

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO
PANEL XI

PRISCILLA ELKINS
PETERSON

APELADOS

V.

SUCESIÓN DE EDWARD
MARION ELKINS HAGER, ET
ALS. ESTEBITA AUTO CORP.

APELADOS

V.

NECTOR ROBLES; FULANA
DE TAL Y LA SOCIEDAD DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

APELANTE

KLAN201402009

APELACION
procedente
del Tribunal
de Primera
Instancia,
Sala de
Fajardo

Caso Civil
núm.
NSCI2003-
01201;
considerado
de forma
conjunta con:
NAC1998-
0080 y
NSCI2002-
00575

Sobre:
Nulidad de
Contratos

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Vicenty Nazario.

González Vargas, Troadio, Juez Ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de febrero de 2016.

La controversia que tenemos ante nuestra consideración gira esencialmente en torno a si el arrendamiento de un inmueble en este caso es un acto de disposición o de administración para propósitos de una comunidad hereditaria. La respuesta específica en el contexto del caso de autos es que se trató de un acto de administración.

I

Al otorgamiento del contrato en controversia, intitulado *Contrato de arrendamiento y de opción a compra*, suscrito el 21 de

junio de 1997, comparecieron tres partes.¹ De la primera: Juanita Concepción Ríos, por sí y en representación de John James Elkins Concepción, Mayda Xiomara Elkins Concepción,² representados ambos por virtud de una escritura de poder, y Jessie Guy Elkins Concepción. Tanto John James Elkins Concepción, como Mayda Xiomara Concepción y Jessie Elkins Concepción son hijos de Juanita Concepción Ríos y de su fenecido esposo, Edward M. Elkins Hager. A esta primera parte se les denominó “arrendadores” o “vendedores”. De la segunda parte, compareció Ángel M. Concepción Ríos y de la tercera, Estebita Auto Corp., representada por Esteban López Sánchez y su esposa Daisy Zayas Ramos. A esta tercera parte se les denominó “arrendatarios” o “compradores”.

En el contrato se expusieron las circunstancias específicas de una parcela de terreno radicada en Luquillo. Se señaló que los comparecientes de la primera parte eran dueños de la parcela con una participación de un tercio y dos tercios la segunda parte. Estas dos partes acordaron segregar un solar de la parcela de terreno a la que se hizo referencia para que se pudiera celebrar el referido *Contrato de arrendamiento y de opción a compra* sobre esa porción segregada. A renglón seguido, se acordaron las cláusulas específicas del contrato de arrendamiento.

Se detalló que los arrendadores cedían el inmueble en cuestión, en calidad de arrendamiento, al arrendatario (Estebita Auto). El canon mensual era de \$2,851.67. El término del contrato

¹ Aunque a esta fecha el referido contrato expiró, existen aún controversias entre las partes para lo cual puede resultar pertinente la resolución de la controversia bajo consideración.

² En la demanda, Juanita Concepción Ríos fungía como representante de su hija Mayda Xiomara, debido a que desde el 7 de octubre de 2002 se estaba dilucidando en otra sala del tribunal de instancia un pleito para declarar a esta última incapaz. El desenlace de ese proceso fue la declaración de incapacidad de Mayda Xiomara para regir sus bienes y persona y la designación de su señora madre, Juanita Concepción, como su tutora. El dictamen fue emitido el 4 de septiembre de 2003 y fue reducido a escrito el 6 de abril de 2006 y notificado el 21 de abril de 2006.

de arrendamiento era por 10 años (a partir del 15 de junio de 1997, venciendo el 14 de junio de 2007). El pago de agua y electricidad era con cargo de la arrendataria y se prohibía el subarriendo. Las mejoras hechas por la arrendataria a la propiedad serían a beneficio de ésta. En cuanto a la opción de compra, se establecieron las siguientes condiciones pertinentes:

DOCE:- LOS ARRENDADORES también tienen convenido una opción a compra de la propiedad descrita en el párrafo primero de este contrato, sujeto a las siguientes

-----CONDICIONES-----

(a) Los VENDEDORES se comprometen con la citada COMPRADORA a venderle la propiedad descrita en el párrafo primero de este contrato y ésta a comprarle la propiedad antes descrita, con todo cuanto lo es anexo y permanente, subrogando a la COMPRADORA su mismo lugar, grado, prelación y derechos.

(b) El término de esta opción será de sesenta (60) días contados a partir de la fecha que la Administración de Reglamentos y Permisos autorice la segregación de los inmuebles, obligándose los Vendedores a notificar a los Compradores dicha aprobación inmediatamente.

(c) El precio de compraventa será TRESCIENTOS TREINTA MIL DOLARES (\$330,000.00) de los cuales los ARRENDADORES recibirán la cantidad de CIEN MIL DOLARES (\$100,000.00), al firmarse este documento, como opción y el balance o sea la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA MIL DOLARES (\$230,000.00), serán pagados con interés al OCHO PUNTO CINCUENTA Por Ciento (8.50%) anual en Ciento Veinte (12) mensualidades de DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$2,851.67) cada una.

(d) De las mensualidades pagadas según la tabla de amortización que se une y se hace formar parte de este documento serán abonados al precio de compraventa, la parte correspondiente al principal, según dicha tabla de amortización.

(e) Los comparecientes de la primera parte y la compareciente de la segunda parte se obligan a no vender, ceder, enajenar, traspasar y/o gravar la propiedad objeto de esta opción durante el tiempo que se encuentra en vigor.

(f) En la eventualidad de que la ARRENDATARIA y/o COMPRADORA no cumpliera con los términos y condiciones de este contrato y en especial con el canon de arrendamiento mensual atrasándose durante noventa (90) días consecutivos, los ARRENDADORES y/o VENDEDORES, podrán declarar vencido este contrato y retener el dinero pagado de opción y los cánones de arrendamiento como daños líquidos por el incumplimiento de dicho contrato.

[...] (i) En la eventualidad de que no se aprobara la segregación dentro del término de dos (2) años, el contrato de arrendamiento seguirá en todo su rigor, y el adelanto de CIENTO MIL DOLARES (\$100,000) será abonado en rentas hasta solventar la deuda total, a razón de MIL DOLARES MENSUALES (\$1,000) y la propiedad permanecerá a nombre de los VENDEDORES, convirtiéndose esta transacción en un mero contrato de arrendamiento; disponiéndose que los Compradores podrá optar por comprar esta propiedad en común proindiviso.

Al final del documento constan las firmas de Esteban López Sánchez y su esposa Daisy Zayas Ramos, representantes de Estebita Auto, así como la de Ángel Manuel Concepción Ríos, la de Juanita Concepción Ríos y la de Jessie Guy Elkins Concepción. Las firmas fueron reconocidas mediante *affidavit* número 21,842, ante el notario Néctor Robles Abraham.

En diciembre de 2003, Priscilla Elkins Peterson y su hermano, Eduardo Elkins Peterson, presentaron la demanda de nulidad de contrato que nos ocupa. Esta demanda estaba dirigida en contra de los firmantes del aludido contrato: Estebita Auto, Juanita Concepción Ríos, por sí y en representación de la incapaz Mayda Xiomara Elkins Concepción, John James Elkins Concepción y Jessie Guy Elkins Concepción.

En la demanda de nulidad de contrato los hermanos Elkins Peterson alegaron que formaban parte de la sucesión de Edward Marion Elkins Hager y que fueron excluidos del *Contrato de arrendamiento y de opción a compra*. Adujeron que Estebita Auto conocía que todos los componentes de la sucesión no comparecieron al acto de otorgamiento del contrato. Al entender de los demandantes, el arrendamiento del predio por un plazo de 10 años constituyó un acto de enajenación de los bienes del caudal y no un mero acto de administración. Por esta razón esgrimieron que era necesaria la autorización de todos los herederos previo a la contratación y no la mera mayoría. Acentuaron que no fueron informados del contrato, que no consintieron al mismo y que no recibieron beneficio alguno.

Los demandantes alegaron, además, que en el contrato Juanita Concepción representó indebidamente a su hija incapacitada, Mayda Xiomara Elkins. Informaron que en otra sala del TPI se encontraba pendiente una solicitud de incapacidad suscrita por la Procuradora Especial de Relaciones de Familia a la que antes nos referimos y que Juanita Concepción conocía de antemano que su hija padecía de sus facultades mentales. A la vista de ello, y según los demandantes:

[...] el otorgamiento de una opción a compra o en su defecto el arrendamiento, sobre un bien perteneciente a la incapaz, unido al gran valor de dicha propiedad, requería la obtención de la autorización judicial previa. Además, la asignación de un tutor era indispensable, pues el terreno pertenecía por partes iguales a Juanita y a la incapaz, como parte de la Sucesión. Por lo que, constituyó un grave conflicto de interés el que la joven estuviese representada por su madre en el contrato. Era menester obtener del Tribunal, la declaración de incapacidad, la asignación de un tutor legal y la autorización judicial, previo a efectuar esta transacción.

En su súplica, los demandantes solicitaron que se decretara la nulidad del contrato de arrendamiento por haber sido otorgado por comparecientes no facultados para ello y por adolecer de los elementos esenciales para su validez.

Los codemandados Juanita Concepción Ríos, John James Elkins Concepción y Jessie Guy Elkins Concepción, negaron las alegaciones y, con respecto a la relacionada con la incapacidad de Mayda Xiomara, alegaron que Juanita Concepción Ríos confió en el asesoramiento del notario Néctor Robles Abraham durante la celebración del contrato en cuestión y que incluso fue este notario quien otorgó la escritura de poder especial, a la que Mayda Elkins compareció y firmó.³ También, estas mismas partes presentaron una demanda contra tercero dirigida al notario Néctor Robles Abraham. En cuanto a ello, alegaron que éste fue contratado para preparar el contrato cuestionado, además de asesorarles en cuanto al negocio. Advirtieron que para la preparación del contrato le hicieron llegar al notario copia del testamento abierto que había otorgado el difunto Edward M. Elkins Hager y alegaron que de la faz de tal documento surgía la razón por la que se solicita la nulidad del contrato. A pesar de ello, según alegaron, “el licenciado Robles Abraham procedió a redactar y otorgar el contrato privado de arrendamiento el día 21 de junio de 1997, sin el concurso de los demás co-dueños del inmueble.”⁴ Como se señaló, este mismo fue quien también otorgó la Escritura de Poder Núm. 26 de 24 de mayo de 1997, mediante la cual Mayda Elkins le confería poder a su madre para otorgar el contrato en su nombre. Según los

³ En este sentido, se alegó: “[s]e aclara además que doña Juanita Concepción Ríos, madre de Mayda Xiomara Elkins de buena fe creyó, como fue inducida a creer, que el proceso legal correcto a seguirse con relación a la incapaz era mediante el otorgamiento de una escritura de poder mediante la cual doña Juanita habría de representar a su hija incapaz.” Véase las páginas 45-46 del apéndice de apelación.

⁴ Véase la página 48 del apéndice de apelación.

demandantes, el notario Néctor Robles Abraham incumplió con su obligación de otorgar el contrato de arrendamiento legalmente, “ya que de haber realizado las más mínimas indagaciones y preguntas a Mayda Elkins Concepción, le hubiese sido obvio que ésta no podía comprender ni el acto de otorgamiento de poder ni el acto para el cual se confería el poder.”⁵ Estos demandantes contra tercero le reclamaron una indemnización por daños al aludido notario.

Por su parte, el codemandado Estebita Auto negó los hechos de la demanda y como parte de sus defensas afirmó que en todo momento actuó de buena fe y a tenor con las representaciones que le hicieron terceros. Indicó que cumplió con el contrato y solicitó a su vez el cumplimiento específico del mismo. Señaló que depositó unas sumas sustanciales de dinero que protegía a todos los componentes de la sucesión y que no le correspondía responder por actuaciones negligentes de terceras personas. Presentó una reconvencción y una demanda contra coparte y contra Ángel Concepción Ríos.

En agosto de 2010, los demandantes sometieron un escrito intitulado *Moción reiterando nulidad de transacciones*. Acentuaron que en un pleito aparte el foro de instancia había dictado sentencia en la que anuló el testamento otorgado por Edward Marion Elkins. Ante este escenario y bajo el entendido de que Mayda Xiomara era

⁵ Véase la página 48 del apéndice de apelación. Adicionalmente, se alegó:

8. El licenciado Néctor Robles Abraham incumplió su obligación contractual de preparar documentación adecuada, que produjera los efectos legales deseados por las partes, lo cual ha causado daños a los aquí demandantes contra tercero, quienes en todo momento confiaron en su asesoría y ejecutorias como los pasos correctos a seguir para perfeccionar el negocio impugnando en este caso.

9. A doña Juanita Concepción Ríos, quien no es abogada, y cuyo conocimiento de asuntos legales es uno muy limitado, se le hizo [ilegible] de buena fe entendió que como “tutora de facto”, podía representar a su hija en cualquier negocio siempre y cuando mediara un documento para ello, que este caso resultó ser dicho poder.

incapaz, los demandantes reiteraron la nulidad del contrato en cuestión.

Por su parte, Estebita Auto solicitó una vista evidenciaría bajo la premisa de que la capacidad se presumía.⁶ Bajo similar premisa se opuso por escrito el notario Néctor Robles Abrahams. También señaló que de todos modos el Tribunal podía ratificar el contrato, previa comprobación de la necesidad o utilidad del negocio jurídico para Mayda Xiomara.

El 27 de mayo de 2014, notificada por correo el 29 de igual mes y año, el TPI dictó sentencia parcial y declaró nulo el *Contrato de arrendamiento y de opción a compra*. Según las determinaciones de hechos del TPI, Edward Elkins Hager falleció el 6 de marzo de 1992. Había otorgado testamento el 26 de octubre de 1989, pero fue anulado por un tribunal el 4 de octubre de 1999. Luego, se declararon como únicos y universales herederos a sus cinco hijos: Priscilla Elkins Peterson, Edward Elkins Peterson, John James Elkins Concepción, Jesse Guy Elkins Concepción y Mayda Xiomara Elkins Concepción.

El 17 de junio de 1997, Mayda Xiomara Elkins Concepción otorgó un Poder General ante el notario Néctor Robles Abraham en el que nombró a Juanita Concepción Ríos como apoderada. El 21 de junio de 1997, se otorgó el *Contrato de arrendamiento y de opción a compra*. El 5 de marzo de 1998, Juanita Concepción Ríos, por sí y en representación de sus hijos John James y Mayda Xiomara, así como Jesse Guy Elkins Concepción y Ángel Manuel Concepción Ríos, otorgaron ante el notario Félix J. Zambrana Ortiz

⁶ Específicamente señaló: “[e]l debido proceso de Ley requiere como mínimo que se celebre una vista evidenciaría donde aquel que pretenda cuestionar la validez de cualquier instrumento público donde haya participado Mayda Xiomara Elkins Concepción previamente cuando a ésta le cobijaba la presunción de cordura.” Véase la página 120 del escrito de apelación.

una escritura de *Segregación, División y Adjudicación* en la que segregaron el inmueble descrito en el contrato. Ese negocio fue posteriormente ratificado por Priscilla Elkins Peterson y Edward Elkins Peterson.

El TPI se formuló la pregunta de si los actos o negocios jurídicos efectuados por la Sra. Mayda Xiomara Elkins Concepción antes de ser declarada incapaz judicialmente son nulos.⁷ En su análisis, el TPI enfatizó que a Mayda Xiomara le asistía una presunción de capacidad, pues todos los negocios que se intentaban anular fueron anteriores a la declaración de incapacidad:

[...] le asiste la presunción de capacidad a la Sra. Mayda Xiomara Elkins Concepción por lo que sería improcedente el anular los actos por ella realizados sin que se desfilara prueba a los efectos de establecer, que la ahora incapaz, no tenía la capacidad suficiente para realizar las transacciones antes reseñadas y que ahora pretende el defensor judicial anular. Procede de esta forma que se pase prueba para establecer si en efecto los actos realizados por Mayda Xiomara Elkins Concepción son o no nulos. En este caso, hasta el momento no se ha establecido con claridad si Mayda Xiomara Elkins Concepción no podía otorgar el poder que le otorgó a su madre para realizar las gestiones correspondientes, por lo tanto en este caso no procedía autorización judicial alguna, al amparo del Artículo 212 del Código Civil, por cuanto Mayda Xiomara Elkins Concepción no había sido declarada incapaz y no tenía tutor designado.⁸

A renglón seguido, el foro primario pasó a considerar si el contrato de arrendamiento era nulo por no contar con la participación de los hermanos demandantes, Priscilla y Edward Elkins Peterson. Luego de un análisis del contrato, el foro de instancia determinó que “el arrendamiento de diez (10) años suscrito

⁷ El foro de instancia se refirió a cuatro transacciones: la primera tenía que ver con la aprobación de una segregación por parte de la Administración de Reglamentos y Permisos y la Junta de Planificación; la segunda con la Escritura núm. 28 de Poder General de 17 de junio de 1997 ante el notario Néctor Robles Abraham; la tercera con el contrato de arrendamiento; y la cuarta con la Escritura número 1 de *Segregación, División y Adjudicación* otorgada el 5 de marzo de 1998 ante el notario Félix J. Zambrana Ortiz. Véase las páginas 18 y 19 del escrito de apelación.

⁸ Véase las páginas 21 y 22 del escrito de apelación.

con Estebita Auto Corp. como arrendatario y optante, es un acto de riguroso dominio, de enajenación y no de administración”.⁹ El foro de instancia indicó que como norma general el contrato de arrendamiento es un acto de administración, pero debido a que como en este caso el término del mismo era de sobre seis años, entonces se trataba de más que ese mero acto. El foro de instancia citó el Artículo 1232 del Código Civil, relacionado con los actos que deberán constar en documento público. Específicamente los primeros dos incisos:

Deberán constar en documento público:

- (1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- (2) Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis (6) o más años, siempre que deban perjudicar a tercero. [...] 31 L.P.R.A. sec. 3453.

A renglón seguido, el foro de instancia dedujo que el contrato en cuestión debió haberse formalizado mediante escritura pública y que se trató “de un acto dispositivo, de riguroso dominio que requería la participación de todos los coherederos, incluyendo a Priscilla y Edward Elkins Peterson.”¹⁰ Por tanto, el foro de instancia determinó que “[t]ratándose de un acto de disposición y no de administración, resolvemos que el contrato de arrendamiento no tuvo efecto legal alguno porque no concurrió el requisito del consentimiento unánime para el perfeccionamiento del contrato.”¹¹ En cuanto a los demás actos, el foro de instancia recalcó que se requería de una vista en sus méritos para determinar si procedía su invalidez debido a la supuesta incapacidad de Mayda Xiomara.

⁹ Véase la página 26 del escrito de apelación.

¹⁰ Véase la página 27 del escrito de apelación.

¹¹ Véase la página 27 del escrito de apelación.

Oportunamente, el notario Néctor Robles Abrahams solicitó reconsideración. El 6 de noviembre de 2014, el TPI la denegó. Insatisfecho, éste presentó el recurso de apelación que nos ocupa. Le imputó al foro de instancia error “al declarar nulo el contrato de arrendamiento con opción a compra por el fundamento de que este constituía un acto de disposición, para el cual era necesario el consentimiento de todos los herederos del causante, Edward M. Elkins Hager.”

El 19 de febrero de 2015 se notificó una resolución de este Tribunal concediéndole un término de 30 días a los apelados para que sometieran sus respectivos alegatos. Ese término transcurrió sin que se sometieran dichos escritos, por lo que les concedimos un término final para que comparecieran sus alegatos y les apercibimos que de no hacerlo procederíamos a considerar el recurso sin el beneficio de sus comparecencias. Por su parte, los demandados presentaron su oposición y los demandantes, los hermanos Elkins Peterson, solicitaron la desestimación del recurso bajo el argumento de que el notario Néctor Robles Abrahams no tenía legitimación activa para oponerse a la determinación del TPI. Según estos últimos, el notario “no fue una parte del contrato suscrito, su gestión fue una de carácter notarial y/o como abogado participante de la transacción comercial. No es demandado solo tercero demandado, a pesar de así expresarlo en el epígrafe.”¹² Destacan que el notario en cuestión no describió qué daño le causaría la sentencia dictada y que por ello que carecía de legitimación para dilucidar la validez del contrato. En oposición a esta solicitud ante nosotros, el representante legal del notario Néctor Robles Abrahams aseveró

¹² Véase la página 4 de la *Moción de desestimación de la parte apelada Priscilla & Edward Elkins*

que el hecho de ser parte en el pleito le confería de por sí derecho a cuestionar la decisión.

Sobre este último extremo, el que por incidir sobre nuestra jurisdicción, es preciso atenderlo primeramente, le asiste la razón al apelante. El hecho ser parte (tercero demandado) le confiere legitimación activa para proseguir un trámite de la presente naturaleza. Nótese que en la demanda contra tercero que se presentó en contra del notario se vertieron alegaciones de incumplimiento y de responsabilidad profesional al no preparar el contrato adecuadamente y prestar un mal asesoramiento. Es claro que la determinación que se tome sobre el particular podría afectar sus intereses, por lo que, en tal contexto, se justifica su legitimación. Procedemos entonces a resolver el caso en sus méritos.

II

-A-

La comunidad hereditaria, figura escasamente regulada por el Código Civil, surge una vez los herederos aceptan la herencia. Kogan v. Registrador, 125 D.P.R. 636, 650-651 (1990); Cabañas et al. v. Registrador, 8 D.P.R. 73, 78 (1905).¹³ En este tipo de comunidad, a diferencia de la comunidad ordinaria, “la participación indivisa de los comuneros no recae sobre ningún bien en particular sino sobre la masa total de activos y pasivos que forma el caudal hereditario.” E. Martínez Moya, El derecho sucesorio puertorriqueño, 67 Rev. Jur. U.P.R. 1, 41 (1998); véase, también, L. Mojica Sandoz,

¹³ La comunidad hereditaria se ve reconocida en el Código Civil en el Artículo 1005: “[n]ingún heredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, a menos que el testador prohíba expresamente la división. [...]” 31 L.P.R.A. sec. 2871. La comunidad surge cuando hay duplicidad de herederos (dos o más personas llamadas a la sucesión) y no en la singularidad. Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús, 120 D.P.R. 39, 48 (1987). En cuanto a la aceptación de la herencia, ésta se puede llevar a cabo de forma tácita o de forma expresa. Véase, en cuanto a esto, los Artículos 953 y 954 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 2781 y 2782; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 D.P.R. 154, 178-179 (2005); González Campos v. González Mezerene, 139 D.P.R. 228, 248 (1995); Rivera Rivera v. Monge Rivera, 117 D.P.R. 464 (1986).

Derecho Hipotecario de Puerto Rico, San Juan, Pubs. J.T.S., 2004, págs. 52-58.

Los coherederos partícipes de la comunidad pueden enajenar su cuota abstracta, no así bienes específicos o particulares. Vega Montoya v. Registrador, 179 D.P.R. 80, 89-90 (2010). Solamente si actúan todos en común acuerdo, mientras subsista la comunidad hereditaria, es que pueden disponer o vender bienes concretos. Id., pág. 90; Kogan v. Registrador, *supra*, págs. 651-655; Colón Gutiérrez v. Registrador, 114 D.P.R. 850, 857 (1983); véase, también, Herederos de Collazo v. Registrador, 172 D.P.R. 776 (2007); Osorio v. Registrador, 113 D.P.R. 36, 37-38 (1982); Burgos v. Hernández, 54 D.P.R. 37, 40 (1938); Escalona v. Registrador, 9 D.P.R. 581 (1905). Los herederos en comunidad solo tienen un derecho en el complejo hereditario. Es por ello que no será sino hasta la partición y adjudicación posterior que el derecho hereditario se concretizará sobre bienes determinados. Herederos de Collazo v. Registrador, *supra*, pág. 784-785.

Hay ciertos actos o decisiones que requieren el concurso de la mayoría de los miembros de la comunidad de la comunidad hereditaria y otros que requieren el consentimiento unánime para su realización o efectividad. Los primeros son actos de administración,¹⁴ los segundos actos de disposición. Un ejemplo

¹⁴ Respecto a los actos de administración, el Artículo 332 del Código Civil establece:

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Tribunal de Primera Instancia proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior. 31 L.P.R.A. sec. 1277.

claro de un acto dispositivo es la enajenación o venta de una cosa específica; otro, la alteración sustancial de la cosa común. En tales situaciones, que constituyen cambios significativos en el bien indiviso, todos los herederos comuneros deben prestar su consentimiento. Kogan v. Registrador, *supra*, pág. 652.¹⁵ La jurisprudencia explica que los actos dispositivos son aquellos que:

[...] suponen la producción de un cambio en el uso y disfrute o en la sustancia e integridad de la cosa, que pueden modificar el destino y la naturaleza de ésta y que significa una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada propietario. [...] [U]na alteración significa un cambio en el destino de la cosa común o una modificación de la forma, la sustancia o la materia de la cosa; un cambio del estado en que los otros copartícipes creen que la cosa debe permanecer, o una distracción del uso a que éstos quieren que sea destinada; una desnaturalización del destino y servicio de la cosa indivisa; un cambio de la esencia o forma de la cosa; una novedad que pueda modificar y limitar, y, sobre todo, perjudicar la condición o disfrute de la misma para los demás; un acto que deba ser calificado jurídicamente como acto de disposición y que incluye los de simple intervención de hecho en la cosa común cuando puedan implicar para ésta alteraciones sustanciales; una obra que modifique la forma o

¹⁵ Ahora bien, los negocios en los cuales falte, al llevarlos a cabo, el consentimiento requerido por el ordenamiento (la unanimidad de la comunidad hereditaria), son negocios ratificables. Soto v. Rivera, 144 D.P.R. 500, 514 (1997); Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez, 125 D.P.R. 340, 348-349 (1990). La figura de la ratificación y la figura de la confirmación no son idénticas en cuanto a su efecto y aplicación. Véase, para una discusión de estas figuras, M. Godreau, Derecho Civil Patrimonial, 62 Rev. Jur. U.P.R. 651, 669-673 (1993). La ratificación es exclusiva y característica del mandato o de la representación. Soto v. Rivera, *supra*. En cambio, la confirmación opera solamente en los negocios anulables por vicio en el consentimiento, a saber: el error, el dolo, la intimidación o la violencia. Id. Véase, Artículo 1262 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3521. Cuando hay un vicio en el consentimiento, el negocio jurídico llevado a cabo es anulable y, de ser confirmado, surte efecto desde el momento del otorgamiento en donde hubo vicio. Por eso es que la persona afectada puede, o confirmar el negocio y renunciar con ello a la impugnación de éste, u oponer una acción de impugnación dentro del plazo establecido de cuatro (4) años. Véase, Artículos 1251-1253 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 3500, 3511-3512. Cuando de otro modo se está en un negocio en el cual una parte se excede en su capacidad de representación, éste sólo surte efecto desde el momento en que es ratificado y no antes, ya que carece del consentimiento de la verdadera parte contratante, consentimiento que es suplido por medio de la ratificación. Soto v. Rivera, *supra*, pág. 515; Kogan v. Registrador, *supra*, pág. 675. La ratificación bien hecha por la parte interesada relega por completo los vicios de que adolecía y dota de fuerza legal al acto que carecía de ella. Asimismo se ha expresado el Tribunal Supremo:

La ratificación purifica el acto o contrato de los vicios de que originalmente adolecía de forma que produzca todos los efectos jurídicos que le son atribuibles; es una renuncia a invocar la causa de nulidad que lo afecta. Esta ratificación puede ser expresa o tácita, y exige una manifestación de voluntad de convalidar el contrato por quien lo ratifica[.] Madera v. Metropolitan Const. Corp., 95 D.P.R. 637, 646 (1967), citando a su vez, Central Boca Chica, Inc. v. Tesorero de P.R., 54 D.P.R. 424 (1939).

sustancia (especialmente el destino) de la cosa común; todo acto dispositivo o de gestión que modifique sustancialmente el estado de hecho o de derecho de la cosa de modo que después de él la cosa no pueda decirse que sea como antes era. De la Fuente v. A. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 524-525 (1961), (citas omitidas).

Por su parte, los actos de administración son aquellos “dirigidos al aprovechamiento de la cosa, con resultados transitorios, que no llegan a transformar la sustancia de la cosa y que sólo tienen como objeto regular el uso y el modo de obtener todas aquellas utilidades que la cosa permita, sin detrimento de su natural entidad.” Residentes Sagrado Corazón v. Arsuaga, 160 D.P.R. 289, 310 (2003), (nota al calce omitida). En De la Fuente v. A. Roig Sucrs., *supra*, el Tribunal Supremo, citando tratadistas, proveyó la siguiente definición de lo que constituye un acto de administración:

[...] los actos de administración son aquellos que se requieren para contrarrestar los efectos de la duración o transcurso del tiempo en el valor de las cosas; son, como se ha dicho, los que salvan el valor presente de una cosa, sin comprometerla para el futuro. Son también, los que permiten que una cosa se incremente con un valor que las circunstancias permiten aprovechar sin necesidad de exponerse a un riesgo o de sufrir un quebranto. En todo caso, estimamos que la calificación de un acto de administración ha de tener lugar en atención a sus consecuencias para los condóminos y no a base de apreciar las cualidades que abstractamente le atribuya la jurisprudencia de conceptos [...]. Y Castán propiamente explica que las dos características más importantes de tales actos son: (1) las de referirse meramente al aprovechamiento o conservación de la cosa o al empleo de las rentas; y (2) ser de resultados transitorios. Se apoya en Planiol para concluir que esos actos “tienen como carácter propio no comprometer el porvenir sino por un tiempo corto, y ser por consiguiente, frecuentemente renovables”. De la Fuente v. A. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 522-523 (1961), (citas omitidas).

El presente caso tiene cierta similitud con el de Gual v. Pérez, 72 D.P.R. 609 (1951). En lo pertinente, en Gual el Tribunal Supremo consideró el siguiente error planteado por el apelante: “[e]l tercer

señalamiento es que la corte inferior cometió error al resolver que la mayoría en interés de los comuneros en este caso podía hacer un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles por el término de cinco años, inscribible en el registro de la propiedad.” Id., pág. 614. Se trataba de un contrato verbal de arrendamiento de un bien inmueble, luego del fallecimiento del esposo de la señora Rosa Pérez. El bien les pertenecía a los esposos en calidad de gananciales. Para el acto del contrato verbal comparecieron la viuda y su hijo, Salvador J. Pérez y el señor Tomás E. Gual. No comparecieron los demás coherederos y hermanos: Luis, Rosa y Ramona. Sin embargo, se determinó que en el momento del contrato verbal, Salvador J. Pérez era el apoderado de sus hermanos Rosa y Luis y que éste aceptó el contrato verbal de arrendamiento por sí, y a nombre de sus hermanos Rosa y Luis. Id., págs. 611-612. Como parte del contrato verbal se acordó la inscripción del contrato en el registro. El foro de instancia determinó que Rosa y Salvador, aun sin los intereses de su hermano y hermana, representaban la mayoría en interés de la propiedad y resolvió que éstos tenían derecho a celebrar el contrato de arrendamiento por cinco años con Gual y que como tal se trataba de un acto de administración. El Tribunal Supremo, haciéndose eco de las determinaciones de instancia, subrayó y determinó lo siguiente:

Concurrimos con la corte inferior en que el arrendamiento por cinco años aquí convenido por la mayoría en interés de los comuneros era válido toda vez que fue un acto de administración y no un acto de riguroso dominio. Es cierto que cuando las partes, como sucedió aquí, lo convienen, un contrato de arrendamiento por cinco años puede inscribirse bajo el artículo 2, inciso 5 de la Ley Hipotecaria. Pero aunque tal contrato sea válido como un acto de administración, no puede inscribirse no obstante el convenio de las partes, porque lo último sería un acto de riguroso dominio que constituye un gravamen sobre la propiedad

y por tanto requeriría el consentimiento de todos los condóminos.

[...] Dicha disposición del contrato no puede ser cumplida, ya que tal inscripción iría más allá de la administración y afectaría los derechos dominicales de los comuneros inconformes. Pero no hay motivo por el cual, como se ha indicado en los casos antes citados, el contrato de arrendamiento por cinco años no pueda hacerse valer entre las partes como un acto de administración sin la inscripción del mismo. Gual v. Pérez, *supra*, págs. 615-616.

Puede extraerse de lo anterior, que un arrendamiento inscrito no podrá ser un acto de administración y sí uno dispositivo.¹⁶

Recuérdese que la inscripción convierte el arrendamiento en un derecho real que surte efecto contra tercero. Es decir, la inscripción hace público el derecho del arrendatario y confiere en éste un derecho firme, con protección absoluta durante el término del arriendo. Garage Coop. v. Arco Caribbean, Inc., 111 D.P.R. 52, 54-55 (1981). Véase en ese sentido el Artículo 1461 del Código Civil que establece que, “[e]l comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y los dispuesto en la Ley Hipotecaria.” 31 L.P.R.A. sec. 4068.

-B-

Por su parte, la opción de compra es un contrato unilateral en el que no hay obligaciones puramente recíprocas, sino que sólo una parte está obligada (el promitente).¹⁷ Su obligación consiste en

¹⁶ Véase el Artículo 38 de la Ley Hipotecaria que en lo pertinente dispone que será inscribible el “[a]rrendamiento de bienes inmuebles por un período de seis (6) años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban. También los subarrendamientos, subrogaciones, cesiones siempre que reúnan las circunstancias antes expresadas.” 30 L.P.R.A. sec. 2201. Para que pueda ser inscrito, deberá “constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente, en la forma que prescriban las leyes y reglamentos, salvo en los casos en que expresamente la ley establezca una forma distinta.” Artículo 42 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2205.

¹⁷ El contrato de opción de compra también tiene acceso al Registro. Artículo 38 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2201. Ello, siempre y cuando tal contrato reúna tres circunstancias: (1) que se consigne en escritura pública; (2) que contenga el precio estipulado para la adquisición de la finca y el que se hubiere convenido para conceder la opción; (3) y que contenga el plazo para ejercer la opción. Id. La inscripción de la opción

venderle la cosa al optante si dentro del tiempo acordado éste ejerce la opción. Rosa Valentín v. Vázquez Lozada, 103 D.P.R. 796, 807 (1975). En particular, el contrato de opción de compra es una promesa unilateral que se asemeja más a un contrato preparatorio o precontrato, ya que la aceptación por parte del optante no produce un inmediato perfeccionamiento del contrato de compraventa, sino que mas bien activa la obligación del promitente o concedente de vender y del optante de comprar la cosa objeto del contrato. Id., a la pág. 810; véase, Rosy v. Tribunal Superior, *supra*, a las págs. 740-742; Collazo v. Conesa, 70 D.P.R. 155 (1949). Véase, también, A. Hernández Gil, Derecho de Obligaciones, Madrid, 1988, Tomo III, págs. 572-573.

En S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713 (2001), el Tribunal Supremo resumió la doctrina jurisprudencial en cuanto al contrato de opción de compra en los siguientes términos: “[s]e trata de un contrato consensual, mediante el cual una parte (promitente) le concede a otra parte (optante) el derecho exclusivo a decidir de manera unilateral si comprará determinado bien inmueble que le pertenece al promitente.” Id., pág. 722. Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador, 123 D.P.R. 571, 583 (1989); Del Toro v. Blasini, 96 D.P.R. 676, 681-682 (1968); véase, también, Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt, 156 D.P.R. 234, 246 (2002).¹⁸ Sus requisitos esenciales son: (1) la concesión al optante de la facultad de decidir

caducará transcurrido el plazo para ejercerla o cinco años de la fecha en que fuese practicada, lo que ocurra primero, sin perjuicio de que pueda otra vez inscribirse por el referido término si no ha vencido el término contractual para el ejercicio de la misma. Si se tratara de un arrendamiento con opción a compra, “la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.” Id.

¹⁸ El profesor Michel J. Godreau define la opción de compraventa como: “la facultad que se le concede a un comprador para que decida durante un plazo determinado, mediante la manifestación de su aceptación, el perfeccionamiento del contrato de compraventa que ha sido ya acordado en todos los aspectos fundamentales y secundarios y a cuyo cumplimiento se mantiene comprometido el concedente durante todo el término de vigencia de la opción.” Michel J. Godreau, La opción de compra en Puerto Rico, 53 Rev. Jur. U.P.R. 563, 576 (1984).

unilateralmente si celebrará o no el contrato principal sin obligación alguna por parte de éste; (2) que la concesión tenga un carácter exclusivo; (3) que se establezca un plazo para ejercer la opción; y, (4) que no exista otra condición que no sea el propio juicio del optante. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, *supra*, a la pág. 722; Rosa Valentín v. Vázquez Lozada, *supra*, a las págs. 807-808.

Adicionalmente, las partes en este tipo de contrato suelen pactar el pago de una prima. Para ser inscribible, este contrato debe constar en escritura pública.¹⁹

III

Es preciso comenzar por dejar claramente establecido que lo que tenemos ante nuestra consideración es la figura del arrendamiento del inmueble en controversia y no el de la opción de compraventa. Es importante hacer tal clarificación, porque el resultado del caso no es necesariamente el mismo si se tratara de una u otra figura. Según hemos adelantado, el contrato de opción de compra constituye un gravamen oneroso sobre la propiedad que obliga su enajenación, si se ejerciera la opción, por lo que claramente se requeriría para su validez la concurrencia de todos los comuneros. El arrendamiento, en cambio, es esencialmente un acto de administración, sujeto, por tanto, a reglas distintas sobre la participación de los comuneros en la administración de la cosa.

El caso de autos trata exclusivamente sobre la figura de arrendamiento, puesto que el contrato de opción de compra, resulta en esta etapa inconsecuente en la medida que transcurrió el término convenido para su ejercicio, sin que ello ocurriera.²⁰ De

¹⁹ Su falta de inscripción no lo torna nulo. Los contratos que sí deben constar en escritura pública bajo pena de nulidad son los establecidos, por ejemplo, en los Artículos 575, 1273, 1558, 1559 del Código Civil. 31 L.P.R.A. secs. 2010, 3557, 4313 y 4314.

²⁰ Notamos que para su cumplimiento la opción de compra tenía atada una condición suspensiva: que se autorizara la segregación. Ello, conforme la siguiente cláusula en el

todas maneras según ya indicamos, por no concurrir a la transacción la unanimidad de los comuneros, resultaba nulo ab initio, por lo que carecía de toda efectividad y validez.

Clarificado lo anterior, luego de examinar cuidadosamente el arrendamiento convenido a la luz del derecho aplicable, debemos concluir que, distinto a lo decidido por el foro de instancia, tal contrato debe catalogarse como un acto de administración y mejor disfrute de la cosa común. No es un acto de conservación propiamente. Tampoco se altera el inmueble, ya que el arrendamiento implica la devolución de la misma propiedad cuando termine. De igual manera, no hay un cambio en la sustancia, ni en el destino de la cosa, ni menos aún, se dispone de la propiedad. Asimismo, el contrato no fue inscrito en el Registro de la Propiedad, ni tampoco podía ser inscrito porque no constaba en escritura pública (el arrendamiento se acordó mediante contrato privado, reconocido mediante affidavit. De ahí que no contaba con las cualidades esenciales para lograr su inscripción, lo que lo hubiera convertido en un gravamen real que convertiría el acto en uno dispositivo. Como ha expresado el Prof. Luis Rafael Rivera sobre las características del contrato que examinamos:

[...] el contrato de arrendamiento inmobiliario se caracteriza porque el dueño arrendado transfiere al arrendatario el uso del bien con retención del dominio por tiempo determinado a cambio de precio cierto [...]. Por tratarse de un acto de administración, el arrendamiento termina cuando se trasmite el dominio del inmueble arrendado, según lo expresa la conocida máxima “renta quita renta”. Es un contrato que genera obligaciones personales sin ninguna trascendencia real —opera *inter alia*— y no afecta a terceros a menos que figure su inscripción en el Registro de la Propiedad. [...]

contrato: “[e]l término de esta opción será de sesenta (60) días contados a partir de la fecha que la Administración de Reglamentos y Permisos autorice la segregación de los inmuebles”. Véase la página 100 del apéndice de la apelación. La opción de compra de por sí es un acto de disposición que requiere del consentimiento de todos los componentes de la comunidad hereditaria. Sin embargo, el hecho de que esta cláusula sea nula no invalida las relacionadas al arrendamiento como un acto de administración. Véase, por ejemplo, Maldonado v. Cruz, 161 D.P.R. 1, 21-22 (2004).

Se ha reconocido, sin embargo, que la inscripción convierte el arrendamiento en un derecho real. L. R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da. ed., Jurídica Editores, 2002, pág. 423, (citas omitidas).

Como podemos observar, el arrendamiento es por su propia naturaleza un típico acto de administración de la cosa común y en este caso en particular, no hemos identificado circunstancia alguna que nos permita concluir que no se trate de un acto de administración y si uno dispositivo. El arrendamiento en controversia perseguía el propósito de lograr al mejor disfrute y aprovechamiento de la propiedad.

El hecho de que se extienda por 10 años, no altera esa naturaleza. Es un término común y razonable en arrendamientos del tipo que aquí se acordó para el establecimiento u operación de un negocio de venta de automóviles. Si bien el art. 1232 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 353, citado por el TPI en apoyo de su decisión, incluye el arrendamiento de más de 6 años como aquellos contratos que deban figurar en escritura pública, ello es así cuando se le quiere atribuir a ese contrato efectos de gravamen real sobre el inmueble mediante su acceso al Registro de la Propiedad. Se recordará que solo los contratos que satisfagan estos requisitos (que su término exceda los 6 años y conste en escritura pública), pueden ser inscritos en el Registro y disfrutar de las protecciones que el régimen registral ofrece. (Véase sobre el particular nota al calce núm. 15, ante). En cambio, el hecho de no constar en escritura pública no incide sobre su validez, siempre que concurren los elementos esenciales dispuestos en el ordenamiento contractual para su validez y efectividad. Desde hace muchas décadas atrás el Tribunal Supremo ha establecido claramente que al ausencia de la formalidad de documento público, no afecta la

validez del contrato de arrendamiento, como tampoco incide sobre su validez la ausencia de la formalidad escrita en los contratos que excedan los \$300.00, como también dispone ese mismo artículo. Ello, siempre que, como indicamos, concurren los elementos esenciales de consentimiento, objeto y causa. Véase, Estado Libre Asociado de Puerto Rico v. Baldrich, 79 D.P.R. 680 (1956). Véase, además, nota al calce núm. 18, sobre los contratos que si tienen que constar en escritura pública, so pena de nulidad. De ahí que incidió el TPI al conferir a este artículo un alcance que no tiene, al acoger como requisito indispensable para la validez de los arrendamientos de más de 6 años la formalidad de la escritura pública.

Así adjudicado este asunto, es válido el contrato de arrendamiento bajo consideración si en su celebración concurrió una mayoría de los miembros de la comunidad hereditaria. Los miembros de esa comunidad son: Juanita Concepción Ríos (viuda), sus hijos John James, Mayda Xiomara y Jessie Guy Elkins Concepción, así como otros dos hijos del causante, Priscilla y Eduardo Elkins Peterson. Los primeros cuatro comparecieron al contrato y los últimos dos no. Vista la controversia a base del frío ejercicio de la matemática, se habría cumplido en este contrato con el requisito de mayoría. No obstante, es preciso reconocer que existe una controversia meritoria que puede incidir *prima facie* sobre la validez de este contrato por no satisfacerse este requisito de mayoría. Esta gira en torno a si era válido el consentimiento prestado por Mayda Xiomara a su señora Madre para que ésta la representara en esa transacción mediante un poder por su alegada incapacidad mental. Si bien al momento de otorgar el poder esta no había sido aun legalmente declarada incapaz, se alega que

como cuestión de hecho ella carecía de capacidad para consentir a la transacción en controversia y que ello era de conocimiento de su señora madre. Notemos, sin embargo, que aunque con respecto a otro extremo, el TPI se propone celebrar vista evidenciaria a fin de resolver la referida controversia sobre la validez del poder en cuestión. A la luz de ese estado procesal, y de la pertinencia que se resuelva definitivamente esta cuestión, no es posible en este momento determinar concluyentemente si es válido o no el contrato de arrendamiento, hasta tanto el TPI disponga por vía de vista evidenciaria la capacidad mental de la joven Mayda Xiomara al otorgar el poder en favor de su madre. Es luego que se dilucide este asunto que podrá concluirse si se satisfizo el requisito de mayoría para la celebración de este contrato. Asimismo en caso de que se sostenga la incapacidad, resulta menester determinar, además, si era el contrato rectificable por su actual tutora legal, sujeto a la posible autorización judicial para ello, conforme al Art. 332 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 1277. Una vez atendida las anteriores controversias o materias, se podrá finalmente resolver concluyentemente la validez del arrendamiento en cuestión, aun cuando éste consista en un acto de administración, conforme antes dictaminado.

En consideración a todo lo anterior, se revoca la determinación del TPI en cuanto a la invalidez del arrendamiento por ser un acto dispositivo. En cambio, se concluye que se trató de un acto de administración. Sin embargo, corresponderá, en su día determinar el TPI la validez del contrato sujeto a si se cumplió con el requisito de mayoría, una vez resuelta la controversia sobre la capacidad mental de Xiomara, con los demás escenarios antes contemplados. Dictamos sentencia bajo los parámetros antes

expuestos y remitimos el caso al foro originario para la continuación de los procedimientos acorde con la determinación aquí alcanzada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones