

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

JOSÉ ORLANDO ORTIZ  
Demandante-Apelante

Vs.

SUCN. RAFAEL CESTERO  
PADILLA ET ALS

Demandados-Apelados

KLAN202000140

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
San Juan

Caso Núm.:  
KAC2010-1432

Sobre:  
Resolución de  
Contrato, Cobro  
de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de agosto de 2020.

El Sr. José Orlando Ortiz Colón (señor Ortiz) solicita que este Tribunal revise la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). En esta, el TPI declaró no ha lugar la *Demanda* por resolución de contrato y cobro de dinero que instó el señor Ortiz en contra de la Sucesión del Sr. Rafael Cestero Padilla (Sucesión).

Se confirma la *Sentencia* del TPI.

**I. TRACTO PROCESAL**

El 1 de diciembre de 2010, el señor Ortiz presentó una *Demanda* en contra de la Sucesión. Alegó que suscribieron un *Acuerdo* el 8 de julio de 1994, mediante el cual se le concedió al señor Ortiz la opción de comprar una propiedad. Añadió que la Sucesión se comprometió a entregar la propiedad libre de cargas y gravámenes, y a ser diligente en las gestiones ante el

Registro de la Propiedad. Indicó que informó su interés en ejercer la opción y entregó un depósito de \$110,000.00, pero la propiedad tenía problemas registrales. Sostuvo que reiteró su interés en varias ocasiones, pero la Sucesión incumplió con su obligación de corregir los errores en la inscripción de la propiedad. Solicitó la resolución del Acuerdo y la devolución del depósito.

Por su parte, la Sucesión expresó que la opción de compra caducó, pues el señor Ortiz tenía desde el 1 de julio de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 para ejercerla.

Luego de ciertas enmiendas a la *Demanda* para, entre otras cosas, añadir ciertas partidas por daños, el señor Ortiz presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. La Sucesión se opuso. Tras varias réplicas y dúplicas, el TPI emitió una *Resolución*. Declaró no haber lugar a la solicitud de sentencia sumaria. Concluyó que existían controversias de hechos materiales sobre la intención contractual, particularmente si el *Acuerdo* estaba sujeto o no a una condición que la Sucesión tenía que cumplir. Añadió que debía determinarse si las partes acordaron extender el término para ejercer la opción.

Posterior al juicio, el 9 de diciembre de 2019, el TPI emitió una *Sentencia*. Determinó que la opción de compra no estaba condicionada a que la Sucesión resolviera la situación registral de la propiedad. Indicó que nunca se configuró un acuerdo para extender el término de vigencia del contrato de opción a compra. Añadió que el señor Ortiz no pagó el balance de \$318,575.00 dentro del término establecido para ejercer

su opción de compra. Declaró no ha lugar la *Demanda* y ordenó el pago de costas a favor de la Sucesión.

En desacuerdo, el señor Ortiz presentó una *Moción de Reconsideración*. Arguyó que la Sucesión se obligó a entregar la propiedad libre de cargas y gravámenes al momento de efectuar la compraventa. Señaló que, en varias ocasiones, expresó su intención de comprar la propiedad y pidió que la Sucesión cumpliera con la condición. Argumentó que no se trató de un contrato de opción de compra, sino un contrato de promesa bilateral de compraventa. Adujo que la Sucesión se apoderó ilegalmente del depósito, pues le hicieron creer que estaban gestionando la inscripción.

El TPI declaró no ha lugar la *Moción de Reconsideración*.

Inconforme, el señor Ortiz presentó una *Apelación* y señaló:

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EL ACUERDO EN LA CONTROVERSIA NO PODÍA ESTAR CONDICIONADO A QUE LA [SUCESIÓN] RESOLVIERA LA SITUACIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

EN LA ALTERNATIVA, ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EL ACUERDO SUSCRITO POR LAS PARTES ERA UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA.

ERRÓ EL TPI AL NO DECLARAR LA RESOLUCIÓN DEL ACUERDO OTORGADO ENTRE LAS PARTES.

Por su parte, la sucesión presentó su *Alegato de la Parte Apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, se resuelve.

## II. MARCO LEGAL

### A. **Apreciación de la Prueba**

Como norma general, este Tribunal no debe intervenir con las determinaciones de hechos que efectúa el TPI, ni debe sustituir su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR

431, 448 (2012). La razón jurídica de esta normativa es ser deferentes a un proceso que ocurrió, principalmente, ante los ojos del juzgador de instancia. Ese juzgador fue quien observó y percibió el comportamiento de los testigos al momento de declarar y adjudicó la credibilidad que le merecieron sus testimonios. *Rivera Figueroa v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009).

Cónsono, se concede respeto a la adjudicación de credibilidad que efectuó el juzgador primario de los hechos, dado que este Tribunal cuenta solamente con récords mudos e inexpressivos. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Por tal razón, las determinaciones de hechos basadas en el testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 42.2.; *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009).

De ordinario, este Tribunal sostendrá el pronunciamiento del TPI --en toda su extensión-- en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012). Es decir, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando un examen detenido de la misma lleve a este Tribunal a convencerse de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes, o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor o inherentemente improbables. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). Este Tribunal deberá intervenir solo ante la presencia de

estos elementos, o cuando la apreciación de la prueba no concuerde con la realidad fáctica o sea inherentemente imposible o increíble. *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

Sin embargo, la norma de abstención y deferencia judicial no aplica en cuanto a la evaluación de la prueba pericial y documental. La prueba documental es susceptible a una evaluación independiente por parte de este Tribunal. Así, a la hora de apreciar la evidencia documental, este Tribunal está en la misma posición que el TPI. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000). No obstante, se observa deferencia cuando se impone la necesidad de hacer un balance entre la prueba testifical y la documental. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 777 (2007).

#### **B. Interpretación de Contrato**

En el ordenamiento rige la libertad de contratación. Así, un contrato existe desde el momento en que las partes consienten a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Estas pueden establecer "los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público". Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Por lo cual, un tribunal no puede relevar a una parte de la obligación que le impone el contrato una vez concurren las condiciones esenciales para su validez. *Asoc. de Residentes Los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros*, 194 DPR 258, 267 (2015). Cónsono,

conforme con el principio de *pacta sunt servanda*, las partes se obligan en todas las consecuencias de lo que pacten conforme a la buena fe y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Collazo v. Huertas*, 171 DPR 84, 103 (2007); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725 (2001).

Cuando los términos son claros y específicos, el contrato no estará sujeto a interpretación. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. A estos fines, el Foro Judicial Máximo expresó que, al momento de interpretar un contrato, se debe presuponer la "lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas". *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, supra*, pág. 726.

### **C. Contrato de Opción de Compra**

Si bien el Código Civil no regula el contrato de opción de compraventa, el Foro Más Alto ha reconocido su existencia:

Se 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. Esta facultad tendrá que ejercitarse dentro de un período de tiempo definido por las partes, y tanto el promitente como el optante se beneficiarán con el negocio. En realidad, se trata de un contrato preparatorio o precontrato encaminado al eventual otorgamiento de un contrato de compra y venta. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, supra*, pág. 722.

Los elementos de este tipo de contratación son:

(1) el optante tiene la facultad de decidir unilateralmente si celebrará la compra sin ninguna obligación de su parte; (2) dicha concesión es

exclusiva; (3) se establece un plazo para ejercitar la opción; y (4) la única condición es la voluntad del optante. Así lo explicó el Foro Judicial Máximo: "a pesar de ser un contrato consensual, la opción de compra es un contrato unilateral, porque el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al primero, si aquél así lo decide".  
*Íd.*

Entiéndase, el contrato de opción de compraventa se trata de un convenio, en el cual el promitente concede al optante la facultad de decidir respecto a la celebración o no del contrato principal de compraventa, por un plazo cierto, sujeto exclusivamente a su arbitrio. *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571, 583 (1989). Por ende, el optante ejerce su derecho a la opción con la mera notificación al promitente de su voluntad de perfeccionar el contrato. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002). Ahora, las partes pueden pactar las cláusulas, condiciones y requisitos que estimen convenientes. Ello, mientras estén sean legales y no violen el orden público. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005).

Si no se ejerce la opción pactada, el derecho del optante caduca con el mero transcurso del plazo o, de mediar renuncia, se extingue. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, *supra*, pág. 249. No obstante, el plazo para ejercer el derecho a la opción puede extenderse si: (a) el acuerdo admite prórroga; (b) se ha expresado; o (c) si la conducta de las partes denota la intención de novar el plazo tácitamente. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716 (2008).

A la luz de esta normativa, se resuelve.

### III. DISCUSIÓN

En suma, el señor Ortiz sostiene que un contrato con opción de compra puede requerir una acción de la parte promitente para que el optante pueda ejercer su derecho a adquirir. En la alternativa, arguye que el *Acuerdo* era un contrato bilateral. Finalmente, aduce que procedía la resolución del *Acuerdo*, pues la Sucesión frustró su objetivo.

Por su parte, la Sucesión señala que el *Acuerdo* establece que se entregaría la propiedad libre de gravámenes posterior a la compraventa y que ninguna de sus gestiones afectaría la fecha límite para ejercer la opción. Añade que el *Acuerdo* dispone que no se devolvería el depósito. Razona que la única condición del *Acuerdo* era que el señor Ortiz ejerciera la opción dentro del plazo acordado.

En su primer señalamiento de error, el señor Ortiz arguye que el *Acuerdo* estableció como condición para ejercer la opción que la Sucesión tramitara con diligencia los asuntos registrales de la propiedad. No tiene razón.

Conforme se indicó, el señor Ortiz suscribió un *Acuerdo* con el albacea de la Sucesión el 8 de junio de 1994. En lo pertinente, el *Acuerdo* dispone que:

Para opcionar esta parcela, el Sr. Ortiz efectuará un depósito inicial (sic) de \$110,000.00. La opción a compra sobre esta parcela comienza (sic) a regir desde el lero de julio del 1994 hasta el 31 de diciembre del 1995. Durante este periodo de tiempo de 18 meses, el Sr. Ortiz efectuará los arreglos necesarios para desarrollar el proyecto que tenga en mente. El mencionado depósito de \$110,000.00 no es reembolsable ni transferible, pero si será aplicable al precio de venta y será rebajado del total de esta parcela.

[...]



Al llegar el 31 de diciembre del 1995, el Sr. Ortiz tendrá que hacer el pago del balance, o sea, los \$318,575.00 dólares (sic) en su totalidad o pierde esta opción y el depósito antes señalado.

La Sucn. Cestero Padilla se compromete a entregar esta propiedad libre de gravámenes al Sr. Ortiz una vez efectuada la transacción de compraventa. Cualquier gestión registral y/o gubernamental administrativa para liberar de gravámenes esta parcela se efectuará dentro de los 18 meses que cubre el periodo de esta opción, extendiéndose dicho tiempo de serlo necesario, sin que esto y las gestiones que se estén efectuando ante el Registro y/o cualquier agencia gubernamental afecte la fecha límite (15 de diciembre de 1995) para que el Sr. Cuebas ejercite el contrato de opción. No obstante, queda acordado entre las partes que la Sucn. Cestero Padilla será diligente en sus gestiones ante el Registro de la Propiedad y cualquier agencia gubernamental que estuviera envuelta en dichas gestiones.<sup>1</sup> (Énfasis suplido).

Según las cláusulas del Acuerdo, el señor Ortiz tenía entre el 1 de julio de 1994 hasta el 31 de diciembre de 1995 para ejercer su derecho a la opción de compra. Para ejercer tal derecho, el señor Ortiz debía, en primer lugar, efectuar un depósito de \$110,000.00. Este se atribuiría al precio final de la propiedad y no era rembolsable o transferible. En segundo lugar, antes del 31 de diciembre de 1995, el señor Ortiz debía pagar la totalidad del balance por la propiedad, \$318,575.00. De lo contrario, perdería la opción y el depósito.

Es un hecho incontrovertido que el señor Ortiz cumplió con el primero de los dos pasos, a saber, efectuar el depósito de \$110,000.00. Ahora, la prueba documental revela que nunca se cumplió con el segundo requisito: el pago de la totalidad del balance por la propiedad antes de que se extinguiera el término.

---

<sup>1</sup> Apéndice de Apelación, págs. 36-37.

Surge del expediente que, entre el 1 de diciembre de 1995 y el 20 de junio de 2003, el señor Ortiz envió ciertas cartas a la Sucesión y expresó su interés en ejercer su derecho a la opción.

En su carta de 1 de diciembre de 1995, el señor Ortiz propuso que se extendiera el término para ejercer la opción por seis meses adicionales, hasta el 1 de julio de 1996. Esto, con el fin de concluir ciertos trámites legales, incluyendo aquellos ante el Registro de la Propiedad.<sup>2</sup>

En respuesta, en una carta de 2 de enero de 1996, la Sucesión contestó que dos de sus miembros estaban de acuerdo con extender el término de la opción, pero que tenían que obtener el consentimiento de todos para así efectuarlo.<sup>3</sup> Del expediente no surge que la Sucesión acordara la extensión y así se formalizara con el señor Ortiz.

Entiéndase, en ausencia de una extensión al término, el señor Ortiz tenía hasta el 31 de diciembre de 1995 para efectuar el segundo paso para ejercer su derecho a la opción, i.e. el pago de la totalidad del balance por la propiedad. No lo hizo.

Según se indicó en la sección II (C) de esta *Sentencia*, en un contrato de opción de compra, si no se ejerce la opción, el derecho caduca con el mero transcurso del término.

Ahora, el señor Ortiz sostiene que existía otra condición para que pudiera ejercer su derecho a la opción: que la Sucesión diligenciara lo relacionado a la

---

<sup>2</sup> Apéndice de *Apelación*, págs. 51-52.

<sup>3</sup> Apéndice de *Apelación*, pág. 53.

inscripción en el Registro de la Propiedad. No tiene razón.

En efecto, la Sucesión se comprometió a entregar la propiedad libre de gravámenes. Más, el *Acuerdo* establece claramente que ello ocurriría "una vez efectuada la transacción de compraventa". Es decir, una vez el señor Ortiz ejerciera su derecho a la opción y cumpliera con las condiciones que pactó (el pago del depósito y el pago de la totalidad del balance antes de que culminara el término), se perfeccionaría el contrato y, entonces, la Sucesión vendría obligada a entregar la propiedad libre de gravámenes. Dicho de otro modo, la entrega de la propiedad libre de gravámenes no era una condición para que el señor Ortiz ejerciera su derecho a la opción. Más bien, se trataba de una responsabilidad que advendría a la vida jurídica después de que se perfeccionara el contrato de opción de compra.

Asimismo, si bien la Sucesión pactó realizar cualquier gestión registral dentro del mismo término que tenía el señor Ortiz para ejercer su derecho a la opción, el *Acuerdo* dispone que ello no afectaría de forma alguna la fecha límite para que se perfeccionara el contrato de opción de compra. De nuevo, las partes pactaron que el compromiso de la Sucesión a estos fines no impactaría las condiciones para que el señor Ortiz ejerciera su derecho a la opción. En otras palabras, que tampoco era una condición que obstaculizara el perfeccionamiento del contrato.

Contrario a lo que argumenta el señor Ortiz, no se trata de que el TPI determinara que no puede existir una condición que recaiga sobre el promitente en un contrato de opción de compra. Sino que, una lectura del *Acuerdo*

revela diáfamanamente que la obligación de la Sucesión de diligenciar los asuntos de la inscripción en el Registro de la Propiedad no era una condición para que el señor Ortiz ejerciera la opción de compra.

Conforme se explicó en la sección II (B) de esta *Sentencia*, cuando los términos de un contrato son claros, no hay necesidad de interpretación. Las partes se obligan en todas las consecuencias de lo que pacten.

Por lo tanto, el TPI determinó, correctamente, que el perfeccionamiento del contrato dependía exclusivamente de la voluntad del señor Ortiz. Toda vez que este incumplió con pagar la totalidad del balance de la propiedad antes del 31 de diciembre de 1995, y en ausencia de alguna otra condición para ello, perdió la opción y el depósito, según se pactó en el *Acuerdo*.

En la alternativa, el señor Ortiz propone en su segundo señalamiento de error que el *Acuerdo* era un contrato bilateral de compraventa. Sostiene que la efectividad del *Acuerdo* dependía del cumplimiento específico de las obligaciones recíprocas, pues esa fue la intención de los contratantes.

De entrada, cabe mencionar que la intención contractual fue, precisamente, la razón por la cual el TPI rechazó la resolución sumaria del caso y optó por celebrar un juicio. Como cuestión de hecho, el TPI expresó en su *Sentencia* que, en base a la prueba documental y el testimonio que vertió el señor Ortiz en el juicio, concluyó que la intención de las partes fue pactar un contrato con opción de compra con condiciones unilaterales sobre el señor Ortiz.

Según se indicó en la sección II (A) de esta *Sentencia*, este Tribunal no interviene con la

adjudicación de credibilidad o las determinaciones que efectúa el TPI sobre la prueba oral, salvo surjan indicios de prejuicio, parcialidad o error. Toda vez que el señor Ortiz no suplió una transcripción de la prueba oral, este Tribunal carece de criterios para desviarse de la apreciación de la prueba oral que efectuó el TPI. Por ende, se mantienen inalteradas las determinaciones de hecho que efectuó el TPI. Esto incluye la naturaleza del *Acuerdo*.

Además, a la luz de la discusión del primer señalamiento de error, la prueba documental, --sobre la cual este Tribunal está en la misma posición que el TPI--, respalda que se trató de un contrato con opción de compra. Entiéndase, están presentes los elementos del contrato de opción de compra, pues: (1) la Sucesión tenía la facultad de decidir unilateralmente si celebraría la compra sin ninguna obligación de su parte; (2) el *Acuerdo* concedió al señor Ortiz el derecho de opción de forma exclusiva; (3) se estableció un término, de 1 de julio de 1994 al 31 de diciembre de 1995, para que el señor Ortiz ejerciera la opción; y (4) la única condición para ejercer la opción recaía en la voluntad del señor Ortiz de pagar el depósito y la totalidad del balance antes de que expirara el término.

Tampoco se puede perder de vista que, por casi una década, el señor Ortiz y la Sucesión litigaron el *Acuerdo* como uno de opción de compra. Así lo determinó el TPI desde su *Resolución* rechazando la solicitud de resolución sumaria. Por ende, no existen fundamentos para concluir que se trató de un contrato bilateral de compraventa.

Finalmente, en su tercer señalamiento de error, el señor Ortiz arguye que la Sucesión frustró el objetivo principal del *Acuerdo*, por lo que debió dictarse su resolución y la devolución del depósito. Tampoco tiene razón.

Conforme se discutió, el *Acuerdo* era de naturaleza unilateral. Su perfeccionamiento dependía, únicamente, del cumplimiento del señor Ortiz con las condiciones que pactó. La responsabilidad de la Sucesión con los asuntos de la inscripción de la propiedad no tenía efecto alguno sobre el fin del *Acuerdo*: ejercer el derecho de opción de compra sobre la propiedad. Es decir, la Sucesión no frustró el perfeccionamiento del *Acuerdo*, pues ello dependía únicamente del señor Ortiz.

De nuevo, una vez se extingue el término en un contrato de opción de compra sin acción alguna del optante, caduca el derecho. Entiéndase, al no ejercer la opción de compra dentro del término, el señor Ortiz perdió su derecho sobre el *Acuerdo* y el depósito. Los términos del *Acuerdo* son claros. El TPI no podía, como tampoco este Tribunal, resolver de otra forma.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* del TPI.

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

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