna manera, mediando culpa o negligencia de esta, a la no obtención del préstamo hipotecario VA, durante el término de este Contrato, perderá el Depósito y autoriza a EXP PUERTO RICO a disponer de dicha suma dividiéndola con la PARTE VENDEDORA en partes iguales. De ser este el caso, este Contrato quedaría sin efecto. Será motivo para retener el Depósito, entre otros: (1) dejar de proveer información necesaria para la aprobación del préstamo hipotecario, (2) retrasos en la entrega de documentos, (3) no tener fondos disponibles para el cierre, (4) no proveer información de ingresos, (5) cambio de empleo o razones personales que afecten su cualificación, (6) tomar préstamos u obligaciones que afecten su capacidad financiera o (7) cualquier otro asunto que haya sido voluntariamente efectuado por la PARTE COMPRADORA durante el término de este Contrato y la haya descualificado.

C) la PARTE COMPRADORA deberá solicitar el préstamo hipotecario VA no más tarde de tres (3) días laborables luego de la firma de este Contrato por ambas Partes. A partir del momento en que un oficial autorizado de EXP PUERTO RICO lo solicite, la PARTE COMPRADORA proveerá evidencia de la disponibilidad de fondos estimados para gastos de cierre del préstamo hipotecario a tomarse para la compra de la Propiedad. La PARTE COMPRADORA acuerda que, de incumplir con lo solicitado en este párrafo, EXP PUERTO RICO podrá, pero no tendrá la obligación de, cancelar el presente Contrato mediante notificación a esos efectos. Una vez notificado, EXP PUERTO RICO podrá mercadear y mostrar la Propiedad para venta y/o contratar con otro comprador potencial de la Propiedad. El Depósito entregado por la PARTE COMPRADORA podrá ser retenido por incumplimiento por parte la PARTE COMPRADORA con

este párrafo. En este caso, el Contrato quedará cancelado y sin efecto.

D) Si la PARTE COMPRADORA no pudiese conseguir el financiamiento hipotecario VA para la compra de la Propiedad, sin haber contribuido de cualquier manera en la no obtención del financiamiento VA, la PARTE VENDEDORA acuerda devolverle a LA PARTE COMPRADORA el Depósito. El desembolso, si alguno, sobre partidas que incurriera la PARTE COMPRADORA para iniciar los procesos de financiamiento VA, tales como estudio de título, plano de mensura ("Plot Plan"), informe de crédito, asación, entre otros, si aplicasen, no serán responsabilidad de EXP PUERTO RICO ni de LA PARTE VENDEDORA y le tendrán que ser solicitados directamente a la institución bancaria, si procediera tal devolución."

5. El inciso TERCERO del Contrato de Promesa de Compraventa (pág. 7) dispone que:

"---TERCERO: En caso de que se retuviese a la PARTE COMPRADORA el Depósito según los términos y condiciones del presente Contrato, la PARTE VENDEDORA autoriza a EXP PUERTO RICO a retener la mitad de dicho monto en concepto de comisión especial por las gestiones y servicios realizados y el balance restante será entregado a la PARTE VENDEDORA, quedando así el presente Contrato terminado y sin ninguna fuerza y vigor."

6. A su vez, el inciso QUINTO del contrato de Promesa de Compraventa establece quien debe responder por los honorarios del demandante en caso de que surja una causa de acción con éste, disponiendo que:

"---QUINTO: Si, durante la vigencia de este Contrato, la PARTE VENDEDORA decide no vender la Propiedad y lo notifica a EXP PUERTO RICO, la PARTE VENDEDORA reconoce que EXP PUERTO RICO le requeriría a dicha Parte una suma que no excederá del

cincuenta por ciento 50% de la suma pactada como comisión. Las Partes reconocen y acuerdan que, en caso de que la PARTE COMPRADORA tome acción judicial para enforzar el cumplimiento de este Contrato, EXP PUERTO RICO no se hará responsable por el incumplimiento de la PARTE VENDEDORA, y esta última promete defender e indemnizar a EXP PUERTO RICO de cualquier reclamación sometida por la PARTE COMPRADORA.”

7. El inciso NOVENO del Contrato de Promesa de Compraventa (pág. 10) dispone que: “---NOVENO: Este Contrato sólo puede ser enmendado mediante un instrumento por escrito ejecutado por las Partes del presente Contrato; provisto que ninguna enmienda o renuncia a los términos y condiciones de este Contrato, cuya enmienda o renuncia afectaría las obligaciones o los derechos de EXP PUERTO RICO, será efectiva sin el consentimiento por escrito de EXP PUERTO RICO.” (énfasis nuestro)

8. El 21 de noviembre de 2025, los codemandados, a través de su corredora, notificaron la carta de VA denegando el préstamo hipotecario por causas no atribuibles a los demandados.

Por otro lado, los codemandados Guzmán estableció que existía controversia sobre si la parte demandante fungió única y exclusivamente como corredor de bienes raíces respecto al negocio de Opción de Compraventa. Argumentaron que la parte peticionaria tenía un interés en el dinero entregado como deposito y dicha parte solicitó retener el 50% del depósito, por razones completamente ajenas al contrato sino porque “they also tried to make the deal happen as much as posible”, según surge de un mensaje a través de WhatsApp que recibieran los demandados. Asimismo, plantearon que contrario a lo alegado por la parte peticionaria, Exp Puerto Rico según los incisos segundo, tercero, quinto y noveno del Contrato de

Opción se abrogan derechos y obligaciones entre el codemandado Noone, los codemandados Guzmán y estos.

Sometida la solicitud de Sentencia Sumaria, el TPI emitió una Resolución el 9 de junio de 2026, notificada el 11 de junio de 2026 denegando la solicitud de sentencia sumaria. El foro primario concluyó que no existía controversia sobre los siguientes hechos materiales:

1. El 29 de septiembre de 2025, Christopher Noone, como parte vendedora, y Arnold Guzmán y Anahi Alexa Guzmán, como parte compradora, suscribieron un contrato titulado “Contrato de Promesa de Compraventa” para la compraventa del inmueble aquí descrito:

Predio de terreno radicado en el Barrio Bajuras de Isabela, identificado en el plano de segregación para inscripción como Solar Cuatro (4) del proyecto denominado “Estancias de Paz”, con una cabida superficial de mil seiscientos ochenta y uno punto nueve mil setecientos cincuenta y dos (1681.9752) metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en veintisiete punto setecientos noventa y tres (27.793) metros, con calle de uso público; por el SUR, en veintiocho punto cero sesenta y seis (28.066) metros, con Sucesión Jacinto Deliz; por el ESTE, en cincuenta y seis punto setecientos veintiocho (56.728) metros con camino municipal y en tres punto setecientos veinte (3.720) metros, en forma de arco con calle de uso público; y por el OESTE, en cincuenta y seis punto cuatrocientos noventa y nueve (56.499) metros con el solar cinco segregado. Calle Oceania, Solar 4, Barrio Bejucos, Isabela, PR 00662 Número de catastro: 003-074-338-46 (la “Propiedad”).

2. El negocio jurídico antes descrito se acordó por el precio de \$1,145,000.
3. La parte demandante fungió como corredora de bienes raíces respecto al negocio antes detallado.
4. La parte demandante no fue parte contratante del negocio jurídico o de otro en el que Guzmán y Guzmán fueran parte.
5. Guzmán y Guzmán entregaron \$20,000.00 como depósito.
6. El contrato de promesa de compraventa dispone:

---PRIMERO: El precio de compraventa convenido en este Contrato es de UN MILLON CIENTO CUARENTA Y CINCO

MIL DOLARES (\$ 1,145,000) (el “Precio de Compraventa”), {X} sujeto a tasación {} no sujeto a tasación. No obstante, lo estipulado anteriormente, si la Compraventa es sujeta a tasación, y la opinión de valor de la tasación resulta ser menor o mayor que el Precio de Compraventa, si al renegociar no logran llegar a un acuerdo mutuo sobre el Precio de Compraventa basado en la tasación, ambas partes tendrán el derecho de rescindir este Contrato unilateralmente, sin ninguna obligación ulterior hacia la otra parte. El Precio de Compraventa será pagada de la siguiente manera: VEINTE MIL DOLARES (\$20,000) dados en concepto de adelanto del precio de venta conforme se establece en la sección titulada “Promesa” de este Contrato (el “Depósito”), y la diferencia, O sea, UN MILLON CIENTO VEINTICINCO MIL DOLARES (\$1,125,000) pagaderos al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa (la “Escritura de Compraventa”) a llevarse a cabo en el Cierre (según se define más adelante). Si el comprador, sin culpa ni negligencia por su parte, no obtiene la aprobación del préstamo del VA o si la propiedad no se valora por un importe igual o superior al precio de compra a efectos del VA; o no cumple los Requisitos Mínimos de Propiedad (MPR) del VA se le reembolsa el depósito en su totalidad.

7. La parte demandante depositó los fondos en una cuenta en plica, conforme los términos y condiciones el contrato:

---TERCERO: Las Partes entienden y aceptan que EXP PUERTO RICO, cuya compañía actúa como empresa de bienes raíces en esta transacción, no será responsable por el incumplimiento en que pueda incurrir alguna de las Partes (o ambas) con relación a las disposiciones bajo este Contrato.

---CUARTO: Mientras se verifica la transacción objeto de este Contrato, el Depósito será depositado por EXP PUERTO RICO en una cuenta plica, la cual no devengará intereses, utilizada por la misma para este propósito.

8. Conforme a lo dispuesto en el contrato, la parte demandante tenía la obligación de depositar los fondos en una cuenta en plica.
9. El contrato dispone que “Si la PARTE COMPRADORA no pudiese Conseguir el financiamiento hipotecario VA para la compra de la Propiedad, sin haber contribuido de cualquier manera en la no obtención del financiamiento VA, la PARTE VENDEDORA acuerda devolverle a LA PARTE COMPRADORA el Depósito.
10. El 21 de noviembre de 2025, Guzmán y Guzmán notificaron que el ente financiador emitió un Credit Denial Statement debido a que

la propiedad objeto del contrato no cumplía con los requisitos mínimos.

11. El 24 de noviembre de 2025, Guzmán y Guzmán solicitaron la devolución de los fondos del depósito. En su comunicación, hicieron constar:

If eXp Puerto Rico does not fully release our deposit immediately, we will have no choice but to initiate the following: A formal complaint with the Puerto Rico Real Estate Commission Aggrievance with the Puerto Rico Board of Realtors A complaint against EXP Puerto Rico's broker of record A formal demand through private counsel Pursuit of damages, attorney's fees, and bad-faith escrow conduct We are fully prepared to take these actions if this matter is not brought to an immediate and proper resolution.

12. El 4 de diciembre de 2025, la parte demandante remitió una carta a las partes demandadas en la que hizo constar que, a no ser que se proporcionaran instrucciones conjuntas por escrito, a más tardar el 8 de diciembre de 2025, no tendría otro remedio que interponer una acción de *interpleader*.
13. El 9 de diciembre de 2025, Noone remitió un correo electrónico en el que hizo constar que creía tener derecho al depósito y que no estaba de acuerdo en entregar el dinero a Guzmán y Guzmán.

Sin embargo, el TPI concluyó que aun cuando los demandados Guzmán no tengan una causa de acción de incumplimiento de contrato contra la parte peticionaria por no existir un contrato entre las partes, si podrían tener una causa de acción por violaciones a la Ley 10 de 26 de abril de 1994, conocida como *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico*, según enmendada, por ser dicha parte la responsable de la cuenta en que se colocó el depósito. Aseveró que la parte peticionaria no logró establecer en su solicitud de Sentencia Sumaria que actuó de forma prudente y razonable y si hubo una retención indebida del depósito, a partir del momento en que fue

notificado que el ente financiador denegó el financiamiento debido a que la propiedad no cumplía con los requisitos mínimos. En su consecuencia, el TPI denegó la solicitud de Exp Puerto Rico para que se desestimara la reconvencción en su contra.

El 26 de junio de 2026, Exp Puerto Rico presentó una *Solicitud de Reconsideración y de Determinaciones de Hechos Adicionales*, la cual fue denegada mediante Resolución del 27 de junio de 2026, notificada el 29 de junio de 2026.

Inconforme con ello, la parte peticionaria comparece antes nos mediante el recurso de epígrafe y plantea:

PRIMERO ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LA RECONVENCIÓN CONTIENE UNA CAUSA DE ACCIÓN PRIVADA “AL AMPARO DE LA LEY NÚM. 10-1994”.

SEGUNDO ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXP PUDO HABER INCURRIDO EN CONDUCTA QUE PERMITE UNA CAUSA DE ACCIÓN EN DAÑOS “AL AMPARO DE LA LEY NÚM. 10-1994”.

TERCERO ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXP PUDO HABER INCURRIDO EN CONDUCTA QUE PERMITE UNA CAUSA DE ACCIÓN EN DAÑOS “AL AMPARO DE LA LEY NÚM. 10-1994” EN LA MEDIDA EN QUE LA LEY NO REGULA CASOS EN LOS QUE EXISTE UNA CONTROVERSIA BONA FIDE SOBRE LOS FONDOS.

CUARTO ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LOS GUZMÁN PODRÍAN TENER DERECHO A UNA CAUSA DE ACCIÓN EN DAÑOS “AL AMPARO DE LA LEY NÚM. 10-1994” POR EXP HABER PRESENTADO UN INTERPLEADER.

QUINTO ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR O EMITIR SENTENCIA SUMARIA CONTRA LA RECONVENCIÓN YA QUE, AUN SI SE TRATARA DE UN CASO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL, EXP ACTUÓ COMO PERSONA PRUDENTE Y RAZONABLE; Y LOS GUZMÁN NO SUFRIERON DAÑOS

El 11 de agosto de 2026, se emitió una Resolución concediéndole a la parte recurrida hasta el 17 de agosto de 2026 para presentar su posición sobre los méritos del recurso. El 17 de agosto de 2026, la parte recurrida presentó una solicitud de prórroga, a la cual la parte peticionaria se opuso mediante escrito del 19 de agosto de 2026.

Luego de evaluado los escritos, este foro denegó la solicitud de prórroga de la parte recurrida mediante Resolución del 19 de agosto de 2026.

La parte recurrida presentó el 21 de agosto de 2026 una Solicitud de Reconsideración del dictamen emitido por este foro el 19 de agosto de 2026. En igual fecha, presentó el Alegato de Oposición a Expedición de Certiorari.

Considerada la *Moción Solicitando Reconsideración* instada por la parte recurrida, se declara **Ha Lugar** y se acoge el alegato en oposición a la expedición del recurso de *Certiorari*. Con el beneficio de los escritos presentados por las partes, procedemos a resolver.

II

A. *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es un mecanismo procesal de carácter discrecional que faculta a un tribunal de mayor jerarquía a revisar las decisiones emitidas por un tribunal inferior. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 336 (2023); *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 846-847 (2023); *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021). “La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *BPPR v. SLG Gómez-López*, *supra*, pág. 337; *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, *supra*, pág. 209; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Esta discreción se ha definido como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 373 (2020); *Negrón v. Srio de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Sin embargo, la discreción para expedir el recurso no es irrestricta, ni autoriza al tribunal a actuar de una forma u otra en abstracción del resto del Derecho. *Pueblo v. Rivera Montalvo*, *supra*, pág. 372, citando a *Negrón v. Srio*.

De Justicia, supra; Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 728-729 (2016).

Por otra parte, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita nuestra autoridad y prohíbe la intervención en las determinaciones interlocutorias emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, salvo en contadas excepciones. *Scotiabank v. Zaf Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019). Lo previamente señalado persigue evitar dilaciones al revisar controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. *Id.* Así pues, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que podemos expedir el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el foro primario cuando:

[S]e recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 [Remedios Provisionales] y 57 [*Injunction*] o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias [...] cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

Asimismo, con el fin de que podamos ejercer de manera sabia y prudente la facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, según enmendado, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, nos señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente, la Regla 40 dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Ahora bien, ninguno de los criterios antes citados es determinante por sí solo y no constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005), citando a H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 560.

De otra parte, como norma general, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos de los tribunales de instancia, salvo que “se demuestre que este último actuó con prejuicio o parcialidad, que hubo un craso abuso de discreción, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de alguna norma procesal o de derecho sustantivo”. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000), citando a *Lluch et al. v. España Service Sta. et al.*, 117 DPR 729, 745 (1986). En tal sentido, al optar por no expedir el auto solicitado, no se está emitiendo una determinación sobre los méritos del asunto o cuestión planteada, por lo que ésta puede ser presentada nuevamente a través del correspondiente recurso de apelación. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

B. Sentencia Sumaria

Como sabemos, la sentencia sumaria es un mecanismo procesal provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36, cuyo fin es proveer una solución justa, rápida y económica de los litigios. *Serrano Picón v. Multinational Life Ins.*, 212 DPR 981, 992 (2023); *González*

Santiago v. Baxter Healthcare, 202 DPR 281, 290 (2019); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015). A tenor, dicho mecanismo procesal permite que un tribunal, disponga parcial o totalmente de litigios civiles en aquellos casos en los que no exista alguna controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario y el derecho así lo permita. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020).

La sentencia sumaria procede cuando “no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, citando a *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

Al interpretar la precitada Regla el Tribunal Supremo ha expresado que debe dictarse sentencia sumariamente cuando el tribunal sentenciador tiene ante sí, de manera incontrovertible, la verdad sobre todos los hechos esenciales. *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 625 (2005). De manera que, “una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria [...] cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente”. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 756 (2012). Se entiende que un hecho material es aquél que puede afectar el resultado de la reclamación acorde al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Por lo que, no se deberá dictar sentencia sumaria cuando: 1) existen hechos materiales controvertidos; 2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; 3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material; o 4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, *supra*, pág. 757; *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011).

Al atender la moción de sentencia sumaria, el Tribunal deberá asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentren sustentados por los documentos presentados por la parte promovente. *ELA v. Cole, supra*, pág. 626. No obstante, “la omisión en presentar evidencia que rebata aquella presentada por el promovente, no necesariamente implica que procede dictar sentencia sumaria de forma automática”. *Mun. de Añasco v. ASES*, 188 DPR 307, 327 (2013), citando a *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 556 (2011). A su vez, corresponde al juzgador actuar guiado por la prudencia y ser consciente de que su determinación podría implicar que se prive a una de las partes de su “día en corte”, elemento esencial del debido proceso de ley. *León Torres v. Rivera Lebrón, supra*, pág. 44.

Cónsono con lo anterior, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que, existen litigios y controversias que “por su naturaleza no resulta aconsejable resolverlos mediante una sentencia dictada sumariamente; ello, en vista de que en tales casos un tribunal difícilmente podrá reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de affidávits, deposiciones o declaraciones juradas”. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001), citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 311 (1994); *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 379 (1963). Dicho foro ha identificado como posibles controversias de este tipo aquellas que incluyen “elementos subjetivos, es decir, aquellas en las que el factor credibilidad juegue un papel esencial o decisivo para llegar a la verdad, y donde un litigante dependa ‘en gran parte de lo que extraiga del contrario en el curso de un juicio vivo’”. *Id.*, citando a *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 577 (1997).

En lo pertinente, la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, impone unos requisitos de forma con los cuales hay que cumplir al momento de promover una solicitud de sentencia sumaria, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita la sentencia

sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Oriental Bank v. Caballero García*, 212 DPR 671, 679 (2023). Si la parte promovente incumple con estos requisitos, “el tribunal no estará obligado a considerar su pedido”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 111.

Asimismo, la parte que se opone a una sentencia sumaria tiene que cumplir con los requisitos de la precitada Regla 36, *supra*. *Oriental Bank v. Caballero García*, *supra*, pág. 680. En otras palabras, la parte que desafía dicha solicitud no podrá descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación. *León Torres v. Rivera Lebrón*, *supra*, pág. 43. Así pues, en la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, la parte promovida debe “puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra”. *Id.*, pág. 44. Entiéndase que, “la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa”. *Id.* De lo contrario, corre el riesgo de que se dicte sentencia en su contra. *Oriental Bank v. Caballero García*, *supra*.

Al evaluar una moción de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia. *Serrano Picón v. Multinational Life Ins.*, *supra*, pág. 993; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, págs. 115, 118. Tómese en cuenta que, nuestra revisión es una *de novo* y debemos basar nuestro análisis por las

disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, así como de su jurisprudencia interpretativa. A tenor, nuestro más Alto Foro ha esbozado los criterios que deben guiar esta revisión. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679-680 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, págs. 118-119. Así pues, el Tribunal de Apelaciones debe:

- 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, *supra*, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos y;
- 4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, *supra*, pág. 679.

Ahora bien, estamos limitados en cuanto a: (1) que no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el foro primario, y (2) tampoco adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al tribunal de instancia luego de celebrado un juicio en su fondo. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118. Al realizar nuestra revisión *de novo* debemos “examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor”. *Id.*

III

La parte peticionaria sostiene que el TPI incidió al denegar su Solicitud de Sentencia sumaria y/o desestimación presentada el 9 de marzo de 2026. En la medida que se solicita la revisión de una denegatoria a una moción de carácter dispositivo tenemos facultad en ley para atenderlo, a tenor con la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. No obstante, luego de haber evaluado el expediente en su totalidad, incluyendo, además, la Resolución objeto de revisión, así como el derecho aplicable, no hemos encontrado que el foro primario haya actuado con prejuicio o parcialidad, que haya habido un craso abuso de discreción ni tampoco, que la determinación sea manifiestamente errónea. Es por lo anterior, que no procede nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Por tanto, en virtud de lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, denegamos la expedición del auto de Certiorari.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del auto de *Certiorari* y se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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