

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - AGUADILLA
PANEL X

CÉLIDA ROLDÁN GONZÁLEZ
Y DEMÁS MIEMBROS DE LA
SUCESIÓN ANA GONZÁLEZ
RAMOS
Apelantes

KLAN201500399

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Aguadilla

v.

Civil Núm.:
A AC2012-0075

LUIS RAMOS IRIZARRY,
AILEEN CLAS GONZÁLEZ Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA
Apelados

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 16 de junio de 2015.

Comparecen la Sra. Célida Roldán González y los otros miembros de la Sucn. Ana González Ramos, en adelante los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró no ha lugar una *Demanda* presentada por los apelantes y ha lugar una *Reconvención* presentada por los Sres. Luis Ramos Irizarry, Arlene Class González y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta, en adelante los apelados, en cuanto a la solicitud de sentencia declaratoria y cumplimiento específico. Sin embargo, se denegó la reconvención en lo que respecta a la reclamación por daños contractuales.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

-I-

Según surge del expediente, el 10 de mayo de 2012, los apelantes presentaron una *Demanda* de *Sentencia Declaratoria* contra los apelados.¹ Alegaron, esencialmente, que el 22 de agosto de 2009, los apelados suscribieron un *Contrato de Arrendamiento de Negocio en Marcha con Promesa de Compraventa del Negocio, Equipo, Edificio y Solar*, en adelante el *Contrato*, con Doña Ana González Ramos, causante de los apelantes, sobre el negocio Bazar Azul y el inmueble donde ubica el mismo. A su entender, dicho *Contrato* era por 3 meses y fue preparado por el Lcdo. David Pérez Cordero, quien era abogado de la Sra. Carmen Villanueva, Albacea de la Sucesión de Don Fidelio Roldán González, compuesta exclusivamente por la Sra. Ana González. Además, el *Contrato* incluía una estipulación en cuanto a que los cánones mensuales de arrendamiento de \$1,500 se abonaran al precio de compraventa, pero que dicha obligación era vigente solo durante los primeros 3 meses y una vez venciera dicho término, los pagos se acreditarían por concepto de arrendamiento. Por tanto, la suma total de \$4,500 sería abonada al precio de compraventa.²

Arguyeron, además, que “[t]erminado dicho contrato, los demandados continuaron pagando los \$1,500”; “[m]eses después los demandados interesaban que dichos \$1,500, se le abonaran al precio de venta

¹ Recurso de Apelación, *Demanda*, Apéndice 14, págs. 398-401.

² *Id.*

del negocio Bazar Azul y del edificio donde éste ubica"; los apelantes se opusieron a estas pretensiones; el Lcdo. Miguel M. Cancio, quien era abogado de la Sucesión en aquel momento, citó a los apelados a su oficina en o alrededor del 5 de agosto de 2010, y "les explicó que él entendía, que no se había dado la tácita reconducción, pero que si se hubiera dado se daba por terminada en ese momento".³

Para los apelantes la controversia en este caso "estriba en si hubo o no la tácita reconducción y si la hubo hasta cuándo". Por último, solicitaron que el TPI "dicte sentencia determinando que no hubo tácita reconducción o en la alternativa determine que esta terminó el 5 de agosto de 2010" y "[o]rdene a los demandados a que sin dilación de clase alguna, comparezcan a otorgar los documentos necesarios para cumplir la venta del negocio en marcha y del edificio donde ubica dicho Bazar".⁴

El 17 de julio de 2012, los apelados presentaron una *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Adujeron, en síntesis, que: 1) el Contrato fue suscrito para ratificar un Contrato de Opción de Compra previo entre ellos y Don Fidelio Roldán González sobre el negocio Bazar Azul, su equipo e inventario, al igual que sobre el solar y edificio donde está localizado el negocio; 2) el Contrato específicamente establece que los apelados "interesan ejercer su Opción [de compra sobre el negocio Bazar Azul con toda su mercancía, equipo, edificio y solar]

³ *Id.*

⁴ *Id.*

y así se lo han dejado saber a la Albacea y a la compareciente Doña Ana González Ramos" y que "ante el fallecimiento inesperado de Don Fidelio Roldán González, se hace necesario continuar operando el referido establecimiento comercial como una medida cautelar de proteger los bienes del caudal hereditario"; 3) el Contrato específicamente establece que, ante tales circunstancias, Doña Ana González Ramos, única heredera de Don Fidelio Roldán González, y la Albacea de la Sucesión, "ceden y traspasan la operación de dicho negocio" a los apelados bajo ciertas circunstancias; 4) las partes acordaron que el canon de arrendamiento sobre el negocio Bazar Azul sería de \$1,500 y que sería abonado al precio de compraventa del negocio y el inmueble donde está localizado el mismo; 5) aunque el Contrato establecía un término de 3 meses, las partes pactaron que dicho término era prorrogable; 6) los apelados continuaron pagando ininterrumpidamente los cánones de \$1,500 mensuales de arrendamiento hasta el presente y los apelantes han recibido y cobrado dichos cánones sin protesta alguna; 7) el Contrato fue prorrogado en todos sus términos por acuerdo entre las partes o, en la alternativa, bajo la figura de tácita reconducción; 8) la intención de las partes siempre fue abonar al precio de compraventa del negocio Bazar Azul y el inmueble donde está localizado el mismo todos los cánones de arrendamiento pagados por los apelados, hasta la fecha en que se llevase a cabo la compraventa; 9) los apelantes están imposibilitados de cumplir con su obligación de vender el negocio Bazar

Azul y el inmueble porque los trámites sucesorales de Don Fidelio Roldán y Doña Ana González Ramos aún no han concluido, por lo cual no pueden exigir el cumplimiento de un contrato que ellos mismos no han podido cumplir; y 10) el Lcdo. Miguel Cancio no tiene la facultad para declarar la figura de la tácita reconducción ni relevar a sus clientes de sus obligaciones contractuales.⁵

Los apelados también acumularon una causa de acción por incumplimiento de contrato y daños en la que alegaron que como consecuencia del incumplimiento del Contrato y las acciones temerarias de los apelantes han sufrido cuantiosos daños consistentes en la pérdida de dinero en gastos de originación de préstamos, tasación, preparación de informes financieros y proyecciones, tanto de sus negocios y personales, horas perdidas en el proceso y honorarios de abogado, los cuales estimaron en \$50,000.⁶

En consecuencia, los apelados solicitaron que el TPI dicte sentencia: 1) declarando que todos los cánones de arrendamiento pagados por los apelados hasta la fecha de la compraventa tienen que abonarse al precio de compraventa del negocio Bazar Azul y el inmueble donde está localizado; 2) ordenando a los apelantes a que inmediatamente otorguen todos los documentos necesarios para viabilizar la venta del negocio Bazar Azul y el inmueble donde está localizado; 3) ordenando a los apelantes compensar a los apelados por la suma de \$50,000 por concepto de

⁵ *Id.*, *Contestación a la Demanda y Reconvención*, Apéndice 13, págs. 382-397.

⁶ *Id.*

daños; y 4) ordenando a los apelantes al pago de una cantidad razonable por concepto de honorarios de abogado por temeridad.⁷

Luego de varios trámites procesales, ambas partes presentaron mociones de sentencia sumaria y sus respectivas oposiciones.⁸ Mediante *Resolución y Orden* de 8 de abril de 2014, el TPI las denegó por entender que existían hechos en controversia.⁹

Finalmente, el juicio se celebró el 29 y 30 de septiembre y 2 de octubre de 2014. Por la parte apelante testificaron el Lcdo. Pedro García, la Sra. Yadira Carrero y el Lcdo. Miguel Cancio. La apelada Sra. Arlene Class González, la Sra. Yadira Carrero, la Sra. Carmen Villanueva y el Lcdo. David Pérez Cordero declararon por la parte apelada. Además, las partes estipularon y presentaron conjuntamente la siguiente prueba documental:

Exhibit Conjunto I - Contrato de Opción de Compraventa entre los Demandados y Fidelio Roldán fechado 30 de septiembre de 2008

Exhibit Conjunto II - Contrato de Arrendamiento de Negocio en Marcha con Promesa de Compraventa del 22 de agosto de 2009

Exhibit Conjunto III - Cheques correspondientes a los cánones de arrendamiento pagados por los Demandados

Exhibit Conjunto IV - Solicitud de Préstamo de los Demandados a Scotiabank

Exhibit Conjunto V - Carta de Scotiabank aprobando condicionalmente el préstamo solicitado por los Demandados

⁷ *Id.*

⁸ *Id.*, *Solicitud de Sentencia Sumaria*, Apéndice 11, págs. 280-375; *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, Apéndice 10, págs. 259-279; *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, Apéndice 9, págs. 208-258; *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*, Apéndice 7, págs. 166-205.

⁹ *Id.*, *Resolución y Orden*, Apéndice 6, págs. 157-165.

Exhibit Conjunto VI - Resolución de Declaratoria de Herederos de Fidelio Roldán

Exhibit Conjunto VII - Resolución de Declaratoria de Herederos de Ana González

Exhibit Conjunto VIII - Relevo de Hacienda de Ana González Ramos fechado 7 de junio de 2012

Exhibit Conjunto IX - Relevo de Hacienda de Fidelio Roldán

Exhibit Conjunto X - Relevo de Hacienda de Saraí Badillo

Exhibit Conjunto XI - Estudio de Título de la finca del Bazar Azul hecho por Ramonita Ayala Negrón

Exhibit Conjunto XII - Tres borradores de la Escritura de Compraventa del edificio del Bazar Azul hechos por el Lcdo. Pedro García, fechados noviembre y diciembre de 2011 y enero de 2012, y tres borradores del Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha del Bazar Azul hechos por el Lcdo. Pedro García, fechados noviembre de 2011 y enero, febrero y marzo de 2012.¹⁰

Por su parte, los apelantes presentaron la siguiente prueba documental:

Exhibit A Parte Demandante - Estado de Ingresos del Bazar Azul para los meses de septiembre a diciembre de 2009.

Exhibit B Parte Demandante - Estado Proyectado de Ingresos y Flujo de Efectivo.¹¹

De otra parte, los apelados presentaron la siguiente prueba documental:

Exhibit 1 Parte Demandada - Factura de Daphne Comas Flores

Exhibit 2 Parte Demandada - Certificado de Registro de Bazar Azul

Exhibit 3 Parte Demandada - Carta de Banco Santander a Bazar Azul fechada 24 de mayo de 2010.¹²

¹⁰ *Id.*, Sentencia, Apéndice 4, págs. 19-20.

¹¹ *Id.*

¹² *Id.*

Evaluada la prueba documental y testifical, el 5 de febrero de 2015, el TPI dictó la *Sentencia* apelada mediante la cual declaró no ha lugar la *Demanda*, ha lugar la *Reconvención* en cuanto a la solicitud de sentencia declaratoria y cumplimiento específico, pero la denegó en lo que respecta a la reclamación por daños contractuales.

En su dictamen, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

**DETERMINACIONES DE HECHO SEGÚN
RESOLUCIÓN DEL 8 DE ABRIL DE 2014**

1. El 30 de septiembre de 2008, Fidelio Roldán González y Luis Ramos Irizarry y su esposa Arlene Class González, suscribieron un Contrato de Opción de Compraventa sobre el negocio Bazar Azul, el solar donde ubica y toda la mercancía que tuviera. El precio pactado para la compraventa fue \$500,000.00. La opción de compra tenía un término de un año para ejercerse.
2. Luis Ramos Irizarry y Arlene Class González adelantaron \$62,000.00 del precio de compraventa a Fidelio Roldán González.
3. Fidelio Roldán González entregó a los optantes todos los documentos necesarios para realizar la tramitación de un préstamo en RG Premier Bank. Entre los documentos entregados se incluyeron las Planillas Contributivas, las Escrituras y los Estados Financieros del negocio. RG Premier Bank aprobó el préstamo, pero la compraventa no se llevó a cabo porque los intereses del préstamo eran muy altos.
4. Luego, en febrero de 2009, Luis Ramos Irizarry y Arlene Class González gestionaron nuevos préstamos con el Banco Popular y Banco Santander pero aguantaron el trámite.
5. Fidelio Rold[á]n González falleció el 31 de julio de 2009.

6. Luis Ramos Irizarry y Arlene Class González manifestaron a la albacea, Carmen Villanueva Mat[í]as, y a Ana González Ramos, heredera de Fidelio Roldán González, su interés de ejercer el derecho de opción.
7. El 22 de agosto de 2009 se firm[ó] el Contrato de Arrendamiento de Negocio en Marcha con Promesa de Compraventa del Negocio, Equipo, Edificio y Solar sobre el negocio Bazar Azul (Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa).
8. Las partes contratantes en el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa fueron la heredera de Fidelio Rold[á]n Gonz[á]lez, Ana González Ramos acompañada de su abogado Lcdo. Miguel M. Cancio Rodr[í]guez, la Albacea Carmen Villanueva Mat[í]as, acompañada de su abogado el Lcdo. David Perez Cordero y los esposos Luis Ramos Irizarry y Arlene Class Gonz[á]lez.
9. Las partes firmaron el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa en momentos distintos, por lo que no coincidieron en la firma.
10. El contrato de arrendamiento lo prepar[ó] el Lcdo. David Perez Cordero abogado de Carmen Villanueva Mat[í]as, albacea de Fidelio Roldan Gonz[á]lez.
11. En el expositivo cuarto del mencionado Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa se expone el propósito del contrato al indicar [lo] siguiente:

Que ante el fallecimiento inesperado de don Fidelio Rold[á]n González, se hace necesario continuar operando e[1] referido establecimiento comercial como una medida cautelar de proteger bienes del caudal hereditario.
12. La cláusula doce del mencionado Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa indica lo siguiente:

El término del arrendamiento será de tres meses a partir del día de la transferencia pero si antes del vencimiento las partes notifican

estar preparadas para la compraventa se adelantar[á] la fecha de vencimiento. Se dispone que de ser necesario una prórroga será únicamente porque no se ha terminado el proceso con la institución Bancaria.

13. La cláusula trece del mencionado Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa dice lo siguiente:

El canon de arrendamiento será de \$1,500.00 mensuales pagaderos por adelantado comenzando el día 22 de agosto de 2009. En manuscrito se añadió: *a ser acreditado al precio de venta.* (Iniciales)

14. El Lcdo. David Perez Cordero fue quien realizó la añadidura de la frase a manuscrito y la inicialó.

15. Ana Gonz[á]lez Ramos falleció el 1 de febrero de 2010. El 18 de junio de 2010 este Tribunal Superior de Aguadilla emitió una Resolución sobre Declaratoria de Herederos de la causante Ana Gonz[á]lez Ramos.

DETERMINACIONES DE HECHO BASADA EN LA EVIDENCIA DESFILADA EN EL JUICIO

1. Los Demandados, Luis Ramos Irizarry y Arlene Class González, son personas naturales, comerciantes, casados entre sí bajo el régimen de Sociedad Legal de Gananciales, y domiciliados en Aguadilla, Puerto Rico.
2. Los Demandantes son todas personas naturales quienes componen la Sucesión de Doña Ana González Ramos.
3. En agosto de 2009, luego de que falleciera Don Fidelio Roldán, la albacea de la Sucesión, señora Carmen Villanueva, y su abogado, Lcdo. David Pérez Cordero, se comunicaron con los Demandados para preguntarles si les interesaba aún ejercer la Opción de Compra sobre el Bazar Azul y, de ser así, si les interesaría comenzar a operar dicho negocio inmediatamente, mientras se finalizaba la compraventa.
4. La idea de que los Demandados comenzaran a operar el negocio Bazar Azul inmediatamente mientras se finalizaba la compraventa fue del

Lcdo. David Pérez Cordero y tenía el propósito de que los Demandados tomaran posesión inmediata del negocio Bazar Azul para que operaran el mismo y el activo de la Sucesión pudiese preservarse adecuadamente.

5. A tales efectos, el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa específicamente establece que los Demandados "interesan ejercer su Opción [de compra sobre el negocio Bazar Azul con toda su mercancía, equipo, edificio y solar] y así se lo han dejado saber a la Albacea y a la compareciente Doña Ana González Ramos", y que "ante el fallecimiento inesperado de Don Fidelio Roldán González, se hace necesario continuar operando el referido establecimiento comercial como una medida cautelar de proteger los bienes del caudal hereditario".
6. La idea de firmar el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa como medida inmediata y temporera surgió también "por no estar completo el trámite legal y administrativo de la herencia de Don Fidelio Roldán González" y porque los Demandados necesitaban tramitar un préstamo para poder llevar a cabo la compraventa.
7. A mediados de agosto de 2009, los Demandados se reunieron con la señora Villanueva y con el Lcdo. Pérez Cordero, en la oficina del Lcdo. Pérez Cordero, para escuchar su solicitud, la cual interpretaron como un favor.
8. Los Demandados le indicaron a la señora Villanueva y al Lcdo. Pérez Cordero que no tendrían problema en tomar posesión inmediata del Bazar Azul bajo un contrato de arrendamiento siempre y cuando se acreditara al precio de compraventa todos los cánones de arrendamiento que tuvieran que pagar bajo dicho contrato.
9. La acreditación al precio de compraventa todos los cánones de arrendamiento que tuvieran que pagar los Demandados bajo dicho contrato esto era una condición esencial para que los Demandados aceptaran entrar a operar el negocio bajo un contrato de

arrendamiento y, si la parte vendedora/arrendadora no hubiese aceptado dicha condición, los Demandados no habrían firmado el contrato y hubieran sencillamente esperado a ejercer su opción.

10. El 19 de agosto de 2009 a las 3:00 p.m., los Demandados se reunieron con la señora Villanueva, el Lcdo. Pérez Cordero y el Lcdo. Cancio en las oficinas del Lcdo. Cancio con el propósito de discutir y negociar las cláusulas que serían incluidas en el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa.
11. En la reunión en las oficinas del Lcdo. Cancio, los presentes discutieron, entre otras cosas, la condición de los Demandados de que todos los cánones de arrendamiento pagados bajo el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa hasta que se llevara a cabo la compraventa del Bazar Azul, tenían que ser acreditados al precio de compraventa y todos los presentes, incluyendo el Lcdo. Cancio, estuvieron de acuerdo con tal condición.
12. En esa misma reunión, el canon de arrendamiento de \$1,500.00 fue sugerido por el Lcdo. Cancio, quien manifestó que la cantidad no era tan importante, toda vez que los cánones serían acreditados al precio de compraventa del Bazar Azul.
13. Sobre el término del contrato, el Lcdo. Cancio sugirió que el mismo fuese de tres (3) meses, pero los Demandados solicitaron que dicho término fuese prorrogable toda vez que sabían, basado en experiencias previas, que no podrían lograr obtener el financiamiento que necesitaban en tan poco tiempo.
14. Las partes acordaron que el Lcdo. Pérez Cordero redactaría el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa con las cláusulas y condiciones pactadas y el Lcdo. Pérez Cordero redactó el contrato.
15. El día de la firma del Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa, el Lcdo. P[é]rez Cordero buscó en su automóvil al Lcdo. Cancio

y se dirigieron a la residencia de Doña Ana González Ramos para obtener su firma.

16. Una vez en la residencia de Doña Ana González, ésta y varios de sus hijos e hijas que estaban presentes, manifestaron que Doña Ana firmaría el contrato luego de que los Demandados, la señora Villanueva y el Lcdo. Pérez Cordero lo firmaran, por lo que el Lcdo. Pérez Cordero se fue a buscar las firmas de las demás partes, mientras el Lcdo. Cancio se quedó en la residencia de Doña Ana.
17. El Lcdo. Pérez Cordero se trasladó al Restaurante Contrabando, propiedad de los Demandados y contiguo al Bazar Azul, donde le esperaban los Demandados y la señora Villanueva para firmar el contrato.
18. La señora Class revisó el contrato y se percató de que el mismo no contenía la condición esencial expresada por los Demandados de que los cánones mensuales de arrendamiento serían acreditados al precio de compraventa, por lo que el Lcdo. Pérez Cordero añadió a manuscrito tal disposición y puso sus iniciales al lado del cambio.
19. El Lcdo. Pérez Cordero no había incluido en el contrato la disposición de que los cánones mensuales de arrendamiento serían acreditados al precio de compraventa por omisión involuntaria causada por un error humano suyo o de su secretaria, pero la añadió a manuscrito porque era una cláusula que había sido negociada por las partes y con las que todas la[s] partes contratantes, incluyendo el Lcdo. Cancio, estuvieron de acuerdo.
20. Una vez los Demandados, la señora Villanueva y el Lcdo. Pérez Cordero firmaron el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa con la porción en manuscrito añadida por el Lcdo. Pérez Cordero, el Lcdo. Pérez Cordero entonces se trasladó a la residencia de Doña Ana González para obtener su firma y la del Lcdo. Cancio.
21. Antes de que Doña Ana González y el Lcdo. Cancio firmaran el Contrato de

Arrendamiento y Promesa de Compraventa, el Lcdo. Pérez Cordero llamó su atención a la añadidura a manuscrito hecha por él.

22. Ni Doña Ana ni el Lcdo. Cancio objetaron la añadidura, sino que estuvieron de acuerdo con la misma, y firmaron el contrato.
23. La intención de las partes contratantes siempre fue abonar al precio de compraventa del negocio Bazar Azul y el inmueble donde está localizado el mismo todos los cánones de arrendamiento pagados por los Demandados, hasta la fecha en que se llevase a cabo la compraventa.
24. Los Demandados tomaron posesión del negocio Bazar Azul el 22 de agosto de 2009, e inmediatamente comenzaron a pagar al arrendador la suma de mil quinientos dólares (\$1,500.00) y continuaron haciéndolo pasado el término de tres meses del Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa.
25. Debido a que apenas habían pasado tres (3) semanas desde que Don Fidelio falleció hasta que los Demandados tomaron posesión del Bazar Azul, los Demandados no tuvieron la oportunidad de hacer inventario y familiarizarse con el negocio antes de entrar a operarlo.
26. Luego de entrar a operar el Bazar Azul el 22 de agosto de 2009, a los Demandados les tomó varios meses familiarizarse con la operación del negocio.
27. Alrededor de noviembre de 2009, los Demandados solicitaron financiamiento del Banco Santander para llevar a cabo la compraventa, pero dicho financiamiento les fue denegado mediante carta del 24 de mayo de 2010.
28. Luego de denegada su solicitud de préstamo con el Banco Santander, los Demandados entonces gestionaron la aprobación de un préstamo con el banco Scotiabank para viabilizar la compraventa, sometiendo su solicitud a tales efectos el 17 de agosto de 2010.

29. Dicha solicitud fue condicionalmente aprobada por el banco Scotiabank el 5 de abril de 2011.
30. Para desembolsar finalmente el préstamo aprobado condicionalmente, el banco Scotiabank necesitaba recibir varios documentos entre los cuales figuraban estados financieros de los Demandados, pólizas de seguros, evidencia del pago del CRIM, entre otros, los cuales fueron provistos por los Demandados al Scotiabank.
31. Para desembolsar finalmente el préstamo aprobado condicionalmente, el banco Scotiabank necesitaba recibir también los documentos que acreditaran la titularidad de los Demandantes (que serían los vendedores en la transacción) sobre la finca y el edificio en que ubica el Bazar Azul.
32. La señora Yadira Carrero se comunicó con el Lcdo. Miguel Cancio para solicitar de éste los documentos que acreditaran la titularidad de los Demandantes (que serían los vendedores en la transacción) sobre la finca y el edificio en que ubica el Bazaar [sic.] Azul pero el Lcdo. Cancio no le proveyó dichos documentos.
33. El Lcdo. Cancio refirió a la señora Carrero al Lcdo. Pedro García.
34. El Lcdo. Pedro García tampoco proveyó a la señora Carrero los documentos que acreditaran la titularidad de los Demandantes sobre la finca y el edificio en que ubica el Bazaar [sic.] Azul.
35. La aprobación del préstamo a los Demandados por Scotiabank expiró toda vez que el cierre de la compraventa no se realizó en un tiempo razonable luego de la aprobación condicionada del préstamo el 5 de abril de 2011.
36. A los tres (3) meses de otorgado el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa, es decir, para el 22 de noviembre de 2009, el caso de cartas testamentarias del causante Don Fidelio Roldán (Civil Núm. AJV2009-0164) aún no había concluido.

37. La Sentencia en el caso de Cartas Testamentarias del causante Don Fidelio Roldán **(Civil Núm. AJV2009-0164) fue dictada el 12 de febrero de 2012.**
38. Doña Ana González Ramos falleció el 1 de febrero de 2010, aproximadamente 5 meses después de otorgado el Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa y antes de que el caso de cartas testamentarias del causante Don Fidelio Roldán concluyera.
39. El fallecimiento de Doña Ana González Ramos conllevó un trámite sucesoral sin testamento bajo el caso A1CI20100567 que comenzó el 20 de mayo de 2010.
40. Los Demandados tenían y tienen muy poco conocimiento del proceso y trámite sucesoral de Don Fidelio Roldán y de Doña Ana González Ramos.
41. Durante el proceso y trámite sucesoral de Don Fidelio Roldán y de Doña Ana González Ramos, la señora Arlene Class le preguntó varias veces a la señora Villanueva, albacea de la Sucesión de Don Fidelio Roldán, sobre el progreso de dichos trámites sucesorales con el propósito de saber cuándo se podría llevar a cabo la compraventa del Bazar Azul.
42. Cada vez que la señora Class le preguntaba a la señora Villanueva sobre el progreso de dichos trámites sucesorales, ésta le indicaba que dichos procesos no habían concluido y que no se podría llevar a cabo la compraventa del Bazar Azul hasta que los mismos concluyeran.
43. Aunque la Resolución de Declaratoria de Herederos de Doña Ana González Ramos bajo el caso A1CI20100567 fue emitida el 18 de junio de 2010, el Certificado de Cancelación de Relevos de Hacienda (el Relevos de Hacienda) no fue emitido por el Departamento de Hacienda sino hasta el 7 de junio de 2012.
44. Al 5 de octubre de 2011, los Certificados de Cancelación de Relevos de Herencia (Relevos de Hacienda) de Don Fidelio Roldán y de Doña Ana González Ramos no habían sido

presentados ante el Registro de la Propiedad.

45. El Lcdo. Pedro García fue contratado por el Lcdo. Miguel Cancio para redactar el Contrato de Venta de negocio en Marcha sobre el negocio Bazar Azul y la Escritura de Compraventa mediante la cual se traspasaría a los Demandados la finca y el edificio en que está localizado el mismo.
46. Como Notario, el Lcdo. García estaba imposibilitado de otorgar la Escritura de Compraventa mediante la cual los Demandantes traspasaran el edificio del Bazar Azul a los Demandados, hasta tanto los Relevos de Hacienda de Don Fidelio Roldán y de Doña Ana González estuviesen listos y los Demandantes obtuvieran titularidad registral sobre el inmueble.
47. El Lcdo. Pedro García no generó borrador alguno de la Escritura de Compraventa de la finca y edificio del Bazar Azul, o del Contrato de Compraventa de Negocio en marcha sino hasta el mes de noviembre de 2011, cuando generó el primer borrador de dicha escritura y del contrato.
48. El Lcdo. Pedro García generó dos borradores adicionales de la Escritura de Compraventa de la finca y edificio del Bazar Azul, en diciembre de 2011 y en enero de 2012, respectivamente.
49. El Lcdo. Pedro García generó dos borradores adicionales del Contrato de Compraventa de negocio en Marcha, en febrero y en marzo de 2012, respectivamente.
50. Durante el período de tiempo en que el Lcdo. García generó sus tres borradores la Escritura de Compraventa de la finca y el edificio del Bazar Azul y del Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha, es decir, desde noviembre de 2011 hasta marzo de 2012, el Lcdo. Miguel Cancio era quien instruía al Lcdo. Pedro García sobre las cláusulas y condiciones que éste debía incluir en dichos borradores.

51. La Cláusula DOS del borrador del Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha fechado febrero de 2012, redactado por el Lcdo. Pedro García según las instrucciones del Lcdo. Miguel Cancio reza como sigue:

Esta venta se efectúa por el convenido y ajustado precio de **DOCSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (\$250,000.00)**, de los cuales la parte compradora entregó a la parte vendedora la suma de \$43,500.00 en concepto de adelantos de rentas pagadas hasta diciembre de 2011, y los restantes \$206,500.00 serán pagados de la siguiente manera: Un Cheque Certificado por la suma de \$26,050.00 a favor de la parte vendedora en un término de ____ y dos cheques certificados por la suma de \$90,225.00 cada uno a favor de la parte vendedora, en un término de ____."

52. La cláusula DOS del borrador del Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha fechado marzo de 2012, redactado por el Lcdo. Pedro García según las instrucciones del Lcdo. Miguel Cancio reza, en su parte pertinente, como sigue:

Esta venta se efectúa por el convenido y ajustado precio de **DOCSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (\$250,000.00)**. Se hace contar que allá para el 22 de agosto de 2009, las partes habían suscrito un Contrato de Arrendamiento de Negocio en Marcha con Promesa de Compraventa del Negocio, Equipo, Edificio y Solar. A estos **DOCSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (\$250,000.00)** hay que abonarle la suma de **CINCUENTA Y CINCO MIL DOLARES (\$55,000.00)** de los **CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS DOLARES (\$105,500.00)** que han abonado hasta el presente, ya que la suma de los otros **CINCUENTA MIL DOLARES (\$50,000.00)** se le aplicará al precio de venta del edificio y el solar donde ubica el negocio Bazar Azul.

53. Durante el período de tiempo en que el Lcdo. García generó sus tres borradores la Escritura de Compraventa de la finca y edificio del Bazar Azul y del Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha, es decir, desde noviembre de 2011 hasta

marzo de 2012, o aún antes o después, el Lcdo. Pedro García nunca habló con los Demandados ni les envió los borradores de la Escritura o el Contrato.

54. Los Demandados nunca fueron citados a comparecer para firmar la Escritura de Compraventa de la finca y edificio del Bazar Azul o el Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha.
55. En agosto de 2010, el Lcdo. Cancio citó a los Demandados a una reunión en su oficina, en la que les manifestó que sus clientes, los Demandantes, entendían que era injusto que se siguiera abonando los cánones de arrendamiento al precio de compraventa y les solicitó que dejaran sin efecto esa disposición contractual.
56. Los Demandados le dijeron que lo pensarían, pero al final decidieron no acceder porque eso era lo que las partes habían pactado y porque los Demandados no sabían cuánto más tiempo tardaría el trámite sucesoral que impedía la venta del edificio del Bazar Azul.
57. En la reunión entre los Demandados y el Lcdo. Cancio celebrada en agosto de 2010, el Lcdo. Cancio nunca mencionó el término "tácita reconducción" y tampoco dio por terminada la misma.
58. Los Demandados realizaron todos los pagos mensuales de \$1,500.00 por concepto de cánones de arrendamiento a la albacea de la Sucesión de Don Fidelio Roldán, mediante cheques pagaderos a la orden de dicha Sucesión, desde agosto de 2009 hasta enero de 2012.
59. Los Demandados consignaron sus pagos mensuales de \$1,500.00 por concepto de cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de febrero a junio de 2012 en la Secretaría de este Tribunal como parte del caso de Cartas Testamentarias de Don Fidelio Roldán.
60. Luego de que fueran emplazados con copia de la Demanda en el presente caso, los Demandados crearon una cuenta de depósito con el banco

Scotiabank, donde han depositado mensualmente sus pagos mensuales de \$1,500.00 por concepto de cánones de arrendamiento, correspondientes a los meses desde julio de 2012 hasta el presente.

61. Los Demandados ocupan el edificio del Bazar Azul ininterrumpidamente desde el 22 de agosto hasta el presente y los Demandantes nunca han presentado una acción de desahucio para desalojarlos, o de otra manera hecho un requerimiento o acto afirmativo para lograr el desalojo de los Demandados de dicho edificio.¹³

Conforme tales determinaciones, el TPI concluyó que abonar los cánones de arrendamiento al precio de compraventa del negocio y del local donde está ubicado, hasta la fecha en que se llevase a cabo la compraventa, era una condición esencial del Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa. Sostuvo además, que el Contrato se prorrogó por sus propios términos, por la imposibilidad de los apelantes de cumplir con el mismo y en la alternativa, por haberse configurado la tácita reconducción.

Cónsono con lo anterior, determinó que los apelantes están obligados a abonar todos los cánones de arrendamiento pagados por los apelados al precio de compraventa del negocio Bazar Azul y el inmueble donde está localizado el mismo, hasta la fecha de la compraventa.¹⁴

El 23 de febrero de 2015, los apelantes presentaron una *Solicitud de Enmienda y Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho*

¹³ *Id.*, págs. 20-30 (énfasis en el original).

¹⁴ *Id.*, págs. 35-46.

Iniciales o Adicionales y Reconsideración,¹⁵ la que fue denegada por el TPI mediante *Resolución* de 24 de febrero de 2015.¹⁶

Inconforme con dicha determinación, los apelantes presentaron una *Apelación* en la que alegan que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el TPI al excusar el incumplimiento contractual de Luis Ramos Irizarry y Arlene Class González al reconocerles un derecho de retención de los cánones de arrendamientos desde julio de 2012 en adelante.

Erró el TPI al declarar ha lugar la Reconvención presentada por Luis Ramos Irizarry y Arlene Class González a pesar de haber incumplido con la obligación esencial de pagar los cánones de arrendamientos pactados.

Erró el TPI al declarar ha lugar la Reconvención y no moderar el monto de lo que habría de acreditarse por concepto de los cánones de arrendamiento, aunque ello implicó una ausencia de causa para el contrato de arrendamiento, una violación a la doctrina de la equivalencia de las prestaciones en el caso de la compraventa y al principio de la buena fe y un enriquecimiento ilícito.

Abusó de su discreción el TPI al denegar la *Solicitud de Enmienda y Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Iniciales o Adicionales y Reconsideración* en la cual se expresaba con suficiente particularidad y especificidad los hechos presuntamente probados, todos basados en la prueba documental admitida, y se planteaban cuestiones sustanciales.

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

¹⁵ *Id.*, *Solicitud de Enmienda y Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Iniciales o Adicionales y Reconsideración*, Apéndice 3, págs. 4-13.

¹⁶ *Id.*, *Resolución*, Apéndice 1, págs. 1-2.

-II-**A.**

Es principio establecido que los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa y desde ese momento producen obligaciones que tienen fuerza de ley entre los contratantes.¹⁷ De modo, que los contratantes no solamente se obligan a lo pactado, sino también a toda consecuencia que sea conforme a la buena fe, al uso y a la ley.¹⁸ Esto implica que las partes contratantes tienen que cumplir con lo acordado siempre y cuando no se viole la ley, la moral o el orden público.¹⁹

Por su parte, “[c]onforme al principio de la equidad, la cláusula *rebus sic stantibus* atempera la inflexibilidad y severidad del principio de *pacta sunt servanda* recogido en el artículo 1044 [del Código Civil], *supra*, y le permite al tribunal intervenir en aquellos contratos en los que se laceraría la buena fe o se causaría una injusticia al obligar a su cumplimiento específico”.²⁰ Así pues, en nuestro ordenamiento jurídico se ha aplicado esta cláusula cuando el desequilibrio entre las prestaciones es causado por cambios extraordinarios e imprevisibles en el estado de los hechos luego de perfeccionado un contrato.²¹

¹⁷ Arts. 1213 y 1044 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3391 y 2994; *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 625 (2000).

¹⁸ Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Amador v. Conc. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 582 (2000).

¹⁹ Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).

²⁰ *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 695 (2008).

²¹ *Id.*, pág. 706.

Ahora bien, para modificar las prestaciones de un contrato mediante la doctrina de *rebus sic stantibus* se requiere que: (1) exista el factor de la imprevisibilidad, lo que implica una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurran en cada caso; (2) se produzca una dificultad extraordinaria, una agravación de las condiciones de la prestación, de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, sin llegar al grado extraordinario en que se confundiría con la imposibilidad de la prestación, lo cual es también una cuestión de hecho sobre la que es difícil dar reglas de carácter general; (3) el riesgo no haya sido el motivo determinante del contrato, como sucedería en el caso de contrato aleatorio; (4) no exista acción dolosa en ninguna de las partes, ya que los efectos de los supuestos delitos y cuasi delitos, están especialmente predeterminados en la ley; (5) el contrato sea de tracto sucesivo o esté referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, pues para los contratos de ejecución instantánea o aquellos que han sido ya ejecutados no existe el problema; (6) la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato (ya que así lo exige la misma naturaleza de acontecimiento imprevisible) y presente carácter de cierta permanencia (elemento que viene exigido también por el carácter extraordinario que se exige a la alteración); y (7) exista petición de parte interesada.²² Por constituir un remedio de excepción para situaciones extraordinarias en las cuales se impone un prudente y

²² *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 DPR 850, 855-857 (1979).

escrupuloso discernimiento judicial de moderación, se aplicará la doctrina de *rebus sic stantibus* cuando concurren todos los requisitos previamente expuestos.²³

Finalmente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha reconocido que un suceso que es comúnmente visto en un área determinada, no puede catalogarse como imprevisible. Por ello, cuando un suceso ocurre con frecuencia, el mismo es previsible y es de esperarse que ocurra en ocasiones futuras.²⁴

B.

Como regla general, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos salvo que estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.²⁵ En lo pertinente, dispone la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil:

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.²⁶

Esta doctrina de deferencia judicial a la apreciación de la prueba ha sido reiterada por el TSPR en innumerables ocasiones. Su fundamento estriba en que los jueces de instancia están en mejor posición que los foros apelativos para aquilatar la evidencia desfilada en los procedimientos ante sí, observando a

²³ *Id.*, pág. 857; *Mun. de Ponce v. A. C., et al.*, 153 DPR 1, 36-37 (2000).

²⁴ *Rivera v. Caribbean Home Const. Corp.*, 100 DPR 106, 117 (1971).

²⁵ *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

²⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

los testigos y evaluando la credibilidad de sus declaraciones.²⁷

Sobre el particular, el TSPR reiteró:

[L]a norma a los efectos de que no intervendremos con la apreciación y adjudicación de credibilidad que en relación con la prueba testifical haya realizado el juzgador de los hechos a nivel de instancia excepto en casos en que un análisis integral de dicha prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que se estremezca nuestro sentido básico de justicia; correspondiéndole al apelante de manera principal señalar y demostrar la base para ello. Lo contrario, esto es, la intervención indiscriminada con la adjudicación de credibilidad que se realiza a nivel de instancia, significaría el caos y la destrucción del sistema judicial existente en nuestra jurisdicción.²⁸

Así pues, a menos que existan circunstancias extraordinarias y que la apreciación de la prueba se distancie de la realidad fáctica o ésta sea inherentemente imposible o increíble, el tribunal apelativo deberá abstenerse de intervenir con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad hechas por el juzgador de los hechos.²⁹ En otras palabras, las determinaciones de hechos que hace el foro de instancia no deben descartarse arbitrariamente ni sustituirse por el criterio del foro apelativo, a menos que de la prueba admitida surja que no existe base suficiente que apoye tal determinación.³⁰

Finalmente, debemos destacar que la norma de deferencia judicial no abarca la evaluación de prueba

²⁷ *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, 177 DPR 967, 987 (2010); *Pueblo v. Collado Justiniano*, 140 DPR 107 (1996); *Pueblo v. Cruz Granados*, 116 DPR 3 (1984).

²⁸ *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645, 648 (1986).

²⁹ *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

³⁰ *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999).

documental o pericial, debido a que en estos casos el foro apelativo se encuentra en las mismas condiciones que el Tribunal de Instancia. Por tal razón, los tribunales apelativos pueden adoptar su propio criterio en cuanto al valor probatorio de ese tipo de prueba.³¹

-III-

Aplicada la normativa expuesta al recurso de autos, es forzoso concluir que los apelantes fallaron en ponernos en posición adecuada para evaluar si el TPI cometió los errores señalados.

Nuestro ordenamiento procesal y estatutario requiere que cuando un apelante apunte un error en la apreciación de la prueba deberá acreditar dentro del plazo de 10 días siguientes a la presentación de la apelación, el método de reproducción de la prueba oral que habrá de utilizar.³² Particularmente, se le requiere que indique que el método de reproducción seleccionado "es el que propicia la más rápida dilucidación del caso".³³

En estas circunstancias, al carecer el presente recurso de una transcripción o exposición narrativa de la prueba oral, lo cual es fundamental, nos vemos impedidos de ejercer nuestra función revisora.³⁴

De todos modos, hemos analizado la *Sentencia* apelada y los errores planteados por los apelantes y no encontramos fundamento alguno que nos permita intervenir con la determinación del TPI. Veamos.

³¹ *Rebollo v. Yiyi Motors*, 161 DPR 69, 79 (2004).

³² Regla 19 (B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (B).

³³ *Id.*

³⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (A) y (B).

En el primer y segundo señalamiento de error, los apelantes aducen que el TPI incidió al excusar el alegado incumplimiento contractual de los apelados con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento pactados. Sostienen que, como aquellos dejaron de pagar directamente a los apelantes los cánones de arrendamiento desde junio de 2012 y no gestionaron diligentemente la obtención del financiamiento para la compra del negocio Bazar Azul y su edificio, el TPI debió desestimar la Reconvención de los apelados y ordenar el pago de la suma adeudada por concepto de canon de arrendamiento a partir de julio de 2012, sin derecho a acreditarlo al precio de compraventa. No tienen razón.

En primer lugar, examinada la prueba documental y aquilatada la credibilidad de los testigos, el TPI concluyó que el Contrato, que contiene como condición esencial abonar el importe de los cánones de arrendamiento al precio de venta, no expiró, sino que se prorrogó por sus propios términos y/o por la imposibilidad temporal de los apelantes de cumplir con su obligación de vender el Bazar Azul y el inmueble donde ubica a los apelados.

En cuanto al primer fundamento, el TPI determinó que el Contrato se prorrogó conforme a la cláusula 12 que permite la extensión cuando no se ha terminado el proceso de financiamiento con la institución bancaria. Al respecto, concluyó que dicha condición se cumplió cuando Banco Santander denegó la primera gestión de financiamiento que realizaron los apelados.

En torno al segundo fundamento, el TPI resolvió que desde que se firmó el Contrato el 22 de agosto de 2009 hasta el 5 de abril de 2011, los apelados cumplieron su obligación de gestionar el financiamiento para llevar a cabo la compraventa del negocio Bazar Azul y su edificio. Sin embargo, desde el 22 de noviembre de 2009 hasta el 7 de junio de 2012, los vendedores -primero Doña Ana González Ramos y luego los apelantes- no podían cumplir con el Contrato porque no habían adquirido la titularidad registral del inmueble donde estaba localizado el Bazar Azul, condición esencial para venderlo a los apelados.

Conforme a lo anterior, el TPI resolvió que los apelantes están obligados a abonar todos los cánones de arrendamiento pagados por los apelados al precio de compraventa del negocio Bazar Azul y el inmueble donde está localizado el mismo, incluyendo aquellos pagados luego del término de 3 meses del Contrato.³⁵

Por otro lado, los apelantes sostienen que el TPI debió ordenar a los apelados a pagarles la suma adeudada por concepto de canon de arrendamiento a partir de julio de 2012, sin abonarlos al precio de compraventa. Ello responde a que a partir de dicha fecha los apelados cesaron de pagar los cánones de arrendamiento directamente a los apelantes y en su lugar los depositaron en una cuenta de depósito, lo que constituye, en su opinión, una retención ilegal de dichos fondos y por ende, un incumplimiento del contrato de arrendamiento.

³⁵ *Id.*, Sentencia, Apéndice 4, pág. 41.

En cambio, el TPI encontró probados que los apelados han desembolsado todos los pagos por concepto de cánones de arrendamiento hasta el presente y conforme a lo que consideró una condición esencial del Contrato, corresponde acreditarlos al precio de venta. En estas circunstancias, no intervendremos con la determinación del TPI. No se cometieron los señalamientos de error primero y segundo.

En el tercer señalamiento de error, los apelantes alegan que el TPI incidió al declarar ha lugar la Reconvención y no moderar el monto de los cánones de arrendamiento que habrán de acreditarse al precio de compraventa, ya que el transcurso del tiempo ha creado un desbalance en las prestaciones, lo que implicaría que el Contrato no tendría causa. Sostienen, además, que los apelados han disfrutado de forma exclusiva las ganancias del negocio Bazar Azul y venden el inventario sin pagar a los apelantes suma alguna, lo que les ha permitido asegurar un capital que eventualmente utilizarán para pagar el precio de compraventa. En apoyo a sus argumentos, citan el caso *BPPR v. Sucn. Talavera, supra*, en el cual el TSPR aplicó la doctrina de *rebus sic stantibus*. Tampoco tienen razón.

Sobre el particular debemos señalar que el TPI no hizo ninguna determinación de hecho sobre las ganancias generadas por el Bazar Azul durante la gestión de los apelados. Los documentos preparados por estos, en ausencia de prueba pericial o documental que

los avale, no dejan de ser alegaciones conclusorias desprovistas de valor probatorio.³⁶

De todos modos, consideramos que, como cuestión de derecho, no procede aplicar la doctrina de *rebus sic stantibus* al presente caso. Veamos.

La generación de ganancias como parte de la operación del negocio en marcha no es imprevisible. Por el contrario, era una posibilidad real desde el momento en que los apelantes entregaron la operación del Bazar Azul a los apelados. Debido a que fueron asesorados en todo momento por abogado, pudieron haber diseñado algún mecanismo para atender dicha situación que ahora, a nivel de apelación, pretenden resolver.

Tampoco era imprevisible la dilación del perfeccionamiento del Contrato. Esto es así, porque para su otorgamiento las partes dependían de factores que no estaban bajo su control, tales como el financiamiento para la compraventa y la documentación necesaria para acreditar la titularidad de los vendedores sobre el inmueble en que estaba localizado el negocio en marcha.

Debido a la conclusión que hemos llegado, no es necesario discutir el cuarto señalamiento de error.

En fin, en este caso, es claro que el TPI tuvo ante sí dos versiones de los hechos bien diferentes. Luego de escuchar y aquilatar la prueba testifical y documental presentada por ambas partes, y adjudicada la credibilidad que le merecieron los diferentes testigos, determinó que en efecto el Contrato no

³⁶ Véase, Recurso de Apelación, *Income Statement for the Four Months Ended December 31, 2009*; *Projected Schedule of Income and Cash Flow from Operations for the years ending August 31, 2009, 2010, 2011*, Apéndice 5, págs. 152-153.

expiró, sino que se prorrogó por sus propios términos y/o por la imposibilidad temporal de los apelantes de cumplir con su obligación de vender el negocio Bazar Azul y su edificio a los apelados. Concluyó además, que conforme a una condición esencial del Contrato, los apelantes están obligados a abonar todos los cánones de arrendamiento pagados por los apelados al precio de compraventa, incluyendo aquellos pagados luego de transcurrido el término de 3 meses del Contrato. La prueba que obra en el expediente no sostiene la versión de los apelantes de que los únicos cánones de arrendamiento que se abonarían al precio de compraventa serían los 3 meses de vigencia del Contrato.

Lo que los apelantes nos proponen es que hagamos una nueva evaluación de la prueba testifical presentada y demos entera credibilidad y crédito a su versión de los hechos. Nos solicitan que sustituyamos la apreciación de la prueba que hizo el TPI, por la nuestra. Sin embargo, según mencionáramos previamente, no nos pusieron en posición de hacerlo.

Por tanto, la prueba aquilatada por el TPI merece nuestra deferencia en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. Al ser así, este Tribunal no intervendrá en la apreciación de la prueba presentada.

-IV-

Por los fundamentos previamente expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones