ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VI

ANTONIO SANTIAGO REYES Demandante-Apelante v. RAFAEL RAMOS MARRERO Demandado-Apelado	**KLAN201600302**	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D AC2012-3367 Sobre: Incumplimiento Contrato; Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Surén Fuentes y las Juezas Birriel Cardona y Jiménez Velázquez[1]

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de enero de 2019.

Comparece ante nos, Antonio Santiago Reyes (apelante), quien solicita la revisión de una Sentencia de 9 de noviembre de 2015, notificada a las partes el 12 de noviembre de 2015, que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). Con el referido dictamen, se pretendió disponer en su totalidad de la causa de acción de incumplimiento de contrato que presentó el apelante contra Rafael Ramos Marrero (apelado). El dictamen tuvo un resultado desfavorable para el apelante, a quien se le ordenó el pago de ciertas partidas a favor del apelado.

Inconforme, el apelante presentó infructuosamente una moción de reconsideración. Se resolvió su moción con un NO HA LUGAR mediante Resolución de 21 de enero de 2016, notificada el 4 de febrero de 2016. Ante ello, acudió el apelante ante este Tribunal mediante recurso de apelación. Recibido el recurso, le concedimos un término al apelado para que presentara su alegato.

---

[1] Véase Orden Administrativa Núm. TA-2017-192.

Aparte, se proveyó para que las partes estipularan la transcripción de los procedimientos, cuya regrabación procuró el apelante. Se concedieron términos para la estipulación de dicha transcripción, así como para la eventual presentación de alegatos suplementarios. Mediante moción suscrita por la representación legal del apelante, se informó la alegada anuencia del apelado con la copia de la transcripción presentada. Por otro lado, el apelado nunca compareció ante este Tribunal. Más aún, ninguna de las partes presentó alegato suplementario.

Más tarde, el 27 de agosto de 2018, este Tribunal emitió una Resolución. En el referido dictamen se destacaron múltiples asuntos que hacían de la sentencia apelada, una carente de los fundamentos necesarios que permitiera el ejercicio de nuestra facultad revisora. De este modo, se devolvió el caso al TPI para que emitiera un nuevo dictamen con fundamentos adecuados. Amparamos nuestra orden en la Regla 83.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.1.

El 31 de octubre de 2018, el TPI emitió una Resolución en el ánimo de cumplir con lo ordenado. De entrada, el juez al que se le reasignó el caso, advirtió que en su origen, el caso lo atendió el ex juez Héctor Clemente Delgado. Comentó además que la fase de reconsideración de este caso, lo atendió otro magistrado, a saber, la Hon. María Marina. Indicó el TPI que, entonces, emitía la resolución exclusivamente con la información que surgía del expediente así de la regrabación de los procedimientos. Más importante aún, el TPI advirtió que con lo que obraba en el expediente del caso, no estaba "en posición de contestar la mayoría de las preguntas que el Tribunal de Apelaciones nos solicita responder".

De este modo, prescindiendo de la comparecencia del apelado conforme a la Regla 7(B)(5) de este Tribunal, 4 LPRA Ap.

XXII-B, R. 7(B)(5), resolvemos el recurso de epígrafe. Adelantamos que revocamos los dictámenes emitidos por el TPI. También, devolvemos el caso al TPI para que se reexaminen los méritos de la causa de acción de incumplimiento de contrato que subyace a este caso; y además, se provea un remedio adecuado, sujeto al tipo de negocio jurídico que se determine que las partes involucradas en este caso consumaron. Para ello, podrán celebrarse las vistas que sean necesarias en el ánimo de emitir eventualmente un dictamen con la precisión suficiente, en cuanto a las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho, que además facilite la revisión judicial de así interesarlo la parte que resulte perdidosa.

I.

A continuación, esbozamos una breve relación de las incidencias procesales más relevantes para la resolución del caso.

De la prueba documental relacionada al caso a la que tuvimos acceso, advertimos que alegadamente el apelante es dueño de un inmueble sito en el Municipio de Corozal, Puerto Rico. Según se indicó, otorgó ante notario dos contratos con el apelado. El primero de los contratos se identificó como CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA. Ahora bien, el apelante compareció en el contrato a título de "parte vendedora" y el apelado como "parte compradora". En el contrato se incluyó información básica para identificar el inmueble objeto de la denominada opción de compra. Se indicó también que la parte vendedora había convenido con la parte compradora la "opción de la propiedad para su venta por el precio de Quince Mil Ochocientos Sesenta y Nueve Dólares" ($15,869.00). También se consignó que el inmueble generaba una renta de $565.00, la cual, retendría la parte vendedora.

El segundo contrato otorgado por las partes se le denominó CONTRATO DE RECONOCIMIENTO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE CASA. En dicho

contrato, compareció el apelante y el apelado, así como un tercero que arrendaría el inmueble. Respecto al tercero arrendatario, se indicó que se obligaba al pago de $450.00 como canon de arrendamiento. Esa renta, el apelado la entregaría al apelante "en abono al precio de compraventa". También se indicó que el apelante reconocía y acreditaba "en abono al precio de compraventa", unos $1,000.00 que había recibido del apelado. Aparte, el apelante, que habitaba en una de las plantas del inmueble, se obligó a desalojarla para una fecha determinada.

Surgió durante el proceso que, aparte de los contratos suscritos, las partes alegadamente llegaron a acuerdos verbales que incidían en sus relaciones contractuales. Se trajo a colación que el apelado se obligó al pago de una deuda hipotecaria que gravaba el inmueble, y respecto a la cual, el apelante figuraba como deudor ante el acreedor hipotecario. Además, se discutieron ampliamente asuntos relacionados al pago de la deuda hipotecaria por parte del apelado y las alegadas vicisitudes que enfrentó en un momento ante el cambio de acreedor hipotecario; lo anterior, dado que el acreedor hipotecario se negó a recibir el pago por tercero.

También, conviene mencionar que surgieron controversias sobre los pagos acreditables al denominado "precio de compraventa" del inmueble. En varias instancias se sugirió que tal precio ascendía a $15,869.00, de los cuales, alegadamente el apelado había satisfecho parte ($5,400.00); en otras instancias, se apuntó a que el precio de compraventa constituía esa partida, así como el pago de esa deuda hipotecaria (respecto a la cual, no se precisó a cuánto ascendía); aparte, se aludió a que el apelado debía pagar a favor del apelante las dos partidas mencionadas, así como las rentas que generaba el inmueble.

A grandes rasgos, todos estos asuntos y otros tantos más fueron ventilados eventualmente en el juicio en su fondo. Las

partes estipularon prueba documental y tanto el apelante como el apelado ofrecieron prueba testifical. Finalizado el proceso, el TPI pidió a las partes que presentaran memorandos con determinaciones de hecho y conclusiones de derecho.

Advertimos del récord que el TPI parece haber adoptado por referencia el memorando que presentó el apelado. De ese modo, desestimó la demanda del apelante. Proveyó también para que el apelante pagara sendas sumas al apelado por alegadas rentas generadas y pagadas por dos inquilinos que en momentos distintos ocuparon el inmueble. Las sumas de esas rentas, aparentemente retenidas por el apelante, ascendieron a $14,880.00. El TPI proveyó además para que el apelante respondiera al apelado por costas y gastos de litigio. Sin que mediara determinación de temeridad, proveyó también para el pago de $5,000.00 como honorarios de abogado a favor del apelado.

Tomando en cuenta lo anterior, reiteramos que el apelante presentó sin éxito una moción de reconsideración frente al dictamen emitido por el TPI. Posteriormente, presentó ante nos la apelación de epígrafe. Indicó en su escrito que el TPI erró, en resumen:

(1) "[…] al validar un crédito de $6,780.00 por el arrendamiento de una tercera ajena al caso – Sra. Waleska Albino, cuyo arrendamiento ocurrió antes del otorgamiento de los dos nuevos contratos de opción de compraventa y arrendamiento entre las partes; que se trajo por el demandado-recurrido como defensa afirmativa más de tres años después de iniciado el caso judicial; que ni siquiera fue parte de las alegaciones del demandado en la contestación a la demanda; ni en la reconvención presentada por él; ni fue parte de los informes de manejo de caso ni de Conferencia Preliminar con Antelación al Juicio".

(2) "[…] al interrumpir el turno de la abogada suscribiente en torno al asunto de la alegación nueva traída por el demandado-recurrido para decir que tomaba conocimiento de que ese supuesto crédito de la Sra. Waleska Albino no fue traído antes al caso por el demandado-recurrido".

(3) "[…] al aceptar por primera vez un crédito de $6,780.00 de la Sra. Albino traído por el

demandado-recurrido sin estar fundamentado en la duración del contrato; el canon; y la suma que pagó el Plan 8 o ella personalmente; sin cuestionar siquiera al demandado por qué no incluyó ese crédito en los dos contratos posteriores de opción de compraventa en los que se fijó precio y forma de los pagos".

(4) "[…] al darle credibilidad a un crédito de $6,780.00 de la Sra. Albino traído por el demandado-recurrido sin estar fundamentado en la duración del contrato, el canon; y la suma que pagó el Plan 8 o ella personalmente; sin cuestionar siquiera al demandado por qué no incluyó ese crédito en los dos contratos posteriores de opción de compraventa en los que se fijó precio y forma de los pagos; y sin el beneficio de escuchar la versión del demandante-recurrente porque ni siquiera en el contrainterrogatorio, el abogado del demandado-recurrido trajo ese asunto a discusión con el demandante-recurrente".

(5) "[…] al darle credibilidad a la alegación de que el Sr. Omar Cabezas hizo unos pagos al demandante-recurrente que éste no acreditó cuando del mismo contrato de agosto de 2008 surge que Cabezas tenía que pagar directamente al demandado-recurrido; y éste a su vez al demandante-recurrente".

(6) "[…] al darle entera credibilidad a la alegación del demandado-recurrido sobre un impago de rentas del demandante-recurrente a favor del demandado-recurrido cuando de ninguno de los dos contratos otorgados entre las partes se acordó canon de renta alguno".

(7) "[…] al conceder total credibilidad a las alegaciones del demandado-recurrido sobre acuerdos fuera de los contratos sin más base que su testimonio; y no otorgar ninguna credibilidad a los contratos en cuanto beneficial al demandante-recurrente".

(8) "[…] al autorizar la figura de la compensación en este caso sin que se cumpla con los requisitos jurisprudenciales para ello".

Tomando en cuenta lo anterior, discutimos el derecho aplicable.

II.

El Código Civil carece de disposiciones que regulen la figura del contrato de opción. Sin embargo, el Tribunal Supremo lo ha definido como "el convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir

respecto a la celebración de un contrato principal". *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 724 (2008), citando a *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002).

Así, el contrato de opción le concede al optante la facultad de determinar, dentro de un plazo cierto, si perfecciona el contrato definitivo. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, supra. De hecho, "la opción está atada a un contrato definitivo que las partes han delimitado previamente". Íd. De igual forma, el concedente tiene la obligación de no frustrar la facultad que le asiste al optante mientras el plazo para ejercer el derecho de opción está vigente. Íd. De así hacerlo, incurrirá en responsabilidad contractual y el optante perjudicado podrá instar una acción en su contra. Íd.

Precisa mencionar que, el derecho de opción se extingue mediante su ejercicio positivo, por lo que el contrato aceptado queda perfeccionado. De igual modo, el derecho de opción se extingue, sin dicho efecto positivo, si transcurre el plazo concedido para optar sin que se realice ninguna manifestación, o haciendo alguna que tenga la eficacia de una renuncia del derecho. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 249. Así, debido a la naturaleza temporal del contrato de opción, se ha determinado que el plazo para ejercitar la opción es de caducidad. Íd. Por consiguiente, "el derecho del optante a declarar su voluntad de dar efectividad al contrato por el cual se opta, caduca, si ésta no es notificada al concedente durante la vigencia del plazo de la opción, si éste se hubiese fijado". Íd.

Por otro lado, en *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 DPR 796, 807-808 (1975), el Tribunal Supremo adoptó los requisitos esenciales que debe tener el contrato de opción, acorde con la doctrina española. A esos efectos, mencionó los siguientes: (1) la concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna de

esta (la prima, en su caso, es elemento accidental); (2) que la concesión sea de modo exclusivo; (3) por un plazo cierto; y (4) sin otra condición que el propio juicio del optante.

Por otro lado, el contrato de compraventa se define como aquél mediante el cual uno de los contratantes se obliga entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Art. 1334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3741. Así, el contrato de compraventa se perfecciona cuando los contratantes llegan a un acuerdo en cuanto a la cosa y el precio, los cuales se consideran los elementos objetivos o reales de dicho contrato. *Banco Popular v. Registrador*, 181 DPR 663, 672 (2011). Asimismo, el Tribunal Supremo ha establecido que el contrato de compraventa tiene que cumplir con los requisitos esenciales para la validez de los contratos en general. Es decir, se requiere: consentimiento, objeto y causa. Íd.

En particular, el consentimiento de los contratantes se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que constituirán el acuerdo. Art. 1214 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3401. Por su parte, el Art. 1225 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3423, dispone en lo pertinente que, el objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. Asimismo, el Tribunal Supremo ha manifestado que el objeto es la cosa o el servicio, respectivamente, de las obligaciones de dar o de hacer. *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181 (1982). Por otro lado, la causa se refiere a la razón o el porqué de la obligación. Íd.

El acreedor de una obligación recíproca puede exigir el cumplimiento específico de su obligación o la resolución del contrato, más los daños y perjuicios sufridos y el abono de intereses. Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052.

Con relación a la interpretación de un contrato, el Art. 1233 de nuestro Código Civil claramente dispone que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, es decir no crean ambigüedades, se estará al sentido literal de sus cláusulas. 31 LPRA sec. 347; *Andreu Fuentes v. Popular Leasing*, 184 DPR 540, 568 (2012).

En ocasión de interpretar el Art. 1234, 31 LPRA sec. 3472, nuestro Tribunal Supremo expresó que cuando no es posible determinar la voluntad o intención de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales, deberá recurrirse a la evidencia extrínseca para juzgarla, utilizando principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores de los contratantes, el uso o la costumbre y demás circunstancias indicativas de la intención contractual, incluso, la ocasión, las circunstancias, las personas y el acuerdo que se intentó llevar a cabo. *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 518-519 (2007).

Basándonos en estos principios de derecho, concluimos lo siguiente.

III.

El récord del caso sugiere que las partes involucradas en el pleito suscribieron dos contratos a título de opción de compraventa. Se trajo también a colación que mediaron acuerdos verbales que incidían en sus relaciones contractuales. Además, se advierte del expediente múltiples referencias a prestaciones pecuniarias que realizó el apelado a favor del apelante y así lo reconoció el mismo apelante. Agréguese que, en el caso ante nuestra consideración, el apelante esgrimió un reclamo de incumplimiento de contrato contra el apelado.

Con ello en mente, destacamos que en este caso debió primero analizarse si los contratos y acuerdos alcanzados por las partes cumplían con los elementos constitutivos de un contrato de

opción de compraventa o de una compraventa. A fin de cuentas, la causa de acción que se presentó fue de incumplimiento de contrato. Era necesario definir, por tanto, las obligaciones que contrajo una y otra de las partes, sujeto al tipo de contrato que en efecto suscribieron. La adecuacidad de los remedios a concederse estaba supeditada al negocio jurídico que hubieran pactado las partes. Esto es, cada negocio suponía obligaciones distintas, así como remedios distintos.

Así por ejemplo, de haberse tratado en este caso de un contrato de opción, el apelado hubiera figurado como parte promitente (no vendedora) que le hubiera concedido al apelado como parte optante (no compradora), el derecho exclusivo a decidir, de manera unilateral, si compraría dentro de determinado plazo el inmueble objeto del negocio. En este tipo de negocios, el único que hubiera resultado con una obligación a cumplir era el promitente (en este caso, el apelante). Éste se hubiera obligado a vender el inmueble mientras que el optante (el apelado) no hubiera estado obligado a comprar. Entonces, de haberse tratado este caso de un contrato de opción de compraventa, la reclamación de incumplimiento de contrato, en principio, solo hubiera sido oponible contra el apelante (como promitente), en el supuesto de que el apelado hubiera procurado ejercer su derecho de opción y el apelado se hubiera negado a vender.

Por otro lado, si el negocio consumado entre las partes se hubiera tratado de una compraventa, hubieran concurrido obligaciones recíprocas entre las partes. El apelante hubiera estado obligado a vender y el apelado a comprar el inmueble identificado en los contratos. De precisarse que esas fueron las obligaciones constituidas por las partes involucradas en este caso, con las formas de pago que hubieran pactado para satisfacer el precio de compraventa, los remedios para los cuales debió

proveerse mediante dictamen debieron incluir la **rescisión** del contrato y **devolución de contraprestaciones**, o la exigencia del **cumplimiento específico** de lo pactado. Por otro lado, en cualquiera de estos dos supuestos, a la parte que se hubiera tenido por perjudicada por el incumplimiento de contrato, también debía concedérsele el resarcimiento de **daños**, así como el abono de **intereses** sobre esa partida.

Aparte, el récord sugiere que, contrario a lo que consignaron expresamente las partes en sus contratos, al menos en el título de los mismos, el TPI se inclinó a considerar los contratos y acuerdos consumados por las partes como una compraventa. No obstante lo anterior, el mismo récord está desprovisto de un análisis fundamentado que acredite que la voluntad o intención de los contratantes era la de consumar una compraventa y no una opción a compraventa. Reiteramos que estimamos que la evaluación de la **naturaleza** del negocio jurídico que pretendieron consumar las partes, mediante los contratos que suscribieron o que pactaron verbalmente, era indispensable para la disposición final del caso y para la concesión de un remedio adecuado.

Aparte, en el supuesto de que se entendiera que la voluntad de las partes fue más bien la de consumar una compraventa, conviene mencionar lo siguiente. Sin que se hiciera examen sobre la voluntad o intención de las partes, parece haberse inclinado el TPI también a decidir que el apelante incurrió en incumplimiento de contrato. De haber sido el caso, debió incluirse la discusión sobre el remedio al que optaba el apelado, a saber, la rescisión del contrato con la devolución de contraprestaciones o el cumplimiento específico de la obligación. No se hizo.

Súmese a lo anterior que la discusión relacionada al mecanismo de rescisión del contrato, hubiera supuesto además un análisis detallado de las prestaciones y contraprestaciones

atribuibles a cada una de las partes contratantes. Notamos, no obstante, que en este caso ese ejercicio no se llevó a cabo. Del récord surge que el apelante reconoció haber recibido del apelado, $5,400.00 en una ocasión, así como $1,000.00 en otra ocasión. No queda claro si dichas partidas respondían al pago de una prima, propio de un contrato de opción, o si constituían un adelanto al precio de compraventa. Lo que sí parece estar claro es que el apelado pagó esas partidas al apelante.

Por otro lado, si bien se tomó cuenta de que el apelado se obligó y realizó pagos a la deuda hipotecaria que gravaba el inmueble del apelante, no se determinó a cuánto ascendieron los pagos que realizó. Así lo reconoció el juez a quien se le reasignó el caso luego de que emitiéramos nuestra orden para fundamentar adecuadamente la Sentencia, ello, bajo la Regla 83.1 de nuestro Reglamento. **De hecho, ese mismo juez reconoció también en su dictamen que no podía hacer una determinación sobre daños o determinar una compensación monetaria conforme a la información que obraba en récord.**

Lo anterior da al traste con lo que supone una resolución de un pleito por incumplimiento de contrato; esto es, bien se provea como remedio para el cumplimiento específico de la obligación o bien se provea para la rescisión de contrato (o resolución de las obligaciones), procede el resarcimiento de daños así como el abono de intereses sobre esa partida. En este caso, no obstante, aun cuando la parte dispositiva de la Sentencia apelada parece intentar proveer para la devolución de contraprestaciones, ninguna de estas partidas mencionadas se incluyó como parte del remedio concedido al apelado.

En fin, reiteramos que es indispensable que en este caso se detalle en el dictamen final, entre otros asuntos:

(1) el tipo de negocio jurídico consumado efectivamente por las partes (por ejemplo, si fue opción de compraventa o una compraventa);

(2) delimitar cuáles fueron las obligaciones contraídas por uno y otro de los contratantes;

(3) identificar las prestaciones y contraprestaciones atribuibles a las partes así como sus cuantías;

(4) habrá de detallarse en qué medida, si alguna, mediaron acuerdos verbales y extracontractuales que modificaron o extinguieron las obligaciones pactadas mediante contrato;

(5) identificar cuál o cuáles de las obligaciones fue objeto de incumplimiento contractual o cumplimiento defectuoso; y,

(6) establecer el remedio adecuado asequible a la parte perjudicada, a saber, proveer para el cumplimiento específico de las obligaciones; la resolución de obligaciones o rescisión de contrato; devolución de contraprestaciones; así como el pago de daños e intereses.

EN MÉRITO DE LO ANTERIOR, se revoca la Sentencia apelada y se devuelve el caso al foro apelado para que proceda a reexaminar los méritos del reclamo de incumplimiento de contrato que subyace a este caso. Como se indicó antes, deberá proveerse para la celebración de vistas en las que se aclaren las interrogantes que, en esta ocasión, impidieron la emisión de un dictamen susceptible de revisión judicial.

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

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