

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

ANGELA RIVERA  
BELTRAND

Apelada

v.

EVELIO SANTANA  
TORRES; ADAGNELIZ  
SANTIAGO GONZÁLEZ Y  
LA SLG COMPUESTA  
POR AMBOS

Apelantes

KLAN202100764

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Salinas

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato

Caso número:  
G4CI201600289

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y el Juez Salgado Schwarz

Domínguez Irizarry, jueza ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 18 de enero de 2022.

Los apelantes, el señor Evelio Santana Torres, su esposa, Adagneliz Santiago González y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta, comparecen ante nos y solicitan nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Salinas, el 19 de julio de 2021, notificada el 21 de julio de 2021. Mediante la misma, el foro primario denegó una solicitud de sentencia sumaria promovida por la señora Ángela Rivera Bertrand (apelada), todo dentro de un pleito sobre incumplimiento de contrato por esta incoado.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se revoca la sentencia apelada.

**I**

El 6 de diciembre de 2016, la aquí apelada presentó la demanda de epígrafe. Específicamente, imputó a los apelantes haber incumplido un contrato de arrendamiento con opción a compra respecto a un inmueble de su propiedad, suscrito el 1 de mayo de 2004 y vencidero al 1 de mayo de 2014. Conforme surge de las

alegaciones, las partes convinieron el pago de un canon mensual de \$250. Por igual, como prima de la opción de compraventa, establecieron la cantidad de \$30,000, pagaderos a razón de 120 plazos.

En su reclamación, la apelada alegó que, pese a sus múltiples requerimientos, los apelantes solo efectuaron tres pagos del canon mensual acordado, ello durante el primer año de vigencia del arrendamiento. Añadió que, en el año 2016, advino al conocimiento de que estos, sin su anuencia, demolieron el inmueble arrendado luego de que sufriera daños por un incendio. Sostuvo que, mediante carta con fecha del 22 de agosto de 2016, les requirió el desalojo de la propiedad, así como que les prohibió efectuar construcción alguna en la misma. No obstante, la apelada adujo que, aun lo anterior, estos, sin pagar canon alguno, retuvieron la posesión del inmueble y dieron curso a la construcción de una edificación en concreto.

La apelada se reafirmó en que los apelantes continuaron ocupando su propiedad sin derecho a tal fin y aun vencido el contrato de arrendamiento en controversia. Especificó, sobre esto último, que estos permanecieron en el inmueble por treinta meses luego de expirado el vínculo, periodo durante el cual tampoco satisficieron el pago correspondiente. De este modo, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que resolviera el contrato de arrendamiento y opción de compra objeto de litigio y, en consecuencia, declarara el incumplimiento de los apelantes. A tenor con ello, solicitó que se les ordenara satisfacer la cantidad de \$36,750 por concepto de los cánones de arrendamiento adeudado, más una cantidad adicional de \$250 por cada mes en el que permanecieran en la posesión del inmueble en controversia. A su vez, la apelada requirió que se les impusiera el pago de \$25,000 por

los daños causados a su propiedad, más costas y honorarios de abogado.

El 17 de mayo de 2017, los apelantes presentaron su alegación responsiva y negaron las imputaciones hechas en su contra. En particular, indicaron que, contrario a lo alegado por la apelada, el contrato suscrito entre las partes no fue uno de arrendamiento y opción de compra, sino, de compraventa. Al respecto, expresaron haber satisfecho el precio de \$30,000 pactado con la apelada por la compraventa convenida. De este modo, afirmaron ser los exclusivos propietarios del inmueble en controversia. Así, tras plantear que procedía decretarse la paralización de los procedimientos hasta tanto la apelada satisficiera un monto determinado por concepto de fianza de no residente, los apelantes solicitaron que se diera curso a los procedimientos pertinentes a la declaración de su derecho de dominio sobre el inmueble en disputa.

Así las cosas y luego de ciertas incidencias, el 1 de julio de 2020, la apelada presentó una *Solicitud para Enmendar la Demanda*. En dicho pliego, expuso que, el 13 de marzo de 2020, aceptó una oferta transaccional que los apelantes le cursaron, consistente en la compraventa de la propiedad en controversia, por la suma de \$40,000. Según indicó, el tribunal primario les ordenó presentar un acuerdo mediante estipulación respecto a la oferta antes aludida. No obstante, conforme adujo, los apelantes se negaron a honrar lo convenido. A tenor con ello, la apelada reclamó que lo anterior constituyó un nuevo incumplimiento contractual, por lo que solicitó al tribunal que le permitiera enmendar su demanda. Así, al amparo de esa nueva alegación, solicitó que se ordenara a los apelantes a cumplir con el acuerdo transaccional de referencia o, en su defecto, que proveyera para el desahucio de los apelantes de la propiedad en litigio.

El 9 de junio de 2021, la apelada presentó una *Moción sobre Sentencia Sumaria*. En lo pertinente, señaló que no existía controversia de hechos alguna en cuanto a que la transacción en disputa extinguió el contrato que motivó las alegaciones originales de incumplimiento contractual, “dando lugar a un nuevo acuerdo”.<sup>1</sup> Específicamente, se reafirmó en que los apelantes no honraron su compromiso de consumir la compraventa del inmueble por la cantidad de \$40,000. A su vez, indicó que, pese a lo anterior, estos continuaban poseyendo la propiedad en disputa y operando en la misma un negocio móvil, todo sin pagar renta.

En su pliego, la apelada sostuvo que la oferta de transacción en disputa, tras ser aceptada, dio paso a una novación extintiva respecto al vínculo original entre las partes. Al amparo de ello, y sosteniéndose en que la nueva obligación que los vinculaba lo era compraventa convenida, así como en el incumplimiento de los apelantes en cuanto a la misma, la apelada solicitó al tribunal primario que dictara sentencia sumaria a su favor, ordenando la resolución de dicho pacto, toda vez el incumplimiento de los apelantes en cuanto a finiquitar el negocio. En consecuencia, requirió que se proveyera para la devolución del inmueble y para la continuación de los procedimientos relativos a la dilucidación de los daños y perjuicios correspondientes.

El 25 de junio de 2021, los apelantes presentaron un escrito en oposición a la solicitud de sentencia sumaria promovida por la apelada. Conforme surge, expresamente reconocieron que, en efecto, durante la tramitación del caso, llegaron a un acuerdo por el cual la apelada “le[s] vendería la propiedad objeto de litigio original [...] por el precio de \$40,000.00 dólares, libre de cargas y

---

<sup>1</sup> Véase: Anejo 4, *Moción sobre Sentencia Sumaria*, pág. 044.

gravámenes.”<sup>2</sup> Según expusieron, el referido negocio se condicionó a que la apelada cumpliera con reestablecer el tracto registral de la propiedad, toda vez que la misma no se encontraba inscrita a su nombre. Al respecto, afirmaron que la apelada incumplió con efectuar la referida gestión, toda vez que, a la fecha del documento, el inmueble aún se encontraba inscrito a nombre de su señora madre. Así, los apelantes sostuvieron que, dado a que no se había cumplido la condición suspensiva a la cual quedaba sujeta la eficacia de la compraventa objeto de la transacción, ninguna obligación sobre la misma les asistía.

Del mismo modo, en el pliego, los apelantes argumentaron que los remedios solicitados por la apelada, a saber, la resolución de la transacción y la determinación de los daños resultantes del incumplimiento contractual aducido, carecían de apoyo legal. En específico, plantearon que las incidencias procesales acontecidas en el caso, así como la naturaleza de la transacción en disputa, impedían la aplicación de la norma invocada por la apelada para sustentar su reclamo. Según expresaron, nunca se autorizó la enmienda a la demanda original, ni se había presentado, ante el tribunal, el acuerdo de transacción para ser aprobado judicialmente. A tenor con ello, los apelantes sostuvieron que, habiéndose producido una novación extintiva sobre la obligación reclamada en la demanda original, únicamente procedía que se proveyera para la desestimación de la misma, toda vez que no se dio paso a las enmiendas de las alegaciones incoadas en su contra. Añadieron, a su vez, que, dado al carácter extrajudicial del acuerdo vigente entre las partes, el cumplimiento de lo pactado no dependía de sentencia alguna, sino de la concurrencia de la condición suspensiva convenida. Así, reafirmandose en que la apelada no

---

<sup>2</sup> Véase: Anejo 5, *Moción del Demandado en Oposición a Moción sobre Sentencia Sumaria*, pág. 063.

había observado su deber, y reiterándose en la novación extintiva que finiquitó la controversia original de la demanda sin que la misma fuera enmendada, los apelantes solicitaron que se denegara la solicitud de sentencia sumaria pendiente y se desestimara el pleito de autos.<sup>3</sup>

Tras entender sobre los respectivos argumentos de los comparecientes, el 21 de julio de 2021, el Tribunal de Primera Instancia notificó la *Sentencia Parcial* aquí apelada. En virtud de la misma, declaró *No Ha Lugar* la *Moción sobre Sentencia Sumaria* promovida por la apelada. En particular, concluyó que, en efecto, el acuerdo de transacción por compraventa suscrito entre las partes produjo una novación extintiva de la obligación que, en origen, las vinculó. A tenor con ello, indicó que las reclamaciones de la demanda original se extinguieron, todo “sin perjuicio del derecho de la demandante a reclamar el incumplimiento del Acuerdo de Transacción Extrajudicial del 13 de marzo de 2020 mediante un procedimiento judicial independiente.”<sup>4</sup>

No obstante lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia determinó que quedaba pendiente de adjudicación la cantidad que por concepto de “enriquecimiento injusto” correspondía a la apelada, toda vez el uso exclusivo, la retención y el beneficio que los apelantes obtuvieron del inmueble objeto del contrato de transacción.<sup>5</sup>

Inconformes, y luego de denegada una previa solicitud de reconsideración, el 27 de septiembre de 2021, los apelantes

---

<sup>3</sup>Los apelantes acompañaron su escrito con los siguientes documentos: 1) copia de la contraoferta cursada por la apelada respecto a la oferta de transacción por compraventa de los apelantes con fecha del 7 de octubre de 2019; 2) copia de la respuesta a la referida contraoferta según emitida por los apelantes el 18 de octubre de 2019. En la misma, destacaron el hecho de que la transacción en controversia estaba condicionada a la inscripción del inmueble a nombre de la apelada.

<sup>4</sup> Véase: Anejo 6, *Sentencia Parcial*, pág. 106.

<sup>5</sup> *Íd.*

comparecieron ante nos mediante el presente recurso de apelación.

En el mismo formulan el siguiente señalamiento:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que existe un enriquecimiento injusto cuando los términos del acuerdo de transacción son claros y ambas partes consintieron a estos libre y voluntariamente.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, procedemos a expresarnos.

## II

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371<sup>6</sup>, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas las condiciones exigidas para su validez, los contratos obligan a todos los involucrados y compete a los tribunales velar por su efectivo cumplimiento. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 610 (1997).

Ahora bien, “[e]l momento culminante de una relación obligacional es aquél en que el deudor se dispone a realizar la conducta; el dar hacer o no hacer, que constituye la prestación esperada por el acreedor.” J.R. Vélez Torres, *Derecho de*

---

<sup>6</sup> Advertimos que, mediante la aprobación del Código Civil de 2020, Ley 55-2020, 31 LPRA sec. 1 *et seq.*, el Código Civil de 1930 quedó derogado. No obstante, hacemos referencia a sus términos, toda vez su vigencia al momento de la ocurrencia de los hechos de autos.

*Obligaciones: Curso de Derecho Civil*, Segunda Edición, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1997, pág. 159. De este modo, como regla general, el cumplimiento constituye el curso normal de una relación obligatoria, por lo que, una vez se obtiene la pretensión pactada, opera la extinción del vínculo entre los sujetos que la integran. *Op. cit.* No obstante, en términos conceptuales, la doctrina distingue entre el cumplimiento específico y las causas alternas de extinción de una obligación. *Op. cit.* De este modo, en la interpretación del esquema expuesto por el Artículo 1110 de Código Civil, 31 LPRA sec. 3151 sobre las conductas que dan paso a la extinción de determinado vínculo, define la naturaleza y efecto de cada una de las figuras allí contenidas, por ser, algunas, un subrogado o sustituto del cumplimiento esperado en una relación obligacional. *Op. cit.*

En lo concerniente, la *novación* constituye una de las causas de extinción de las obligaciones expresamente reconocidas por ley. 31 LPRA sec. 3151. Específicamente, consiste en la modificación de los términos de determinado vínculo, ya sea mediante la variación de su objeto o condiciones principales, de la persona del deudor, o mediante la subrogación de un tercero en los derechos del acreedor. 31 LPRA sec. 3241. En atención a ello, la interpretación doctrinal reconoce que, “[p]ara que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean del todo punto incompatibles.” 31 LPRA sec. 3242. Tales criterios se cumplen en la calificación de la *novación extintiva*, figura que provee para la extinción de una obligación preexistente entre determinadas partes y, en consecuencia, para el nacimiento de una nueva que registrará su relación jurídica. J.R. Vélez Torres, *supra*. Así, el estado de derecho dispone que la novación debe cumplir con lo siguiente para que sea de carácter extintivo: 1) existencia de una obligación



original válida que se extingue, 2) existencia de una obligación nueva que nace y que discrepa con la antigua y; 3) la existencia de un *animus novandi*, es decir, la voluntad expresa o tácita encaminada a la extinción de la obligación primitiva. *Op. cit.*, págs. 225-227.

Ahora bien, cuando se producen cambios secundarios o de poca envergadura respecto a un vínculo particular, los mismos no tienen el efecto de suprimir el pacto original. *Goble & Jiménez v. Doré Rice Mill*, 108 DPR 89 (1978); *Warner Lambert v. Tribunal*. 101 DPR 378 (1973). De ahí que el estado de derecho distingue la *novación modificativa* como aquella que se traduce en una renovación convencional del mismo, permitiendo así que se sostengan los efectos del vínculo primitivo a la luz del cambio introducido. J.R. Vélez Torres, *supra*.

### III

En la presente causa, los apelantes sostienen que erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que procedía dirimirse la cantidad que, por concepto de enriquecimiento injusto, beneficiaba a la apelada, toda vez el uso y posesión de la propiedad objeto de litigio. En esencia, plantean que dicha determinación era contraria a los expresos términos del acuerdo de transacción en disputa, así como, también, que no concurrieron los criterios normativos atinentes a la aplicación de dicha doctrina. Habiendo entendido sobre las incidencias acontecidas a la luz de la norma aplicable, revocamos el dictamen parcial apelado.

Al examinar los documentos que ante nos obran, no podemos sino coincidir con que, en efecto, el Tribunal de Primera Instancia incidió en su gestión adjudicativa. Es nuestra postura que aspectos procesales y sustantivos impedían a la sala sentenciadora emitir la determinación aquí impugnada. Dadas las incidencias acontecidas

en la tramitación del caso de autos, su facultad se ceñía, sin más, a desestimar el pleito promovido por la apelada el 6 de diciembre de 2016, toda vez la novación extintiva que se produjo respecto a la reclamación original promovida en contra de los aquí apelantes.

Conforme se estableció ante nos, la solicitud para enmendar la demanda de autos, según instada por la apelada, nunca se autorizó. Siendo así, y dada la extinción de la obligación allí reclamada, por razón de un nuevo acuerdo que, según admitieron los comparecientes, suprimió la eficacia de aquel que en un principio los vinculó, la sala sentenciadora carecía de hechos que adjudicar respecto al alegado incumplimiento contractual del acuerdo de transacción extrajudicial vigente. De este modo, estaba impedida de pronunciarse sobre un asunto que propiamente no se encontraba ante la consideración de los tribunales. Además, precisa destacar que, tal cual argumentan los apelantes en su comparecencia, en momento alguno, la apelada expuso una reclamación sobre enriquecimiento injusto sobre la cual el Tribunal de Primera Instancia estaba llamado a entender.

En mérito de lo antes expuesto, dejamos sin efecto el pronunciamiento aquí apelado. El Tribunal de Primera Instancia incidió en la aplicación del derecho a los hechos sometidos ante su escrutinio, quedando llamado, sin más, a desestimar la demanda de epígrafe.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la sentencia parcial apelada.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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