

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

JULIA FELICIANO
CINTRÓN, ALEX
GONZÁLEZ
MALDONADO y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos

Demandantes-Apelantes

Vs.

CARMEN LUISA REYES
RODRÍGUEZ, JOSÉ
LUIS REYES
RODRÍGUEZ, EVELYN
IVETTE REYES REYES
Y ESMERALDA REYES
REYES

Demandados-Apelados

KLAN202200809

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Orocovis

Civil. Núm.
OR2021VC00138

Sobre:

CUMPLIMIENTO
ESPECÍFICO DE
CONTRATO, DAÑOS
Y PERJUICIOS,
ACCESIÓN Y
RECOBRO DE
MEJORAS

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de diciembre de 2022.

El 11 de octubre de 2022, la Sra. Julia Feliciano Cintrón (señora Feliciano), su esposo, el Sr. Alex González Maldonado (señor González) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los apelantes) comparecieron ante nos mediante una *Apelación* y solicitaron la revisión de una *Sentencia Enmendada* emitida el 6 de septiembre de 2022 y notificada el 8 de septiembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Orocovis (TPI). En lo pertinente a la controversia ante nos, mediante el aludido dictamen, el TPI determinó que no procedía la venta de la propiedad en cuestión por la cantidad de ciento diez mil (\$110,000.00) dólares toda vez que la Sucesión del Sr. José Ángel Reyes Hernández (señor Reyes Hernández) no participó de la otorgación del *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* que

se suscribió el 6 de julio de 2017, ni se sometió en evidencia algún poder a esos efectos.

I.

A continuación, resumimos los hechos pertinentes para la disposición del recurso, los cuales surgen del expediente ante nuestra consideración y del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

El 1 de septiembre de 2021, los apelantes presentaron una *Demanda* sobre Incumplimiento de Contrato, Daños y Perjuicios, Accesión y Recobro de Mejoras en contra de la Sra. Carmen Luisa Reyes Rodríguez (señora Reyes), y sus hijos, el Sr. José Luis Reyes Reyes (señor Reyes Reyes), la Sra. Evelyn Ivette Reyes Reyes y la Sra. Esmeralda Reyes Reyes (en conjunto, los apelados).¹ Indicaron que el 13 de septiembre de 2014, suscribieron un *Contrato de Opción de Compra* con la señora Reyes y el señor Reyes Hernández en relación con una propiedad ubicada en Orocovis, Puerto Rico. Alegaron que, mediante este contrato, se acordó que el precio de compraventa sería de \$135,500.00. A su vez, sostuvieron que el 30 de junio de 2017, se efectuó un *Contrato de Compraventa* entre ellos, la señora Reyes, su hijo, el señor Reyes Reyes y la Sucesión Reyes Hernández. Finalmente, afirmaron que el 6 de julio de 2017, se realizó un último *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* entre ellos, la señora Reyes y el señor Reyes Reyes en representación de sus hermanas, la señora Evelyn y la señora Esmeralda. Adujeron que las últimas dos escrituras estipulaban un precio de compraventa de la propiedad por la cantidad de ciento diez mil (\$110,000.00) dólares.

En cuanto al último contrato que suscribieron las partes el 6 de julio de 2017, los apelantes alegaron que, como parte de este, se acordó que el término para ejercer la opción de compraventa era de

¹ Véase, págs. 34-38 del apéndice del recurso.

un año. Adujeron que, durante dicho periodo, les notificaron a los apelados su intención de ejecutar la opción, pero que la señora Reyes les indicó que no habían completado la declaratoria de herederos de su difunto esposo, el señor Reyes Hernández, y, por ende, no se podía llevar a cabo la compraventa de la propiedad. Sobre este particular, indicaron que habían realizado gestiones para ayudar a la señora Reyes a obtener la declaratoria de herederos, pero que los esfuerzos fueron infructuosos. A pesar de ello, sostuvieron que se habían mantenido ocupando la propiedad en concepto de arrendamiento toda vez que los apelados le solicitaron un tiempo adicional para completar el trámite antes descrito. Sin embargo, argumentaron que hasta el día de hoy los apelados no habían cumplido con el contrato en cuestión y tampoco habían llevado a cabo la declaratoria de herederos. A la luz de lo antes expuesto, le solicitaron al TPI a que les ordenara a los apelados a cumplir con el contrato de opción con fecha del 6 de julio de 2017 para que se pudiese llevar a cabo la venta de la propiedad.

Posteriormente, se le emplazó por edicto a los apelados, pero estos nunca comparecieron, por ende, el 10 de enero de 2022 el TPI emitió una *Orden* que fue notificada el 11 de enero de 2022, en la cual anotó en rebeldía a los apelados.²

Luego de varios trámites procesales, el 9 de agosto de 2022, se celebró una vista en rebeldía en su fondo y el TPI admitió en evidencia la siguiente prueba documental³:

Exhibit 1: Escritura Núm. 78 sobre Segregación, Compraventa, y Agrupación

Exhibit 2: Contrato de Opción de Compra de 13 de septiembre de 2014.

Exhibit 3: Contrato de Compraventa de 30 de junio de 2017.

² Véase, Anotación 14-16, SUMAC.

³ Véase, Anotación 28, SUMAC.

Exhibit 4: Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra de 6 de julio de 2017.

Exhibit 5: Carta de Julia Feliciano Cintrón dirigida a Carmen Luisa Reyes Torres y José Luis Reyes Reyes.

Exhibit 6: Acuse de Recibo de 21 de abril de 2021 del Exhibit 5.

Exhibit 7: Evidencia de pagos de canon de arrendamiento por los Demandantes.

Exhibit 8: Evidencia de gastos realizados en la propiedad por el total de \$2,923.13.

Exhibit 9: Evidencia sobre pago de canon de arrendamiento.

Exhibit 10: Carta de 12 de junio de 2020 sobre preaprobación para préstamo hipotecario.

Exhibit 11: Carta de 21 de febrero de 2014 sobre preaprobación para préstamo hipotecario.

Además, los apelantes presentaron como evidencia testifical a la señora Feliciano y el señor González.

Evaluated el caso a la luz de la prueba documental y testifical que presentaron los apelantes, el 6 de septiembre de 2022 el TPI emitió una *Sentencia Enmendada* que fue notificada el 8 de septiembre de 2022.⁴ En primer lugar, formuló las siguientes determinaciones de hecho:

1. El 13 de septiembre de 2014, se realizó Contrato de Opción de Compra entre José Ángel Reyes Hernández y Carmen Reyes Rodríguez con Julia Feliciano en relación con una propiedad en Barrio Barros, Carr. 567, Km. 0.2 en Orocovis, P.R.
2. El 30 de junio de 2017, se realizó contrato de Compraventa firmado por Carmen Reyes y José Reyes Reyes con Julia Feliciano y José Iván Feliciano en relación con una propiedad en Barrio Barros, Carr. 567, km 0.2 en Orocovis, P.R.
3. El 6 de julio de 2017, se realizó Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra firmado por Carmen Reyes y José Reyes Reyes con Julia Feliciano (“Contrato”) para el arrendamiento y opción de compra de la propiedad descrita en el Exhibit 4 (“Propiedad”).

⁴ Véase, págs. 2-12 del apéndice del recurso. Cabe mencionar que, la *Sentencia* original se emitió el 15 de agosto de 2022 y fue notificada el 19 de agosto de 2022. Sin embargo, se enmendó con el fin de modificar la determinación de hecho número 4 y la cuantía que se otorgó por concepto de sufrimientos, angustias mentales y daños morales por incumplimiento contractual.

4. El Contrato dispone en su cláusula (H) que la parte arrendataria podrá realizar de su entera cuenta, cargo, y costo aquellas alteraciones o mejoras de carácter permanente que estime necesarias al mejor uso del inmueble arrendado, las cuales quedarán en beneficio del mismo a la terminación del Contrato. Pudiendo recobrar esos gastos si la parte arrendadora da por terminado el Contrato. Los Demandantes incurrieron en un gasto total de \$2,923.13 en mejoras a la Propiedad. Las partes suscribientes del Contrato acordaron como precio de venta, la cantidad de \$110,000.
5. La codemandante, Julia Feliciano Cintrón comenzó a realizar llamadas telefónicas a la codemandada, Carmen Luisa Reyes Rodríguez en relación en la cual le notificó su aceptación de la opción de compra entre los meses de junio y julio de 2018; realizando una o dos llamadas al mes.
6. La codemandada, Luisa Reyes Rodríguez le comunicó a la codemandante, Julia Feliciano Cintrón que realizaría la correspondiente declaratoria de herederos para el causante, José Luis Reyes Rodríguez, para poder llevar a cabo la venta de la Propiedad.

Luego de realizar las determinaciones de hecho antes descrita, y en virtud del derecho aplicable, el TPI determinó, en lo pertinente, que no procedía la venta de la propiedad en cuestión por la cantidad de ciento diez mil (\$110,000.00) dólares puesto que la Sucesión del señor Reyes Hernández no participó de la otorgación del *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* del 6 de julio de 2017, ni se sometió en evidencia algún poder a esos efectos.

Inconforme con esta determinación, el 11 de octubre de 2022, los apelantes presentaron el recurso de epígrafe y formularon los señalamientos de error siguientes:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Orocovis al determinar que la Sucesión del causante José Reyes Hernández no compareció en el Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra suscrito el 6 de julio de 2017.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Orocovis al determinar que no procede ordenarle a la parte demandada cumplir específicamente con la Venta de la propiedad a los demandantes por el precio acordado de \$110,000.00.

Atendido el recurso, el 17 de octubre de 2022, emitimos una *Resolución* concediéndole a los apelados hasta el 26 de octubre de 2022 para que presentaran su alegato en oposición. Vencido el término para ello, la parte apelada no presentó su alegato en oposición. Por consiguiente, declaramos perfeccionado el recurso de epígrafe y estando en posición para resolver, procedemos a así hacerlo.

II.

-A-

Las obligaciones surgen de la ley, los contratos, cuasicontratos y de cualquier otra acción u omisión en la cual medie culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2992.⁵ Aquellas obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y deberán cumplirse según se hayan delimitado; *pacta sunt servanda*. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2994. Los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391. Una vez las partes consienten en obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge el contrato. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, 581-582 (2000). En tal sentido, una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza estén conformes con la buena fe, el uso y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375. Consecuentemente, los tribunales no podemos relevar a una parte de cumplir con el contrato cuando éste es legal y válido y no contiene

⁵ Resaltamos que el cuerpo legal vigente en el momento que las partes contrataron era el Código Civil del 1930.

vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997).

Ahora bien, en lo pertinente a la controversia ante nos, los contratos de opción, aunque no están reglamentados en nuestro Código Civil, sí ha sido reconocido jurisprudencialmente y nuestro más alto foro lo ha definido como sigue: “el convenio por el cual una parte (prominente) le concede a otra parte (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”. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002). En otras palabras, este contrato es un contrato preparatorio o precontrato encaminado al eventual otorgamiento de un contrato de compraventa. Ahora bien, los elementos esenciales de este contrato son: (1) se le concede al optante la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal (compraventa) sin ninguna obligación por parte de éste; (2) dicha concesión tiene carácter de exclusividad; (3) se establece un plazo para ejercitar la opción; y, por último, (4) no existe otra condición que no sea la voluntad del optante. *SLG Irizarry v. SLG García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

El ejercicio de la opción no es otra cosa que la aceptación de la oferta de venta, la cual equivale para el comprador a su promesa de pagar el precio pactado. M. J. Godreau, *La opción de compra en Puerto Rico*, 53 Rev. Jur. UPR 578 (1984). El pacto de opción tiene que definir la oferta que habrá de mantenerse vigente con todos los elementos de una oferta final y completa del contrato de compraventa. Íd., pág. 596. Es decir, para que estemos ante un verdadero pacto de opción, no pueden quedar por negociar términos o condiciones del contrato de compraventa que sean de importancia para las partes. Íd.

-B-

El título de una sucesión es el testamento o la declaratoria de herederos. *Miranda Melendez v. Registrador*, 193 DPR 862, 875 (2015). Así pues, para que los herederos de una sucesión intestada -como la de autos- puedan obtener el título sobre los bienes que componen el caudal relicto, éstos deberán iniciar los trámites correspondientes en el tribunal mediante la presentación de una declaratoria de herederos, entiéndase una petición de herencia. Cabe señalar que este procedimiento es de jurisdicción voluntaria y está preceptuado en los Arts. 552 y 553 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2301 y 2302. Conforme con el Art. 552 del referido Código, cualquier persona con interés en la herencia puede solicitar al tribunal que declare quiénes son los herederos mediante una solicitud juramentada en la cual declare que el finado murió intestado y se identifique quiénes son los herederos. En lo pertinente, el mencionado estatuto expresamente dispone lo siguiente:

En casos de sucesión intestada o de nulidad de un testamento, los que tengan algún interés en la herencia podrán dirigir una solicitud a la Sala del Tribunal de Primera Instancia del último domicilio del finado, o del lugar en donde se encuentren sus bienes, pidiendo se dicte el correspondiente auto de declaración de herederos.

- (1) La solicitud declarará bajo juramento el fallecimiento de la persona de cuya sucesión se trate;
- (2) que, según el leal saber y entender del peticionario, quien expondrá el origen de sus informes y los fundamentos en que se apoya para creerlo, falleció sin dejar testamento; que se han hecho las investigaciones y registros correspondientes, sin encontrarlo, o si hubiere dejado testamento, que éste ha sido declarado nulo, [y]
- (3) los nombres y domicilios de las personas con derecho a la herencia o sucesión.

El juez a quien se hubiese presentado la solicitud examinará en el más breve término posible la prueba documental en que se apoya el peticionario y la certificación negativa del Registro de Testamentos en el Tribunal Supremo y, con el resultado de ella, dictará la

resolución que proceda sin necesidad de celebrar vista; o discrecionalmente podrá requerir prueba adicional o señalar vista de estimarlo procedente. El auto se dictará sin perjuicio de tercero, a no ser que se trate de herederos forzosos.

A esos efectos, González Tejera expresó que “el tribunal debe declarar en el más breve término posible, quiénes son los herederos, sin necesidad de vista pública, cuando de los documentos que acompañan la solicitud se desprende claramente el derecho que se solicita”. E. González Tejera, *Derecho de Sucesiones Tomo I: La Sucesión Intestada*, San Juan, Editorial de la UPR, 2001, pág. 401.

III.

Discutiremos los señalamientos de error en conjunto por estar íntimamente relacionados entre sí. En síntesis, los apelantes argumentaron que el TPI erró al determinar que no procedía ordenar a la parte apelada a vender la propiedad en cuestión por el precio acordado de ciento diez mil (\$110,000.00) dólares, toda vez que la Sucesión del señor Reyes Hernández no compareció al *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* que se suscribió el 6 de julio de 2017. No les asiste la razón. Veamos.

De la escritura número setenta y ocho (78) sobre *Segregación, Compraventa y Agrupación* que obra del expediente se desprende que los titulares de la propiedad en cuestión, ubicada en Orocovis, Puerto Rico, son la señora Reyes y el señor Reyes Hernández.⁶ Sin embargo, el señor Reyes Hernández falleció **intestado** y posteriormente, el 6 de julio de 2017, la señora Reyes junto a su hijo, el señor Reyes Reyes, suscribieron un *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* con la señora Feliciano relacionado a la propiedad antes descrita. Conforme al aludido contrato, comparecieron como **parte vendedora** la señora Reyes y

⁶ Véase, págs. 39-50 del apéndice del recurso.

su hijo, el señor Reyes Reyes, por sí y en representación de sus hermanas.

Recordemos que para que los herederos de una sucesión intestada puedan obtener el título sobre los bienes que componen el caudal relicto, éstos deberán iniciar los trámites correspondientes en el tribunal mediante la presentación de una declaratoria de herederos. Cabe precisar que, conforme a las determinaciones de hecho que realizó el TPI, la señora Reyes se comprometió en hacer las gestiones necesarias para tramitar la declaratoria de herederos del señor Reyes Hernández para así poder vender la propiedad en cuestión, pero nunca las realizó. Por consiguiente, al no haberse realizado la declaratoria de herederos del señor Reyes Hernández, no es posible conocer quiénes componen su Sucesión. Siendo ello así, el señor Reyes Reyes estaba imposibilitado de comparecer como parte vendedora en el contrato de opción que se efectuó el 6 de julio de 2017.

De otra parte, para que estemos ante un verdadero pacto de opción, no pueden quedar por negociar términos o condiciones del contrato de compraventa que sean de importancia para las partes. Ello, toda vez que, si no se cumplen con las condiciones necesarias para que se pueda perfeccionar el contrato de compraventa, este será nulo e inválido. Como es sabido, para que se pueda perfeccionar un contrato de compraventa, es necesario que comparezcan los titulares de la propiedad como parte vendedora y que sean estos los que suscriban el contrato.

En el caso de autos, al fallecer el señor Reyes Hernández se tenía que tramitar una declaratoria de herederos para poder conocer cuáles eran las personas a las cuales se le transferirían sus derechos y obligaciones para que así se pudiese realizar la venta de la propiedad en cuestión. Al no llevarse a cabo dicha gestión, se desconocía si el señor Reyes y sus hermanas tenían derecho a

comparecer como nuevos titulares de la propiedad en cuestión para que se pudiese llevar a cabo la venta de la propiedad. Dicho esto, forzoso es concluir que el contrato de opción es inválido. Cabe recordar que los tribunales están facultados a relevar a una parte de cumplir con un contrato cuando éste es ilegal, inválido o tiene algún vicio. En vista de ello, el foro primario actuó correctamente al determinar que no procedía ordenar a la parte apelada a vender la propiedad en cuestión por el precio acordado de ciento diez mil (\$110,000.00) dólares toda vez que la Sucesión del señor Reyes Hernández no compareció al *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* que se suscribió el 6 de julio de 2017.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, **confirmamos** la *Sentencia Enmendada* recurrida.

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