

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

THOMAS NATHAN  
SPONTELLI

Apelante

v.

ALICIA GONZÁLEZ  
BENIQUEZ

Apelada

JOHN DOW & JANE  
DOE

*Parte con Interés*

**KLAN201800836**

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia  
Sala Superior de  
Aguada

Civil. Núm.  
ABCI201600333

Sobre:  
Opción de Compra

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2019.

El 29 de octubre de 2018, este Tribunal dictó una Sentencia revocando la decisión del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada, mediante la cual desestimó la demanda presentada por el apelante Thomas Nathan Spontelli.<sup>1</sup> Sin embargo, la parte apelada presentó una oportuna reconsideración, la cual luego de evaluarla en sus méritos, el 10 de diciembre de 2018, decidimos dejar sin efecto nuestra decisión anterior y, en consecuencia, procedemos a dictar Sentencia en Reconsideración.

**I**

Según surge del expediente apelativo, el 31 de diciembre de 2015, el señor Thomas Nathan Spontelli (Spontelli/apelante) y el fenecido Luis Ángel González Beniquez, otorgaron ante notario público un "Contrato de

<sup>1</sup> Notificada y archivada en autos el 31 de octubre de 2018.

Opción de Compra" sobre una propiedad sita en el Barrio Río Grande de Rincón perteneciente a este último.<sup>2</sup> Se estableció como precio de compraventa la suma de noventa y ocho mil dólares (\$98,000.00), de los cuales el apelante había satisfecho setenta y tres mil dólares (\$73,000.00) previamente. El señor Spontelli se comprometió a entregar los restantes veinticinco mil dólares (\$25,000.00) en un término de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento del contrato de opción. A pocos días de la celebración del contrato, el señor Luis Ángel González Beníquez falleció.

No obstante, el señor Spontelli decidió ejercer su derecho de opción antes de que venciera el término. Así, el 29 de marzo de 2016, presentó una demanda sobre opción de compra contra la señora Alicia González Beníquez (González Beníquez) y los miembros de la Sucesión del causante Luis Ángel González Beníquez, de nombres desconocidos. Spontelli alegó que los demandados se negaron a cumplir con la obligación contraída mediante la opción, por lo que solicitó auxilio del tribunal.

Por su parte, en su contestación a la demanda, la señora González Beníquez negó las alegaciones principales e incluyó varias defensas afirmativas. En particular, adujo que la propiedad le pertenecía al señor Ángel Luis González González (González González), hijo y único heredero del causante, quien residía en Nueva York. El 14 de octubre de 2016, el demandante

---

<sup>2</sup> Según se desprende del contrato de opción de compra, la apelada Alicia González Beníquez compareció como parte vendedora toda vez que es dueña titular del terreno. Ahora bien, en el referido contrato se hizo constar que la apelada compró el inmueble en cuestión con dinero y a ruego de su hermano, el señor Luis Ángel González Beníquez, q.e.p.d., quien era el verdadero dueño de la propiedad. Véase, Anejo 2 del recurso de apelación, pág. 13.

enmendó la demanda para incluir al señor González González como codemandado.<sup>3</sup> Este último se sometió a la jurisdicción del tribunal y presentó su contestación a la demanda.

Luego de varios incidentes procesales, el juicio se llevó a cabo los días 8 y 9 de marzo de 2018. Como parte del desfile de prueba de la parte demandante, el foro de instancia tuvo ante sí el testimonio del notario Omar E. Moret Guzmán y el del propio demandante. Una vez concluyó el desfile de prueba, los demandados solicitaron al foro primario la desestimación de la demanda al amparo de la Regla 39.2 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2(c). Tras escuchar los planteamientos de ambas partes, el tribunal se reservó el fallo y ordenó la continuación de los procedimientos. No obstante, los demandados renunciaron a la presentación de prueba y dieron por sometido el caso.

Así, tras aquilatar la prueba testifical y documental recibida, el 27 de junio de 2018, el foro primario dictó la Sentencia apelada. Mediante esta, declaró sin lugar la demanda. Según determinó el tribunal de instancia, por tratarse de un plazo de caducidad, el señor Spontelli tenía que haber ejercitado la opción en el término pactado en el contrato y tenía que haberle reclamado al señor González González, único heredero del causante. Ninguna reclamación procedía contra la hermana del causante.

Asimismo, el tribunal sentenciador destacó que el demandante no hizo ofrecimiento de pago alguno, ni consignó en el tribunal la suma pactada en el contrato

---

<sup>3</sup> Anejo 6 del recurso de apelación, págs. 27-28.

de opción. Como parte de las determinaciones de hechos, el foro apelado formuló, en lo pertinente, lo siguiente:

[...]

6. El predio antes descrito a pesar que de la escritura antes aludida surgía que quien compró el mismo lo fue la co-demandada Alicia González Benítez, la realidad fue que ésta actuó como testafarro de su hermano [Ángel Luis]<sup>4</sup> González Benítez, quien fue el verdadero comprador.

[...]

8. Allá en o para septiembre u octubre de 2003, [Ángel Luis]<sup>5</sup> González Benítez arrendó al demandante el predio y la estructura antes aludidos.

9. El contrato de arrendamiento fue uno verbal, sin término establecido y con un canon de \$500.00 mensuales.

[...]

11. En algún momento en el mes de diciembre de 2015, comparecieron a la oficina del Notario Público, Lcdo. Omar E. Moret Guzmán, en el Municipio de Aguada, el demandante y la persona que indicó el notario respondía al nombre de Luis Ángel González Benítez. El propósito, según el notario era que se preparara un contrato de opción de compra sobre la propiedad antes mencionada.

[...]

22. En el contrato de opción se hizo constar, entre otras cláusulas, lo siguiente:

(a) [...]

(b) [...]

(c) "La parte compradora se compromete a entregar a la parte vendedora Sr. Luis Ángel González Benítez la suma de los restantes VEINTICINCO MIL DOLARES (\$25,000.00) en un término de TRES (3) MESES a partir del presente otorgamiento."  
(Cláusula (c)).

23. A la fecha de otorgarse el contrato de opción de compra, el demandante no tenía la suma de \$25,000.00 que se mencionaba en el documento. Dependía para obtenerlos de un préstamo a su familia.

---

<sup>4</sup> Debe leer Luis Ángel González Benítez. Entendemos que fue un error del tribunal sentenciador toda vez que Ángel Luis es el codemandado hijo del causante. Véase, Anejo 1 del recurso de apelación, pág. 5.

<sup>5</sup> íd.

24. En el contrato de opción se pactó que el precio de la compraventa serían \$98,000.00. Además se dijo que el optante ya había pagado \$73,000.00 en fecha anterior. Conforme la evidencia desfilada, quedó claro que los alegados \$73,000.00 pagados, correspondían al dinero que había pagado el demandante al dueño de la propiedad en concepto de cánones de arrendamiento del inmueble. En otras palabras, el demandante nunca pagó como tal, determinada cantidad para propósitos del contrato de compraventa.

25. Cinco días luego de otorgarse el contrato de opción de compra, es decir, el 5 de enero de 2016, falleció Luis Ángel González Benítez.

26. El demandante se enteró el mismo día 5 de enero de 2016 de la muerte de Luis Ángel González Benítez.

27. El término en que vencía la opción de compra era el 31 de mayo de 2016.

[...]

29. El demandante, luego de otorgarse el contrato, nunca se comunicó con Alicia González Benítez; así como tampoco con Ángel Luis González González, quien era hijo y único heredero del causante Luis Ángel González Benítez.

[...]

33. [...] Reconoció el demandante que él; ni conocía quien era el heredero del causante Luis Ángel González Benítez. En fin, nunca le hizo reclamo alguno al heredero Ángel Luis González González.

34. El demandante, luego de enterarse de la muerte de Luis Ángel González Benítez, no consignó en el Tribunal los \$25,000.00 restantes del precio de la compraventa.

Por estar en desacuerdo con dicha determinación, el apelante compareció ante nos y planteó la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ CRASAMENTE EL TPI AL APLICAR LA REGLA 39.2 (c) DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL, PUES LA MERA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA TIENE COMO PROPÓSITO HACER EL RECLAMO DEL DERECHO DE OPCIÓN DENTRO DEL TÉRMINO PACTADO.

ERRÓ EL TPI EN SU APRECIACIÓN DE LA PRUEBA AL OBVIAR EL CONTRATO DE OPCIÓN Y CONCLUIR QUE LOS PAGOS REALIZADOS POR EL DEMANDANTE FUERON POR CONCEPTO DE PAGOS DE CANON DE

ARRENDAMIENTO Y NO IMPUTARLOS AL PRINCIPAL DEL PRECIO DE COMPRAVENTA COMO ACORDARON LAS PARTES.

El 29 de octubre de 2018, atendimos la controversia en cuestión y dictamos Sentencia. En dicha ocasión, revocamos la decisión del foro apelado por entender que el acuerdo logrado entre el apelante y el difunto Luis Ángel González Benítez realmente se trataba de un contrato de compraventa y no de opción de compra. En consecuencia, la parte apelada estaba obligada a cumplir con la obligación contraída en virtud del contrato de compraventa. A tono con lo anterior, se devolvió el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos.

Sin embargo, nuestra determinación fue tomada sin contar con la transcripción de la prueba oral, aun cuando habíamos autorizado la presentación de la misma; como tampoco nos beneficiamos de la comparecencia de la parte apelada por haber dictado sentencia previo a la presentación de su escrito en oposición. Por tales motivos, la parte apelada solicitó la reconsideración de la antes dicha sentencia.

El 10 de diciembre de 2018, dejamos sin efecto nuestro dictamen y, le ordenamos a la parte apelante presentar la transcripción de la prueba oral. Además, le concedimos oportunidad para presentar un alegato suplementario y, a la apelada, término para presentar su escrito en oposición al recurso de apelación.

Finalmente, luego de presentar la transcripción de la prueba oral, el apelante presentó el 22 de febrero de 2019 su alegato suplementario. Reiteró que desconocía quien era el heredero del señor Luis Ángel González Benítez, por lo que el único remedio que tenía para

ejerger su derecho de opción dentro del plazo pactado era acudiendo al tribunal; lo anterior, unido al hecho de que la apelada González Benítez se negó a cumplir con la voluntad de su hermano. Además, el señor Spontelli aseguró que el causante y él acordaron mediante contrato verbal, que los pagos realizados por concepto de arrendamiento se acreditarían al precio de venta.

La parte apelada no presentó alegato. Con la transcripción de prueba oral, el alegato suplementario y los documentos previamente sometidos, procedemos a resolver.

## II

### A

El Código Civil carece de disposiciones que regulen la figura del contrato de opción. Sin embargo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico lo ha definido como "el convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal". *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 724 (2008), citando a *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002); *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571 (1989).

Así, el contrato de opción le concede al optante la facultad de determinar, dentro de un plazo cierto, si perfecciona el contrato definitivo. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, supra. De hecho, "la opción está atada a un contrato definitivo que las partes han delimitado previamente". Íd. De igual forma, el concedente tiene la obligación de no frustrar la facultad que le asiste al

optante mientras el plazo para ejercer el derecho de opción está vigente. Íd. Véase, además, *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra. De así hacerlo, incurrirá en responsabilidad contractual y el optante perjudicado podrá instar una acción en su contra. Íd.

En *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 246, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1982, T. II, Vol. 2, págs. 48-65, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó:

[e]n este tipo de contrato no se opta por optar, sino que la opción es la posibilidad de perfeccionar un contrato previamente delimitado. Es decir, no hay un contrato que sea solo de opción, sino una posibilidad de optar al contrato que se haya tenido en cuenta como resultado final de la negociación.

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

Como norma general, es suficiente con que el optante simplemente notifique al optatario su voluntad de perfeccionar el acuerdo por el cual optó para ejercer



efectivamente su derecho de opción.<sup>6</sup> *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 246. Lo anterior no impide que las partes en un contrato de opción también pueden establecer cómo deberá ejercerse el derecho de opción dentro del término. *Matos, González v. S.LG. Rivera-Freytes*, 181 DPR 835, 848-849 (2011) (Sentencia). Ahora bien, "cualquier acto que se deba realizar junto a la tradicional declaración de voluntad para ejercer la opción, [...], siempre tiene que depender del arbitrio exclusivo del optante". *Íd.*, pág. 848. Por ejemplo, las partes pueden convenir que el optante podrá ejercer la opción dentro del plazo convenido entregando a su vez al optatario el precio de compraventa pactado. *Íd.*, pág. 850; véase, además, Puig Brutau, *op. cit.*, pág. 61.

En resumen, en *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 DPR 796, 807-808 (1975), el Tribunal Supremo adoptó los requisitos esenciales que debe tener el contrato de opción, acorde con la doctrina española. A esos efectos, mencionó los siguientes: (1) la concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna de esta (la prima, en su caso, es elemento accidental); (2) que la concesión sea de modo exclusivo; (3) por un plazo cierto y, (4) sin otra condición que el propio juicio del optante. Véase, J. Castán Tobeñas, *Derecho civil español, común y floral*, 14ta ed., Madrid. Ed. Reus, 1988, T. IV, pág. 50. Así, con el oportuno ejercicio del derecho de opción, el acuerdo proyectado se entenderá perfeccionado, quedando pendiente solo su consumación. Véase, Puig Brutau, *op. cit.*, pág. 61.

---

<sup>6</sup> "La declaración del optante tiene el carácter de unilateral y recepticia, no sujeta a forma expresa, pero tendrá que constar de manera fehaciente". Puig Brutau, *op. cit.*, pág. 57.

Ahora bien, sabido es que a los contratos de opción también les aplica las normas generales sobre las obligaciones y los contratos. *Matos, González v. S.LG. Rivera-Freytes*, supra; *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, supra. Por ello, las partes contratantes pueden establecer aquellos pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, mientras no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público, y medie consentimiento, objeto y causa. Arts. 1207 y 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372, 3391; *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 98 (2004).

Una vez queda perfeccionado el contrato, las partes que lo suscriben están sujetas, no solo al cumplimiento de lo pactado, sino también a "todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). Finalmente, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan margen a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471.

#### **B**

Por otra parte, el contrato de compraventa se define como aquél mediante el cual uno de los contratantes se obliga entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Art. 1334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3741. Así, el contrato de compraventa se perfecciona cuando los contratantes llegan a un acuerdo en cuanto a la cosa y el precio, los cuales se consideran

los elementos objetivos o reales de dicho contrato. *Banco Popular v. Registrador*, 181 DPR 663, 672 (2011).

Asimismo, el Tribunal Supremo ha establecido que el contrato de compraventa tiene que cumplir con los requisitos esenciales para la validez de los contratos en general. Es decir, se requiere: consentimiento, objeto y causa. Íd. En particular, el consentimiento de los contratantes se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que constituirán el acuerdo. Art. 1214 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3401.

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

### C

En materia de apreciación de prueba los foros apelativos deben brindar deferencia a las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia. Véase, *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 740 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999). En fin, la norma general es que, si la actuación del foro *a quo* no está desprovista de una base razonable y no perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de primera instancia, a quien

corresponde la dirección del proceso. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

En cuanto a la apreciación de prueba documental, el Tribunal Supremo ha sido consistente en que los foros apelativos estamos en la misma posición que el foro sentenciador. Véase, *Martí Méndez v. Abréu Feshold*, 143 DPR 520, 527 (1997); *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 13 (1989). Si de un examen de la prueba se desprende que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se ha justificado la intervención del tribunal apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. *C. Brewer PR, Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). "El arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no absoluto". *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8 (1987). Por eso una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. Íd. Ahora bien, un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181 (1985).

Lo anterior resulta medular ya que es norma arraigada que como foro apelativo no debemos intervenir con las determinaciones de hechos, ni con la adjudicación de credibilidad que hace un Tribunal de Primera Instancia y sustituir mediante tal acción su criterio por el nuestro. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448-449 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). La apreciación que hace el foro primario merece nuestra

deferencia toda vez que es éste quien tiene la oportunidad de evaluar directamente el comportamiento de los testigos y sus reacciones ya que ese es el único que observa a las personas al declarar y aprecia su *demeanor*. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982).

En síntesis, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Primera Instancia. Regla 43.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; *Rivera Menéndez v. Action Services*, *supra*, pág. 448-449; *Monllor Arzola v. Sociedad de Gananciales*, 138 DPR 600, 610 (1995).

### III

Una vez fue completado el expediente apelativo con la transcripción de la prueba oral y el alegato suplementario,<sup>7</sup> hemos decidido sostener en reconsideración nuestra determinación de revocar el dictamen apelado, por diferentes fundamentos. Veamos.

En el presente caso nos encontramos ante un documento público intitulado "Contrato de Opción de Compra". Conforme fue declarado por el apelante en el juicio, así como por el notario público que lo otorgó, la voluntad de las partes consistió en plasmar por escrito un acuerdo verbal de opción de compra sobre un inmueble propiedad del causante Luis Ángel González Benítez.<sup>8</sup> Es un hecho incuestionable que la participación de la señora González Benítez en el contrato se dio en su carácter como titular del inmueble,

---

<sup>7</sup> La parte apelada no presentó alegato en oposición.

<sup>8</sup> Transcripción de la prueba oral de 8 de marzo de 2018, pág. 23, L: 9-10; pág. 110, L: 2-9; pág. 128, L: 7-8.

por haberlo comprado con dinero y a ruego de su hermano.<sup>9</sup> De tal modo que la apelada no se benefició, ni se beneficiaría de ningún modo de la ejecución del contrato en cuestión.<sup>10</sup>

Aclarado lo anterior, veamos si el contrato suscrito por las partes cumple con los elementos característicos de un contrato de opción.

Primero, se estableció como precio de venta la suma de \$98,000.00, de los cuales el apelante pagó previamente \$73,000.00.<sup>11</sup> Hacemos un paréntesis para señalar que contrario a lo determinado por el foro primario<sup>12</sup>, aun cuando los \$73,000.00 pagados por el señor Spontelli son producto de las rentas pagadas por este desde el 2003 como inquilino de la propiedad, la prueba desfilada en el juicio demostró que las partes acordaron mediante contrato verbal que las rentas pagadas serían acreditadas al precio de venta.<sup>13</sup> La parte apelada no presentó prueba en contrario. Por tanto, erró el foro primario en su apreciación de la prueba al determinar que el señor Spontelli nunca pagó determinada cantidad para propósitos del contrato de compraventa.

Segundo, se estableció que los restantes \$25,000.00 serían pagados en un término de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del otorgamiento del contrato de opción.<sup>14</sup> Es decir, se estableció un plazo de tres (3) meses para ejercer la opción. El contrato de opción se

---

<sup>9</sup> Anejo 2 del recurso de apelación, pág. 13.

<sup>10</sup> Íd., pág. 14.

<sup>11</sup> Íd.

<sup>12</sup> Véase, determinación de hecho #23 del dictamen apelado, Anejo 1 del recurso de apelación, págs. 7-8.

<sup>13</sup> Transcripción de la prueba oral de 9 de marzo de 2018, pág. 35, L: 5-11; pág. 71, L: 14-15; pág. 110, L: 2-14; pág. 140, L: 1-4; pág. 165, L: 6-8.

<sup>14</sup> Anejo 2 del recurso de apelación, pág. 15.

otorgó el 31 de diciembre de 2015, por lo que la opción vencía el 31 de marzo de 2016.

Tercero, "vencido el referido término y verificado el cumplimiento de los pagos, la parte vendedora se compromete a traspasar mediante compraventa a la parte compradora la propiedad objeto del presente contrato".<sup>15</sup> Es decir, no basta con solo declarar la voluntad de ejercer su derecho de opción dentro de los tres (3) meses, sino que también tenía que entregar el dinero adeudado dentro del mismo término.

Por último, como parte de las cláusulas y condiciones, se estipuló que "durante dicho término, la parte vendedora no podrá en forma alguna vender, hipotecar, gravar, enajenar, ceder o transferir en forma alguna la propiedad objeto de este contrato, cuyos términos obligan a ambas partes, herederos o cesionarios".<sup>16</sup> Esta cláusula pretendía mantener la propiedad fuera del mercado para que ningún tercero pudiera adquirirla mientras estuviera vigente la opción. De esta forma quedó protegido el derecho de opción del señor Spontelli durante la vigencia del mismo.

Así, de una interpretación conjunta del contrato en cuestión y de la prueba testifical vertida en juicio, reconsideramos nuestra postura inicial y concluimos que el acuerdo suscrito entre el señor Spontelli y el causante Luis Ángel González Benítez constituye un contrato de opción de compra. Como vimos, en este caso la opción está atada a un contrato definitivo de compraventa que las partes habían acordado previamente. Quedaba al arbitrio exclusivo del apelante exigir el

---

<sup>15</sup> Íd.

<sup>16</sup> Íd.

cumplimiento del contrato en un plazo de tres (3) meses. El señor Spontelli sabía que, no hacerlo, resultaría en la pérdida de su derecho.

Resuelto lo anterior, nos corresponde determinar si erró el foro primario al desestimar la demanda por entender que el señor Spontelli no ejerció su derecho de opción dentro del término estipulado.

En síntesis, la parte apelante alegó que las gestiones para ejercer su derecho de opción resultaron infructuosas, toda vez que desconocía quien era el heredero del causante. Argumentó que el único remedio disponible que tenía para hacer valer su derecho era acudir al tribunal para exigir el cumplimiento del contrato de opción antes de vencer el término. Así, decidió radicar la demanda de epígrafe el 29 de marzo de 2016, dentro del término de tres (3) meses dispuesto en el contrato de opción, e incluyó como demandado a los miembros de la Sucesión del causante Luis Ángel González Benítez, quien resultó ser únicamente el apelado González González. Además, el señor Spontelli alegó que ante el desconocimiento del nombre del heredero del causante, no era posible cumplir con los requisitos de la consignación.

En el presente caso, el término para ejercer la opción era de tres (3) meses, por lo que vencía el 31 de marzo de 2016. El señor Luis Ángel González Benítez, propietario del inmueble en cuestión y con quien Spontelli suscribió el contrato de opción de compra el 31 de diciembre de 2015, falleció el 5 de enero de 2016. Conforme a las cláusulas del contrato, no rebatido por la parte apelada, la obligación de honrar el derecho de



opción era extensivo a los herederos del causante.<sup>17</sup> Es decir, ante el fallecimiento del señor Luis Ángel González Benítez, le correspondía al apelante hacer actos afirmativos para ejercer su derecho de opción frente al apelado González González, antes de vencer el término. De modo que coincidimos tanto con el foro primario como con la parte apelada, en cuanto a que no era a la señora González Benítez que el señor Spontelli tenía que notificarle sobre su deseo de ejercer la opción.<sup>18</sup>

Ahora bien, quedó demostrado en el juicio que el señor Spontelli desconocía quienes eran los herederos del causante.<sup>19</sup> No conocía al apelado González González.<sup>20</sup> La parte apelada no rebatió lo declarado por el apelante a esos efectos. Así, con ánimos de ejercer su derecho de opción antes de vencer el término, presentó la demanda de epígrafe el 29 de marzo de 2016.<sup>21</sup> En la demanda alegó que "John Doe y Jane Doe son personas cuya identidad es desconocida, pero tienen interés y son partes indispensables por conformar la Sucesión del causante Luis Ángel González Benítez". Posteriormente, a través de la contestación de la demanda de la señora González Benítez, el señor Spontelli advino en conocimiento de que el codemandado González González es el hijo y único heredero del causante. Como dijéramos, nada de lo anterior fue rebatido por los apelados. Oportunamente, el apelante enmendó la demanda para incluir el verdadero

---

<sup>17</sup> Íd.

<sup>18</sup> Ahora bien, sostenemos que la comparecencia de la señora González Benítez sería requerida al momento de otorgarse la escritura de compraventa por ser esta la titular del inmueble en cuestión.

<sup>19</sup> Transcripción de la prueba oral de 8 de marzo de 2018, pág. 137, L: 14-15; pág. 138, L: 1-2; pág. 184, L: 6.

<sup>20</sup> Véase, determinación de hecho #33 del dictamen recurrido, Anejo 1 del recurso de apelación, pág. 9.

<sup>21</sup> Anejo 3 del recurso de apelación, págs. 17-19.

nombre del heredero y sus circunstancias personales como residente de New York.<sup>22</sup> Así pues, la demanda enmendada se retrotrajo a la fecha de la presentación de la demanda original - el 29 de marzo de 2016. Véase, Regla 13.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 13.3. Ciertamente, para esa fecha, el término de tres (3) para ejercer la opción no había vencido.

Así pues, ante las circunstancias particulares de este caso, donde uno de los protagonistas del contrato de opción de compra falleció y su heredero era desconocido para el apelante, resolvemos que la presentación de la demanda el 29 de marzo de 2016 tuvo el efecto de darle notificación al apelado González González sobre la voluntad expresa del señor Spontelli de ejercer su derecho de opción antes de vencer el término. Además, ante falta de prueba en contrario, el apelante tenía los \$25,000.00 restantes y necesarios para ejercitar la opción.<sup>23</sup>

En virtud de lo anterior, resolvemos que el foro apelado erró al desestimar la demanda. El señor Spontelli ejerció su derecho de opción antes de vencer el término de tres (3) meses con la presentación de la demanda el 29 de marzo de 2016, por lo que el contrato quedó perfeccionado.

En definitiva, resolvemos que el apelado González González tiene el deber de cumplir con la obligación contraída por su padre, para finalmente ejecutar el contrato de compraventa previamente delimitado por las partes.

---

<sup>22</sup> Anejo 6 del recurso de apelación, págs. 27-28.

<sup>23</sup> Transcripción de la prueba oral de 8 de marzo de 2018, pág. 41, L: 9-10; pág. 133, L: 9-10; pág. 186, L: 1-2.

**IV**

Por los fundamentos antes expuestos, dictamos la presente Sentencia en Reconsideración donde **REVOCAMOS** la Sentencia emitida el 27 de junio de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia.

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

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