Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

GZT, LLC Demandante-Apelada v. L. Y J. T., S.E.; EMPRESAS TERRASSA CONCRETE INDUSTRIES, INC.; LUIS ENRIQUE TERRASSA MUÑIZ; SUCESIÓN DE JOSÉ ENRIQUE TERRASSA ROSARIO compuesta por LUIS ENRIQUE TERRASSA MUÑIZ, JACQUELINE TERRASSA MUÑIZ, JOSÉ ENRIQUE TERRASSA MORALES, NADINA MAE TERRASSA MORALES, NADINE MORALES VENERO Y LOS HEREDEROS DESCONOCIDOS X y Y; Y ROSALINA MUÑIZ ARGÜELLES, por si y en calidad de persona interesada en la sucesión de José Enrique Terrassa Rosario Demandados-Apelantes	KLAN201801373	*Apelación* Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D CD2013-2119 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González.

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2019.

Comparecen L. y J. T., SE; Empresas Terrassa, Inc.; Terrassa Concrete Industries, Inc.; Luis Enrique Terrassa Muñiz, Jacqueline Terrassa Muñiz y Rosalina Muñiz Arguelles (demandados-apelantes) ante este foro intermedio y solicitan la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI), el 17 de octubre de 2018, y notificada el 25 de octubre de 2018. Mediante la mencionada *Sentencia*, el TPI declaró Con Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por GZT, LLC (demandante-apelada).

La parte apelada ha presentado su Alegato, con lo que damos por perfeccionado el recurso para su adjudicación.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2018_____

Luego de evaluar los escritos de las partes y la totalidad del expediente, resolvemos confirmar la *Sentencia* apelada.

I.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales, unidos a las normas de derecho que fundamentan esta determinación.

Según surge de los documentos que obran en el expediente, para el año 1997, L. y J. T., SE suscribió un préstamo de construcción con First Bank por la cantidad de $1,800,000.00 con una tasa de interés anual variable comenzando en 9.75%. Se emitió un pagaré a tales efectos vencedero el 1ro de enero de 2008. Dicho préstamo fue garantizado mediante hipoteca que gravaba una propiedad localizada en Bayamón, Puerto Rico. En la escritura de hipoteca se acordó que la cantidad en caso de una ejecución sería la misma del contrato de préstamo suscrito. Como colateral para dicho préstamo, los demandados-apelantes suscribieron una cesión de todas las cuentas por cobrar en cuanto a todo contrato de arrendamiento hecho con relación a la propiedad hipotecada. En adición, el Sr. José Enrique Terrassa Rosario, su esposa en aquel momento, la Sra. Rosalina Muñiz Argüelles, y Empresas Terrassa suscribieron un *Acuerdo de Garantía Continua* donde brindaron el consentimiento para garantizar de manera solidaria el pago de cualquier deuda que surgiera bajo el contrato de préstamo suscrito. Posteriormente, el contrato de préstamo fue enmendado a los efectos de reducir la cantidad principal del préstamo a $1,062,713.01 y la tasa de interés a 6.25% anual.

El 7 de agosto de 2013, LSREF2 Island Holdings, LTD (LSREF2) presentó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra los demandados-apelantes[1]. Alegó que L. y J. T., SE, había incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo, que las gestiones de cobro hechas por la demandante habían sido infructuosas, y que la deuda estaba vencida, líquida y exigible.

[1] En la demanda original no se incluyeron algunos herederos que posteriormente fueron incluidos mediante demanda enmendada luego de varios trámites procesales, incluyendo una sentencia emitida por un panel hermano de este tribunal intermedio.

Además, arguyó que los demás demandados eran solidariamente responsables por el pago de todo lo reclamado en la demanda. Así las cosas, los demandados-apelantes presentaron su *Contestación a la Demanda*, donde negaron la mayoría de lo aseverado por la demandante.

Posteriormente, el TPI emitió una *Sentencia Parcial* a los efectos de paralizar el caso únicamente en cuanto a la codemandada Terrassa Concrete Industries, Inc., pues se había acogido a la protección del Capítulo 11 de la Ley de Quiebras. Para el 11 de julio de 2017, la deuda de LSREF2 fue adquirida por la ahora demandante-apelada, GZT, LLC, la que compareció al litigio posteriormente para sustituir a la parte demandante. Según surge del expediente, se presentó una *Demanda Enmendada* en la cual se incluyeron como demandados a la Sra. Nadine Morales Venero y a sus dos hijos menores de edad, por ser miembros de la sucesión que anteriormente no habían sido incluidos.[2]

Eventualmente la demandante-apelada presentó una *Moción de Sentencia Sumaria* en la que alegó que no existía controversia real sustancial sobre la deuda, por lo que procedía que el TPI declarara con lugar la demanda, ordenando a los demandados-apelantes al pago de lo adeudado y la ejecución de la hipoteca. Los demandados-apelantes presentaron su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, en la que alegaron que sí habían hechos en controversia, y que en el caso había existido una oferta y aceptación eficaz entre las partes, por lo que la demandante-apelada tenía que cumplir con lo acordado.

Luego, los demandados-apelantes presentaron una *Moción Suplementaria a Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, reiterando lo alegado en su *Oposición*. Por su lado, la parte demandante-apelada presentó una *Breve Réplica en Apoyo a Moción de Sentencia Sumaria*,

---

[2] Surge del expediente que la demandante-apelada informó al TPI haber emplazado mediante edicto a los codemandados nuevos, y posteriormente que le habían notificado la demanda al abogado que representó a dichos codemandados en la partición de la herencia. Los demandantes-apelantes le indicaron al TPI que el abogado les confirmó que las partes se daban por emplazadas y solicitó un término de tiempo para comparecer y contestar la demanda. No obstante, nunca comparecieron al pleito, por lo que el TPI anotó la rebeldía de dichos codemandados.

donde arguyeron que nunca se produjo un contrato de compraventa y que las partes habían tenido que seguir negociando. Añadieron que a la fecha en que los demandados-apelantes alegan se produjo la oferta y aceptación, GZT, LLC, no era el titular del pagaré; que la forma en que se había hecho la oferta requería la aceptación de un tercero; y que la oferta especificaba que se debía aceptar ese mismo día, por lo que la aceptación por parte de los demandados-apelantes varios días más tarde no surtió efecto. También alegaron que el documento había sido firmado por el Sr. Terrassa en calidad de albacea de la sucesión, pero que no estaba facultado para hacerlo en representación de los dos menores que eran miembros de la sucesión.

Tras evaluar las mociones presentadas, el TPI emitió una *Sentencia Sumaria* a favor de la demandante-apelada. Encontró que no existía controversia en cuanto a varios hechos esenciales. Entre sus determinaciones de hechos incontrovertidos, destacamos las siguientes:

1) El 31 de marzo de 1997, First Bank suscribió un contrato de préstamo (Construction Loan Agreement) con la codemandada LJT, por la cantidad de $1,800,000.00.
2) Para evidenciar los desembolsos hechos bajo el préstamo, LJT suscribió un pagaré por la cantidad de $1,800,000.00, vencedero el 1 de enero de 2008, devengado intereses a razón de 9.75% anual [...]
3) El 30 de marzo de 2012, las partes firmaron una enmienda al contrato de préstamo para, entre otras cosas, reducir la cantidad principal del préstamo a $1,062,713.01 y modificar la tasa de interés, bajo la cual se acumulan intereses del préstamo al 6.25% anual. [...]
4) Según establecido en el contrato de préstamo y en la primera enmienda, en caso de incumplimiento, el préstamo devenga intereses a razón de una tasa variable equivalente a 2% anual, sobre la tasa acordada en el contrato de préstamo, según enmendado.
5) El 31 de marzo de 1997, la codemandada ET suscribió un contrato de prenda para asegurar y garantizar el repago puntual del préstamo otorgado por LJT [...] Mediante este contrato, se cedió un pagaré hipotecario por $1,800,000.00 a la orden de First Bank, debidamente endosado a favor de la parte demandante, con intereses sobre el balance insoluto del pagaré a razón de 12% anual, [...] El pagaré hipotecario está garantizado mediante hipoteca constituida [...]
6) [...]
7) En la escritura de hipoteca se acordó que el valor de la propiedad, en caso de ejecución, sería de $1,800,000.00, suma que serviría de tipo mínimo para la primera subasta.

8) El gravamen sobre el pagaré hipotecario quedó debidamente perfeccionado al haberse entregado al acreedor hipotecario la posesión de dicho pagaré, según el contrato de prenda. De igual forma, consta radicada en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico la correspondiente declaración de financiamiento [...]
9) El 31 de marzo de 1997, LJT suscribió una cesión de rentas en garantía del préstamo [...] sobre todas las rentas generadas por la propiedad antes descrita.
10) Ese mismo día, 31 de marzo de 1997, LJT también suscribió una cesión de todas las cuentas por cobrar relacionadas con la propiedad [...]
11) Por su parte, el Sr. José Enrique Terrassa Rosario (ahora representado por su sucesión), su entonces esposa, la Sra. Rosalina Muñiz Arguelles y ET, suscribieron un Acuerdo de Garantía Continua, donde consintieron a garantizar solidariamente el pago de cualquier cantidad adeudada, bajo el contrato de préstamo [...]
12) El Sr. Terrassa, ET y TCI garantizaron solidariamente de forma ilimitada y continua el repago del préstamo, al igual que el cumplimiento con las demás obligaciones de LJT bajo el préstamo, así como las obligaciones presentes y futuras de LJT, otorgando cada uno un documento titulado "Continuing Guaranty" [...]
13) LJT incumplió con el pago de la obligación, por lo que el 5 de junio de 2015, se le envió un aviso de incumplimiento.
14) Conforme a sus términos enmendados, el préstamo venció el 1 de marzo de 2014.
15) [...]
16) La parte demandante presentó una certificación registral del 12 de enero de 2017, que refleja que la hipoteca está debidamente inscrita.
17) La parte demandante GZT es la tenedora actual del pagaré.
18) El pagaré fue adquirido por LSREF2, quien lo transfirió a GZT el 11 de julio de 2017. En ese momento, LSREF2 certificó que el balance adeudado de principal era de $1,038,338.11; [...] y que se adeudaban $295,041.85, por concepto de intereses.
19) Al 11 de mayo de 2018, el balance adeudado por la parte demandada a la parte demandante es de $1,407,286.68, el cual se desglosa de la siguiente manera: (a) $1,039,338.11 por concepto de principal; (b) $361,005.13, por concepto de interés acumulado más intereses que se acumulan diariamente a razón de $238.18 por día, hasta el pago de la obligación; (c) $6,443.44, por concepto de cargos por mora; y (d) $500.00, por gastos de servicio. Los demandados, según mencionado, también adeudan una suma de $90,000.00, por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactado entre las partes, para un total de $1,826,234.25.
20) El Sr. José Enrique Terrassa Rosario falleció el 11 de febrero de 2007. Sus herederos, según resuelto por el Tribunal de Apelaciones, en los casos KLCE2017-00501 (sentencia de 25 de abril de 2017) y KLAN2015-01369 (resolución de 26 de octubre de 2015), son: el Sr. Terrassa, la Sra. Jacqueline Terrassa Muñiz, los menores José Enrique y Nadina Mae, ambos de apellido Terrassa Morales y Nadie Morales Venero, como cónyuge supérstite.

> 21) Las gestiones de cobro por parte de GZT y sus predecesoras en interés contra los codemandados han resultado infructuosas.

Al adjudicar la causa de acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca a favor de la demandante-apelada, consignó que dicha parte, mediante su prueba documental, probó que: (1) la demandante-apelada era la actual tenedora de buena fe del pagaré; (2) los demandados-apelados incumplieron con la obligación pactada; (3) la demandante-apelada tenía el derecho de exigir el cumplimiento de la obligación hipotecaria; (4) la demandante-apelada hizo gestiones de cobro que fueron infructuosas; (5) los demandados-apelantes no controvirtieron hechos esenciales ni presentaron prueba que controvirtiera la existencia de la obligación hipotecaria, ni la suscripción del pagaré ni el incumplimiento con dicha obligación.[3]

Los demandados-apelantes solicitaron la *Reconsideración* de ese dictamen, petición que fue declarada sin lugar.

Inconforme con el dictamen, los demandados-apelantes presentaron el recurso de apelación que ahora atendemos, señalando que el TPI incurrió en los siguientes errores:

> Erró el TPI al declara[r] Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria radicada por la parte demandante-apelada.
>
> Erró el TPI al determinar que el Sr. Luis E. Terrassa Rosario, como albacea, no podía aceptar una oferta a nombre de los menores.
>
> Erró el TPI al determinar que la Oferta había caducado- y, por ende, no era eficaz, por haberse remitido la aceptación de la misma tardía.
>
> Erró el TPI al determinar que la parte demandante trataron sin éxito de negociar la adquisición de la propiedad objeto del litigio, por lo que ambas partes reconocieron con sus actos que no existía un acuerdo sobre la propiedad.

En su alegato, la apelada expuso que el foro primario resolvió acorde con la prueba documental incontrovertida, la cual estableció que no había controversia sobre la deuda. Sostuvo que resultaba claro que las partes no habían perfeccionado un acuerdo.

---

[3] Apéndice del recurso, a la página 28.

II.

A. <u>El mecanismo de Sentencia Sumaria</u>

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que propicia la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 115 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012).

La Regla 36 de Procedimiento Civil establece el mecanismo de sentencia sumaria para que una parte en un pleito pueda presentar una moción fundamentada "en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada". 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

En esa misma línea, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, dispone que se debe dictar sentencia sumaria cuando de las alegaciones y documentos que se acompañen, surja que no existe controversia sustancial de ningún hecho material. Ante ello y como cuestión de derecho, procedería entonces que se dicte sentencia a favor de la parte promovente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra.

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá probarle al tribunal que en efecto existe controversia sobre hechos materiales. Al así proceder, deberá cumplir con los mismos requisitos básicos que la parte que presenta la moción. Regla 36.3(b)(2), *supra*. La promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres formas: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa; o (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios

jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010), pág. 217.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.,* supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico amplió el estándar específico que este foro intermedio debe utilizar al revisar las determinaciones del foro primario en cuanto a la concesión o denegatoria de mociones de sentencia sumaria. Nuestro más alto foro determinó que el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el TPI para evaluar si procedía o no una sentencia sumaria. *Id.*

Ahora bien, el Tribunal de Apelaciones estará limitado a evaluar los documentos que fueron presentados ante el TPI y a "determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta". *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004).

B. <u>Obligaciones y Contratos</u>

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen su origen en la voluntad de las partes. Con el fin de satisfacer necesidades recíprocas, éstas pueden establecer los pactos y condiciones que tengan por conveniente siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. Arts. 1206 y 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3371 y 3372. Las obligaciones de tipo contractual tienen fuerza de ley entre las partes y deberán cumplirse según se hayan delimitado. Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994.

Ahora bien, para que exista un contrato válido en nuestra jurisdicción, es necesario que concurran los siguientes requisitos: consentimiento de los contratantes, un objeto cierto que sea la materia del contrato y la causa de la obligación contraída. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las

consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. Por tanto, los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451.

Bajo nuestro ordenamiento, la existencia de un contrato requiere, entre otros elementos esenciales, que los contratantes expresen su consentimiento al negocio. Art. 1213 del Código Civil, *supra*; *Garriga Hijo, Inc. v. Cond. Marbella*, 143 DPR 927, 932 (1997). Este requisito del consentimiento se manifiesta por la aceptación de una oferta sobre la cosa y causa del negocio. Art. 1214 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3401.

Según los tratadistas Diez Picasso y Gullón, la **oferta** constituye una "declaración de voluntad negocial emitida por una de las partes, la cual contiene todos los elementos necesarios para la existencia del contrato y que está destinada a integrarse en el contrato una vez que reciba la aceptación." L. Diez Picasso y otros, *Instituciones de Derecho Civil*, 1ra ed., Madrid, Ed. Tecnos S.A., 1974, Vol. I, pág. 330. Si la oferta es aceptada, el oferente queda vinculado y el contrato queda perfeccionado. *Id.* Para que la oferta se considere una declaración contractual, la misma debe: (1) contener todos los elementos del contrato; (2) ser definitiva, pues no puede contener ninguna declaración de voluntad nueva del oferente; y (3) ser seria y dada a conocer al destinatario. *Id.* Además, **una oferta se podría entender caducada, entre otras cosas, "por el transcurso del término establecido por el oferente, cuando éste lo fijó".** *Id*, a la página 331 (énfasis suplido).

Por otra parte, los tratadistas Diez Picasso y Gullón explican que "la **aceptación** es la declaración de voluntad emitida por el destinatario de la oferta y dirigida al autor de ésta, que tiene por objeto la conformidad con los términos de la misma y determina, por consiguiente, la perfección del contrato." *Id* (énfasis suplido). Para que una aceptación se considere

eficaz, la misma: (1) deberá coincidir con la oferta en todos sus términos, pues si el aceptante modifica de alguna forma la oferta inicial, no se considera que hubo aceptación; (2) deberá suponer una voluntad de contratar de manera definitiva e inmediata, por lo que el aceptante no puede condicionar su declaración, formular reservas o aplazarla; (3) **deberá recaer** antes que haya sido retirada la oferta o **antes que deba entenderse caducada por el transcurso del término en ella fijado**; (4) deberá ser emitida y dirigida al proponente para que tenga conocimiento de la misma; y (5) podrá declararse en cualquier forma, tanto de manera verbal como por escrito, expresa o tácitamente- excepto si el oferente hubiese indicado la manera en que debiera hacerse la aceptación. *Id*, a la pág. 332 (énfasis suplido).

III.

Según mencionamos anteriormente, este foro intermedio está en igual posición que el foro primario para analizar si procede o no dictar sentencia sumaria en el caso de autos. Nos corresponde evaluar si de los documentos que obran en el expediente, surge que actuó correctamente el TPI al adjudicar sumariamente la reclamación en cobro de dinero, autorizar la ejecución de hipoteca y concluir que no se había concretado una oferta y aceptación eficaz entre las partes. Puntualizado ello, procedemos a evaluar los señalamientos de error planteados a la luz de la normativa antes discutida.

Por estar relacionados el tercer y cuarto error, procedemos a analizarlos conjuntamente. Los demandados-apelantes arguyen que en el caso de autos hubo una obligación nacida de una oferta y aceptación, y que los actos llevados a cabo por las partes posteriormente demostraban que dicho negocio seguía vivo. Sostienen que la oferta no caducó, contrario a lo determinado por el TPI.

Del expediente de autos surge que, durante el trámite del caso, las partes sostuvieron comunicaciones dirigidas a negociar la deuda hipotecaria. Entre éstas, la Sra. Zaidi Guzmán Ensañat, en representación

de GZT, LLC, envió una comunicación escrita con fecha de 21 de septiembre de 2016 al Sr. Terrassa, a L. y J.T., SE y a la Sucesión en la que les hace una "oferta final" para que estos vendieran su participación sobre la propiedad objeto de controversia. En la misiva indica lo siguiente: "[s]i estás de acuerdo, por favor firma este documento de inmediato, ya que sólo tengo hasta hoy para responderle a Hudson."[4] Anteriormente le había informado que Hudson (inversionista) había autorizado negociar con ellos con un límite en el tiempo. El Sr. Terrassa envió su aceptación a esa oferta seis días más tarde.[5]

El TPI resaltó que la oferta hecha por GZT, LLC, ocurrió antes de que dicha entidad adquiriera el crédito hipotecario. De igual modo, el TPI concluyó que no hubo aceptación válida de la oferta, pues la misma fue aceptada tardíamente por el Sr. Terrassa.

Según acreditan los documentos que obran en el expediente, la oferta enviada por la demandante-apelada el 21 de septiembre de 2016, mencionaba que, de los demandados-apelantes interesar aceptarla, debían notificarlo ese mismo día. A pesar de que los demandados-apelantes arguyen que lo anterior no constituía la concesión de un término para aceptar la oferta, no podemos obviar que la misma indicaba clara y expresamente que, de interesar aceptar la misma, debía hacerse ese mismo día. Como indicamos anteriormente, uno de los requisitos para que una aceptación se considere eficaz es que debe darse antes de transcurrir el término fijado en la oferta. En atención a ello, al igual que el TPI, concluimos que la aceptación tardía por parte de los demandados-apelantes sobre la oferta hecha el 21 de septiembre de 2016, no surtió efecto alguno.

Por otro lado, el TPI también determinó que luego de que la demandante-apelada cursó la oferta del 21 de septiembre de 2016, y la misma fue aceptada por los demandados-apelantes, las partes tuvieron

---

[4] Solar número 5 - antigua propiedad Trane, Urb. Industrial de Minilla en Bayamón, PR y la propiedad allí enclavada; Apéndice del recurso, a la página 457.
[5] Apéndice del recurso, a las páginas 458-459.

que seguir negociando, lo cual demostró que no existía un acuerdo sobre la venta de la propiedad.[6]

De los documentos que obran en el expediente surge que, luego de la oferta y la conformidad a la misma transmitidas durante el mes de septiembre de 2016, no fue hasta el 3 de marzo de 2017, cuando los demandados-apelantes indagaron nuevamente sobre el estatus de la venta de la propiedad. Además, consta que el 20 de abril de 2017 se envió **otra oferta**- esta vez por la propiedad objeto de la presente ejecución de hipoteca y el solar adyacente. Dicha oferta se considera una nueva por contener términos distintos, pues se añadió el solar adyacente y en esta particular oferta, la parte que estaría comprando la propiedad era la Distribuidora Blanco, entidad que no había estado envuelta anteriormente en las negociaciones. Durante los siguientes meses, las partes continuaron intercambiando comunicaciones en cuanto a la nueva oferta. De los documentos contenidos en el expediente no surge que las partes se hayan expresado nuevamente o comunicado entre sí sobre la oferta cursada el 21 de septiembre de 2016.

Contrario a lo que alegan los demandados-apelantes, no podemos colegir que dichas negociaciones posteriores demostraron que la oferta hecha el 21 de septiembre de 2016 seguía vigente. Una revisión de los documentos que obran en el expediente revela que las negociaciones hechas por las partes posterior a la oferta del 21 de septiembre de 2016 obedecen a que éstas habían descartado la oferta cursada en dicha fecha, y por tanto continuaban considerando otras alternativas para tratar de vender la propiedad y así liberar la deuda. En fin, no se concretó una negociación que obligara a GZT, LLC a adquirir el inmueble.

Como bien determinó el TPI, la prueba documental juramentada presentada por la parte demandante-apelada a los efectos de que había una deuda vencida, líquida y exigible, no fue controvertida por los demandados-apelantes. Tampoco controvirtieron la suscripción del pagaré

---

[6] Apéndice del recurso, a las páginas 28-29.

ni el incumplimiento con dicha obligación. En vista de ello, concluimos que no se cometieron el tercer y cuarto señalamiento de error.

Por entender que no hubo un acuerdo de compra entre las partes que haya quedado perfeccionado, resulta innecesario discutir el segundo planteamiento de error que cuestiona la presunta aceptación por parte del Sr. Terrassa en representación de los menores de edad. En fin, habiendo analizado los documentos que obran en el expediente apelativo, concluimos que, ante los hechos esenciales y pertinentes incontrovertidos, procedía conforme a derecho adjudicar sumariamente la causa de acción instada sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria.

IV.

Por lo antes consignado, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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