

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGION JUDICIAL de MAYAGÜEZ – AGUADILLA  
PANEL X

AGUSTÍN CARDONA PÉREZ

**Apelante**

v.

IRIS N. CORTES MENDEZ

**Apelada**

KLAN201401307

APELACION  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia,  
Sala de San  
Sebastián

Civil Núm.:  
A2CI201100597

Incumplimiento de  
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán,<sup>1</sup> la Jueza Cintrón Cintrón, y el Juez Rivera Colón.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2015.

Comparece Agustín Cardona Pérez y su esposa Wanda Noemí Barreto Vázquez (Apelantes), y nos solicita que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Sebastián, el 7 de mayo de 2014<sup>2</sup>. Por medio de dicho dictamen, el TPI desestimó la Demanda sobre incumplimiento de contrato presentada por los Apelantes al amparo de la Regla 39.2 (c) de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R 39.2 (c).

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2014-323, se designó al Juez Figueroa Cabán como Juez Presidente de Panel, por motivo del retiro del Juez Hernández Serrano.

<sup>2</sup> La Sentencia fue notificada y archivada el 8 de mayo de 2014.

Por los fundamentos que esbozamos a continuación resolvemos confirmar la Sentencia apelada.

**I.**

El 30 de septiembre de 2009, los Apelantes otorgaron una escritura de Arrendamiento de Inmueble y Opción a Compra sobre una propiedad situada en el Barrio Hato Arriba de San Sebastián, que incluye un local comercial dedicado a garaje de gasolina y que es propiedad de la Sucesión Cortes Méndez (Sucesión o Apelados). La Sucesión está compuesta por Iris Nereida Cortes Méndez, t/c/c Iris N. Cortes Méndez, Victoriana Méndez Morales, Iván Cortes Méndez, Luz Enilda Cortes Méndez, Maribel Cortes Méndez, Idanysis Cortes Méndez, Vivianette Cortes Velázquez, Kelvin Noel Cortes Velázquez representado por su madre con patria potestad y custodia, Marisol Velázquez Irizarry. Al momento del otorgamiento de la escritura compareció Iris Nereida Cortes Méndez como apoderada y representante de la Sucesión.

En el acuerdo, los Apelados les cedieron en arrendamiento el referido inmueble a los Apelantes, a cambio del pago de un canon de arrendamiento mensual por la suma de \$2,500.00, los cuales serían abonados al precio de venta que las partes pactaron en el contrato de opción, por la cantidad de \$425,000.00. El plazo para ejercer la opción de compra vencería el día 29 de septiembre de 2010. En caso de que los Apelantes no ejercieran la opción de compra dentro del término pactado, las partes acordaron que la Sucesión podía quedarse con la propiedad y con los cánones de arrendamiento pagados hasta ese momento.

Ante la imposibilidad de obtener los fondos para adquirir la propiedad en controversia, pero antes del vencimiento del contrato de alquiler y del acuerdo de opción, el señor Cardona Pérez se reunió con Iván Cortes Méndez y la apoderada de la Sucesión en la propiedad alquilada. En la reunión, el señor Cardona Pérez le solicitó a la Sucesión una extensión del plazo para poder completar las gestiones de financiamiento de la propiedad alquilada de manera que pudiera ejercer la opción de compra. Según surge de las determinaciones de hechos de la Sentencia apelada, la apoderada de la Sucesión y el señor Cortes Méndez le advirtieron al señor Cardona Pérez que ellos tenían que consultar con los demás herederos para poder extender el término del contrato, *pero que como condición era necesario que desde la fecha de la reunión en adelante el canon de arrendamiento de \$2,500.00 mensuales no se abonaría al precio de venta.* El precio de venta se mantenía igual. Después de esta reunión, el señor Cardona Pérez efectuó siete (7) pagos de renta por la cantidad de \$2,500.00, correspondientes al periodo desde octubre de 2010 hasta abril de 2011.

El 21 de abril de 2011, el abogado Arnaldo González le envió una carta al señor Cardona Pérez en la que le informó que la Sucesión interesaba hacer un nuevo contrato de arrendamiento por un año adicional. El nuevo canon de arrendamiento ascendería a \$5,000.00 mensuales, a partir de mayo de 2011. Además, le notificaron que negociarían una nueva opción de compra y que el precio para la compra del inmueble sería por la cantidad de \$1, 400,000.00.

Posteriormente, la Sucesión se negó a recibir los pagos de la renta presentados por el señor Cardona Pérez. El 29 de julio de 2011,

la Sucesión presentó una demanda de desahucio por falta de pago contra los Apelantes. En agosto del mismo año, el señor Cardona Pérez obtuvo el financiamiento para comprar ejercer la opción de compra. El 17 de agosto de 2011, los Apelantes presentaron una demanda por incumplimiento de contrato en contra de los Apelados. El 14 de diciembre de 2011, el tribunal apelado ordenó la consolidación de ambos casos. La vista en su fondo se celebró el 7 de abril de 2014. El foro de instancia decidió atender primero la causa presentada por los Apelantes y luego el caso de desahucio.

Así pues, celebrado el juicio en su fondo, luego que las partes presentaran toda la prueba estipulada y tras escuchar el testimonio del señor Cardona Pérez, el abogado de este último dio por sometido su caso. En ese momento, la representación legal de la Sucesión presentó una moción al amparo de la Regla 39.2 (c), *supra*. Evaluada la prueba sometida y el testimonio del señor Cardona Pérez, el 7 de mayo de 2014 el TPI dictó Sentencia en la que desestimó la demanda de incumplimiento de contrato a tenor con la Regla 39.2 (c), *supra*. Dispuso, además, que la renta mensual de la propiedad en controversia debía ser de \$2,500.00. No obstante, señaló vista para dilucidar el pleito de desahucio.

Inconforme con esta decisión, el 19 de mayo de 2014, la Sucesión presentó una Moción de Reconsideración en la que solicitaron del tribunal apelado que reconsiderara su determinación en cuanto a la cantidad de renta mensual que fijó por \$2,500.00 en vez de \$5,000.00, tal y como se le había requerido al señor Cardona Pérez. El 10 de junio de 2010, el foro *a quo* declaró no ha lugar la solicitud.

Oportunamente, los Apelantes presentaron una Moción Solicitando Enmiendas a las Determinaciones de Hechos y Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales al Amparo de la Regla 43.1 de Procedimiento Civil y Moción de Reconsideración al Amparo de la Regla 47 de Procedimiento Civil. Estos solicitaron que se enmendara la determinación de hechos número seis (6), ya que entendieron que lo testificado por el señor Cardona Pérez no fue igual a lo que determinó el tribunal primario. Asimismo, solicitaron que el foro de instancia reconsiderara su determinación, debido a que en el caso de autos hubo una novación modificativa del contrato que no fue considerada por el tribunal apelado cuando evaluó el testimonio del señor Cardona Pérez. El 7 de julio de 2014, el TPI dictó una Resolución en la que resolvió declarar no ha lugar a la solicitud de enmiendas a las determinaciones de hechos y solicitando determinación de hechos adicionales y la moción de reconsideración.

Aún insatisfechos con esta determinación, los Apelantes acudieron ante nosotros mediante el presente recurso y señalaron como único error el siguiente:

*Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la moción de “Non Suit”, al amparo de la regla 39.2 (c) de Procedimiento Civil de 2009, presentada por la parte demandada-apelada y no requerir que dicha parte presentara su prueba.*

## **II.**

### **A.**

En nuestro ordenamiento jurídico rige la teoría contractual de la libertad de contratación o la autonomía de la voluntad. Así está reconocido en el principio de *pacta sunt servanda*, establecido

expresamente en el Código Civil. Conforme a dicho principio, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y estos deben ser cumplidos a tenor con las mismas. Artículo 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372. En consideración a este postulado, se dice que cuando las personas contratan crean normas tan obligatorias como la ley misma. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 D.P.R. 21, 34 (2010).

Cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará sujeto al sentido literal de sus cláusulas. En cambio si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de las partes, esta última prevalecerá sobre las palabras. De modo que la intención de los contratantes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. Por eso el norte de la interpretación contractual es determinar cuál fue la intención real y común de las partes. Para auscultar dicha intención, los tribunales han aplicado una metodología pragmática que consiste en estudiar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al momento de perfeccionarse el contrato, incluyendo otras circunstancias que puedan denotar o indicar la verdadera voluntad de los contratantes y el acuerdo que intentaron llevar a cabo. *VDE Corporation v. F&R Contractors, supra*, a la pág. 34, 35.

En lo pertinente, el contrato de opción ha sido definido por nuestra jurisprudencia como un convenio preparatorio o precontrato.

*Rosa Valentín v. Vázquez Losada*, 103 D.P.R. 796, 807 (1975). Aunque el Código Civil de Puerto Rico no define, ni regula propiamente el contrato de opción, ni sus efectos jurídicos<sup>3</sup>, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, a través de sus opiniones, se ha encargado de definir y limitar los alcances de esta figura jurídica. De este modo, quedó establecido que el contrato de opción es un convenio consensual, unilateral y preparatorio, mediante el cual el dueño de una cosa, llamado concedente, promitente u optatario, concede a otra parte, llamada optante, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, a su exclusivo arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 D.P.R. 716, 724 (2008); *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 D.P.R. 234, 246 (2002); *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 D.P.R. 571, 583 (1989); *Rosa Valentín v. Vázquez Losada, supra*. De igual forma, cabe señalar que este contrato preparatorio o precontrato puede constituir el negocio jurídico principal o un pacto accesorio a otro contrato. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt, supra*, a la pág. 246.

Ahora bien, para que el contrato de opción sea válido debe cumplir con los siguientes elementos esenciales: (1) se concede al optante la facultad de decidir, unilateralmente, si celebrará el contrato principal (la compra y venta) sin ninguna otra obligación por parte de este; (2) dicha concesión tiene carácter de exclusividad; (3) se establece un plazo cierto para ejercitar la opción; y (4) no existe otra condición

---

<sup>3</sup> Por ser una modalidad del contrato de promesa bilateral de compraventa, el contrato de opción está sujeto a las disposiciones del Código Civil sobre las obligaciones y contratos en general. *Rosa Valentín v. Vázquez Losada, supra*; *Rosy v. Tribunal Superior*, 80 D.P.R. 729 (1958).

que no sea la voluntad del optante. Esto significa, que el optante no está compelido a comprar el bien en cuestión, aunque el promitente sí estará obligado a venderle al optante, si este así lo decide. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713, 722 (2001); *Rosa Valentín v. Vázquez Losada*, *supra*, a la págs. 807-808.

Ya que uno de los elementos esenciales del contrato de opción es el establecimiento de un plazo cierto para su efectivo ejercicio, nuestra jurisprudencia ha determinado que en los casos donde este no se haya establecido serán los tribunales de instancia los llamados a fijarlo. *Díaz Álvarez v. Álvarez Rodríguez*, 98 D.P.R. 115, 123 (1969). De modo que, cuando el contrato a opción no fije plazo alguno, corresponde al tribunal establecerlo, según dispone el Art. 1081 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3064. *Id.*

Es preciso apuntar que, en un contrato de opción, el depósito o prima que pague el optante al promitente es un elemento accidental al convenio, o sea no es un requisito *sine qua non* para la validez del acuerdo. *Rosa Valentín v. Vázquez Losada*, *supra*, a la pág. 807. También, en el momento en que el optante decida ejercer la opción, este no estará obligado a entregar el precio acordado al promitente para que este quede obligado a venderle el bien. *Id.*, a la pág. 809. Sin embargo, si el optante decide entregar la cantidad pactada, este acto en sí no perfecciona la compraventa, pero sí obliga al promitente a vender. *Id.*, a la pág. 810.

Por último, el derecho a opción se extingue al perfeccionarse el contrato aceptado. *Id.*, a la pág. 249. También, se entiende extinguido si el optante dejara transcurrir el plazo concedido sin ejercer su

derecho de opción o, si por el contrario, manifestara que renuncia a este. *Id.*

**B.**

De ordinario, un contrato de arrendamiento por término determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. Art. 1455 Código Civil de Puerto Rico. 31 L.P.R.A. § 4062. Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando 15 días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los Arts. 1467 y 1471, a menos que haya precedido requerimiento. Art. 1456 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 4063.

La jurisprudencia ha establecido que ocurre la tácita reconducción cuando concurren tres requisitos: (a) que al terminar el contrato de arrendamiento permanezca el arrendatario disfrutando por 15 días de la cosa arrendada; (b) que lo haga con aquiescencia del arrendador; (c) que no haya precedido requerimiento, o sea, expresión hecha por cualquiera de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 D.P.R. 487 (1975). Cuando ocurre la tácita reconducción se entienden reproducidos los mismos términos del contrato reconducido, excepto el vencimiento que queda sustituido por el término que marca la ley, subsistiendo los mismos cánones. *Id.*; *León Parra v. Gerardino*, 58 D.P.R. 489 (1941). En lo pertinente al caso de autos, el Art. 1471 dispone que si no se hubiese fijado término para el arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario. Dispone el Art.

1471 que en todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial cumplido el término. 31 L.P.R.A. § 4092.

La tácita reconducción no constituye una simple prórroga del contrato primitivo, sino un contrato de arrendamiento nuevo cuyo término de duración, en el caso de fincas urbanas, no es el tiempo de duración estipulado en el contrato original, sino el término estipulado por el Art. 1456, el cual nos refiere a su vez al Art. 1471.

*Si bien se presume que este nuevo contrato se sujeta a iguales condiciones y a igual canon que el anterior, esta presunción sufre excepciones y la primera de ellas es que el tiempo de duración del nuevo arrendamiento no es el estipulado en contrato original sino el que señalan los Arts. 1467 –en el caso de predios rústicos- y el 1471 en el caso de fincas urbanas. En este último caso, dicho Art. 1471 dispone que cuando el alquiler es por meses el plazo de nuevo arrendamiento también se entenderá que es por meses. Dalmau v. Hernández Saldaña, supra, a la pág. 490.*

A base de lo anterior, el tratadista José Ramón Vélez Torres concluye: “puede decirse, pues, que la tácita reconducción tiene como efecto: (1) hacer nacer un contrato nuevo; (2) con un término de duración que no es el del contrato original, sino el que señalan los artículos 1467 y 1471. Vélez Torres, José R. *Curso de Derecho Civil, Derechos de Contrato*. Tomo IV, Vol. II., San Juan, Puerto Rico, 1993, a la pág. 298.

En otras palabras, la reconducción no es en puro derecho una prórroga del contrato primitivo porque por disposición expresa de la ley el arrendamiento cesa o concluye al cumplirse su término sin necesidad de requerimiento especial. Por lo tanto, vencido el término el contrato primitivo queda extinguido. Ahora bien, la reconducción es un contrato nuevo que se deriva de la presunción del consentimiento tácito

fundada en la permanencia del arrendador en el disfrute de la cosa arrendada por 15 días y en la aquiescencia del arrendador. Para que no haya reconducción, el arrendador debe manifestar su no aquiescencia a que el arrendatario continúe en la cosa arrendada. *Cesani Vargas v. Tribunal Superior*, 92 D.P.R. 239 (1965); *Torres v. Biaggi*, 72 D.P.R. 869 (1951).

### C.

La novación es una causa de extinción de las obligaciones. Art. 1110 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3161. Nuestro ordenamiento civil reconoce dos categorías: la novación extintiva y la novación modificativa. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 D.P.R. 716, 725 (2008), presentó las dos modalidades de la novación:

*La novación extintiva se configura cuando las partes lo declaran en forma terminante o cuando la intención de novar se deriva de la incompatibilidad absoluta entre la obligación original y la nueva. (Citas omitidas). Por otra parte, se concreta la novación modificativa de una obligación cuando no exista la intención de extinguir una obligación y sustituirla por otra, o cuando medie compatibilidad entre la obligación original y la nueva. (Cita omitida).*

Para poder determinar la aplicabilidad de la doctrina de novación, se debe buscar el *animus novandi* o la voluntad de las partes al momento de alterar una obligación. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 D.P.R. 219, 244 (2007). Ahora bien, el *animus novandi* es un elemento indispensable al momento de estudiar la novación extintiva. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez, supra*, a la pág. 726. Según el Art. 1158 del Código Civil<sup>4</sup>, existe una presunción de novar cuando

---

<sup>4</sup> 31 L.P.R.A. sec. 3242.

existe total incompatibilidad entre dos obligaciones. La incompatibilidad entre la obligación original y la nueva obligación, produce la extinción de la primera. *Mun. de San Juan v. Prof. Research, supra.*

Ahora bien, ante una novación modificativa, falta la voluntad expresa de las partes. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez, supra*, a la pág. 726. Las vertientes de novación modificativa no precisan el *animus novandi* para alterar una obligación. *Id.* Lo que existe es una compatibilidad entre las obligaciones pactadas. En la novación modificativa, se necesita hallar un ánimo de cambio, al interpretar la voluntad de las partes y las circunstancias de cada caso. *Id.* Según nuestro Tribunal Supremo, *no existe novación extintiva cuando se confieran facilidades para el cumplimiento de la obligación primitiva como, por ejemplo, cuando se conceden prórrogas o plazos fraccionados [...]. Id.*

#### **D.**

El inciso c de la Regla 39.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R.39.2(c), regula la moción de desestimación contra la prueba o por insuficiencia de la prueba, también conocida como moción de *non suit*, la cual permite exponerle al tribunal que a base de la prueba presentada por la parte demandante no existe evidencia de algún aspecto esencial de la reclamación y que por ello procede la desestimación del pleito o de parte de la reclamación. Específicamente, el referido inciso, en lo pertinente, provee lo siguiente:

*(c) Después que la parte demandante haya terminado la presentación de su prueba, la parte demandada, sin renunciar al derecho de ofrecer prueba en el caso de que la*

*moción sea declarada “sin lugar”, podrá solicitar la desestimación, fundándose en que bajo los hechos hasta ese momento probados y la ley, la parte demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno. El tribunal podrá entonces determinar los hechos y dictar sentencia contra el demandante, o podrá negarse a dictar sentencia hasta que toda la prueba haya sido presentada. A menos que el tribunal en su orden de desestimación bajo esta Regla 39.2 y cualquier otra desestimación, excepto la que se haya dictado por falta de jurisdicción, o por haber omitido acumular una parte indispensable, tienen el efecto de una adjudicación en los méritos.*

Conforme a la citada regla, luego que la parte demandante concluye la presentación de su prueba, el demandado puede solicitar la desestimación del pleito fundamentado en que la otra parte no tiene derecho a la concesión de un remedio según los hechos probados y el derecho aplicable. De modo que ante una solicitud de desestimación contra la prueba, el tribunal sentenciador debe aquilatar la prueba presentada hasta ese momento y determinar, a base de su apreciación de los hechos y según la credibilidad que le haya merecido la prueba, si el demandante tiene derecho a un remedio o si procede la desestimación solicitada. En ese momento, el tribunal debe determinar si la prueba presentada por la parte demandante es suficiente por sí misma para satisfacer los requisitos de su particular causa de acción. *Rivera v. Fuller*, 180 D.P.R. 894 (2011); *Romero Arroyo v. E.L.A.*, 139 D.P.R. 576, 579 (Sentencia, 1995).

Si conforme a la apreciación del juzgador, la parte demandante no presentó prueba suficiente para sostener sus alegaciones, la parte demandada no tiene que defenderse y procede la desestimación de la demanda. *A contrario sensu*, en aquellas situaciones en que la prueba presentada por el demandante demuestra que podría prevalecer bajo

alguna circunstancia, el tribunal requerirá que el demandado presente su prueba para que el tribunal pueda tener una visión más completa de los hechos. *Lebrón v. Díaz*, 166 D.P.R. 89, 94 (2005). Así que si la prueba de la parte demandante tiende a demostrar que en algún grado el demandado pudo haber sido negligente, entonces la duda que surge del testimonio del demandante requiere que el demandado presente su caso. *Colombani v. Gob. Municipal de Bayamón*, 100 D.P.R. 120, 122-123 (1971).

El mecanismo procesal de la desestimación contra la prueba debe ejercerse después de un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba presentada. *Rivera v. Fuller, supra; Romero Arroyo v. E.L.A., supra*. Es menester, así, que para que proceda una desestimación contra la prueba el tribunal tiene que estar plenamente convencido de que el demandante no tiene oportunidad de prevalecer. Es decir, no debe desestimarse una demanda contra la prueba a menos que se desprenda con certeza que la parte demandante no tiene derecho a remedio alguno, bajo cualquiera de los hechos que puedan ser probados. *SLG Sierra v. Rodríguez*, 163 D.P.R. 738, 746 (2005), *Romero Arroyo v. E.L.A., supra. Roselló Cruz v. García*, 116 D.P.R. 511, 520 (1985).

Ahora bien, establecido que no procede una moción de desestimación contra la prueba, lo procedente en derecho es que el foro primario reciba la prueba o evidencia que la parte demandada tenga a bien presentarle. Recordemos que la citada Regla 39.2 (c), *supra*, es clara al establecer que al presentar una moción de desestimación por este fundamento, el demandado no renuncia a presentar su prueba en caso de que la moción sea declarada sin lugar. Ello tiene su razón de

ser en el debido proceso de ley que esencialmente requiere que nadie sea privado de su propiedad sin habersele dado la oportunidad de ser oído. Este derecho incluye que el demandado tenga oportunidad de presentar evidencia a su favor. *Lebrón v. Díaz, supra*, a las págs. 94-95.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes resolvemos.

### III.

Como único error los Apelantes nos plantearon que el foro de instancia incidió al desestimar la demanda presentada por ellos. Razonaron que no era procedente que el tribunal *a quo* desestimara su reclamo al amparo de la Regla 39.2 (c), *supra*, sin antes requerirle a la otra parte que presentara su prueba. Esto así, debido a que la jurisprudencia que interpreta la norma procesal dispone que para poder desestimar es necesario que el juzgador de los hechos tome en consideración la evidencia presentada de la manera más favorable hacia el demandante y debe denegar la moción si surge una *scintilla* de evidencia que demuestre que éste tiene una causa de acción. Por ello, concluyeron que la prueba por ellos presentada demostraba que tenían una causa para reclamar el incumplimiento de contrato, ya que, según explicaron, este fue novado por las partes.

Al evaluar con detenimiento la prueba documental y la transcripción de la prueba oral que obra en el expediente, entendemos que los Apelantes no tienen razón. En este caso particular, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento con opción a compra el 30 de septiembre de 2009. Mediante el referido acuerdo se constituyeron

dos obligaciones: el arrendamiento y la opción de compra de la propiedad en controversia. El plazo fijado para el arrendamiento y la opción de compra fue por un año. Al vencer el término de un año el 29 de septiembre de 2010, los Apelantes no pudieron ejercer su derecho a comprar el inmueble arrendado, debido a que no consiguieron el financiamiento para pagar la suma pactada por \$425,000.00.

No obstante, previo al vencimiento del contrato, ya el señor Cardona Pérez se había reunido con la representante de la Sucesión y uno de sus miembros para prorrogar el término del contrato. Según se desprende de la transcripción de la prueba oral, la representante de la Sucesión y el señor Iván Méndez Cortes decidieron extender el término con el mismo pago mensual, excepto que las rentas mensuales que este pagaría no se iban a descontar del precio de venta de la propiedad como se había acordado en el contrato original.<sup>5</sup> Sin embargo, debemos señalar que de la prueba contenida en el expediente no se desprende que la Sucesión haya aceptado tal propuesta. Solamente podemos deducir que esta aceptó los pagos de los cánones de arrendamiento por espacio de siete meses sin ningún requerimiento. El 21 de abril de 2011, la Sucesión le envió una carta en la que le informó que el nuevo canon mensual a pagar a partir de mayo de 2011 sería por la suma de \$5,000.00. También, le adjuntaron un borrador del nuevo contrato de arrendamiento y opción de compra.

De lo anterior, podemos colegir que no hubo una novación como señalaron los Apelantes y sí una tácita reconducción. No se desprende

---

<sup>5</sup> Véase la página 12 de la transcripción de la prueba oral (TPO).

que previo al vencimiento del contrato, entre las partes haya existido un *animus novandi* para extinguir la obligación original y hacer nacer otra nueva con un nuevo plazo para ejercer la opción. *Mun. de San Juan v. Prof. Research, supra.* Como tampoco hubo un ánimo de cambio para modificar la obligación ya existente. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez, supra.* Solamente los apelantes continuaron en la propiedad arrendada por siete meses, pagando el mismo canon mensual, con la anuencia de la Sucesión y sin que esta haya expresado su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento. *Dalmau v. Hernández Saldaña, supra.* Ante la imposibilidad de poder ejercer la opción de compraventa en el plazo pactado, el señor Cardona Pérez solo pudo continuar el contrato de arrendamiento de mes a mes por el precio de renta originalmente acordado. Esta fue la única obligación que subsistió luego del vencimiento del término acordado por las partes. La prueba que consideró el foro de instancia así lo demostró. No encontramos ningún indicio que demostrara que los Apelantes pudieran prevalecer en su reclamo. *Lebrón v. Díaz, supra; SLG Sierra v. Rodríguez, supra.* Por ende, no incidió el TPI al desestimar la demanda por incumplimiento de contrato al amparo de la Regla 39.2 (c), *supra.*

#### IV.

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones