

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA
PANEL VIII

BENJAMÍN HERNÁNDEZ
VEGA, LESLIE PEREIRA
VÁZQUEZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS
Apelados

V.

CAYEY TERRA GROUP, INC.
REPRESENTADA POR SU
PRESIDENTE, MIGUEL
ANTONIO ORTIZ SÁNCHEZ,
MIGUEL ANTONIO ORTIZ
SÁNCHEZ H/N/C MAOS
REALTY; MIGUEL ANTONIO
ORTIZ SÁNCHEZ,
RAMONITA BERRÍOS
GONZÁLEZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS
Apelantes

KLAN201401765

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
Guayama

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato,
Daños y
Perjuicios

Caso Número:
G AC2006-0036

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí, la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Lebrón Nieves

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de junio de 2015.

Los apelantes, Cayey Terra Group, Inc., su presidente, el señor Miguel A. Ortiz Sánchez, h/n/c MAOS Realty, su señora esposa Ramonita Berríos González y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta, comparecen ante nos y solicitan nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama, el 5 de septiembre de 2014, notificada el 30 de septiembre de 2014. Mediante la misma, el foro *a quo* declaró con lugar una demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida en su contra por el señor Benjamín Hernández Vega, su señora esposa, Leslie Pereira Vázquez, y la Sociedad Legal de Gananciales entre ellos constituida (apelados).

Por los fundamentos que expondremos a continuación se modifica la presente sentencia y así, la misma se confirma.

I

El 22 de febrero de 2006, los aquí apelados presentaron la acción sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios de epígrafe. En la misma, adujeron que, tras interesarse en la adquisición de un solar propiedad de la entidad apelante, sito en el Barrio Rincón del municipio de Cayey, inquirieron sobre la aptitud del terreno para soportar la construcción de una vivienda. Específicamente, alegaron que el apelante Ortiz Sánchez, corredor de bienes raíces y presidente de la corporación compareciente, les aseguró que el inmueble era uno estable y firme a tal fin. Según indicaron, tras concretar el acuerdo, el 23 de octubre de 2004 suscribieron la correspondiente escritura de compraventa respecto al predio, por un precio convenido de \$55,000.00. Al otorgamiento de la misma, el apelante Ortiz Sánchez compareció en representación de la apelante Cayey Terra Group, Inc., parte vendedora en la transacción.

Conforme alegaron en su demanda, una vez perfeccionada la compraventa en controversia, en junio de 2005 los apelados comenzaron a efectuar las gestiones propias a la construcción de su residencia. Según indicaron, contrataron servicios de maquinarias especializadas, cumplieron los permisos correspondientes, y obtuvieron un préstamo de construcción por la suma de \$133,100.00 para iniciar las labores en el predio. No obstante, expresaron que mientras se estaban efectuando ciertos trabajos en el terreno, los empleados advirtieron que el suelo era inestable a los fines de soportar el peso de la construcción. Indicaron que, al atender la situación, se percataron de que el terreno era producto de la compactación de escombros y de relleno compuesto por madera, varillas, tubos de plástico, zinc, entre otros

desechos. Plantearon que, en vista de ello, y luego de no poder llegar a acuerdo alguno con los apelantes, se vieron en la obligación de notificar a su entidad financiera la situación. Igualmente, sostuvieron que, dadas las condiciones en el terreno, tuvieron que efectuar obras de reparación y dragado de tierra ascendentes a un valor aproximado de \$6,800.00, así como también, contratar servicios especializados geotécnicos para auscultar la aptitud del suelo. En vista de ello, los apelados afirmaron que los apelantes conocían las condiciones del terreno en disputa y que, de mala fe, e intencionalmente, le ocultaron la situación. Del mismo modo, sostuvieron que de haber conocido las mismas, no hubiesen adquirido el inmueble en disputa, por lo que solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que proveyera para que los apelantes le satisficieran los gastos extraordinarios en los que incurrieron para optimizar el terreno, los daños por sufrimientos y angustias mentales, estimados en no menos de \$300,000.00, y una suma adicional de \$25,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Cerca del 28 de abril de 2006, los apelantes presentaron la correspondiente alegación responsiva. En lo concerniente, aceptaron haber convenido la compraventa en controversia con los aquí apelados, así como también que los citaron para discutir los términos de la reclamación que nos ocupa. Sin embargo, negaron las imputaciones sobre mala fe, intención al ocultar vicios ocultos, gestiones extraordinarias de los apelados a los efectos de compactar el terreno, y actuaciones culposas de su parte. No obstante, en la contestación de la demanda, los apelantes expresamente indicaron que, al momento de la venta, “en el terreno objeto de la misma no se habían hecho obras de relleno significativas [...]”. Así, sostuvieron que dado a que actuaron dentro del margen de la obligación que asumieron frente a los

apelados, los daños por angustias y sufrimientos mentales reclamados no constituían la consecuencia de incumplimiento contractual alguno de su parte. De este modo, solicitaron la desestimación de la demanda de autos.

Tras acontecidas las incidencias procesales de rigor, particularmente el descubrimiento de prueba, el caso quedó señalado para la celebración de la vista en su fondo, audiencia que se efectuó durante los días 30 de noviembre, 1 y 2 de diciembre de 2010, 17 de marzo de 2011, y 15 de junio, 6 de agosto y 2 de octubre de 2012. En apoyo a su teoría, los apelados ofrecieron sus respectivos testimonios. Igualmente, presentaron las declaraciones de las siguientes personas: señor Glicerio López Martínez, obrero de la construcción contratado por los apelados para erigir un muro de contención en la propiedad; señor Orlando Flores Díaz, supervisor de construcción de la compañía de casas prefabricadas contratada por los apelados; señor Miguel Álvarez Vázquez, operador de equipo pesado contratado para ejecutar ciertas labores en el solar en disputa y; señor Ian Carlos Serna, ingeniero con especialización en geotecnia (suelos), y perito en el caso. Por su parte, los apelantes sólo ofrecieron en evidencia el testimonio del apelante Ortiz Sánchez. Ambas partes de epígrafe estipularon cierta prueba documental.

De conformidad con toda la evidencia admitida por el Tribunal de Primera Instancia, quedó establecido que, en efecto, los apelados adquirieron un predio de terreno propiedad de la compañía apelante, en el proyecto Paseo Dorado en Cayey, ello por conducto de su presidente y desarrollador, el también apelante Ortiz Sánchez. Previo a perfeccionar el vínculo, y motivados por su intención de construir una propiedad residencial en el lugar, todos los aquí comparecientes acudieron hasta el solar. Una vez allí, los apelados inquirieron al apelante Ortiz Sánchez sobre las

condiciones del terreno, en específico, si el mismo había sido rellenado. A tal interrogante, éste respondió en la negativa, expresando a la aquí apelada que, de estar relleno, “lo metiera preso”.¹ Así, el apelante Ortiz Sánchez garantizó a los apelados que el solar era uno apto para la construcción. El día en el que los aquí comparecientes acudieron a ver el inmueble, los apelados no pudieron caminar por el mismo debido a la altura de la vegetación.

En vista de las afirmaciones del apelante Ortiz Sánchez sobre las condiciones del terreno, y dado a su interés de dar inicio a la construcción de su propiedad residencial, los apelados opcionaron el mismo mediante la entrega de una suma ascendente a \$5,000.00. Con posterioridad, el 23 de octubre de 2004, éstos suscribieron la escritura de compraventa respecto al solar por un precio cierto de \$55,000.00, compareciendo como parte vendedora la corporación aquí apelante. Los apelados constituyeron una hipoteca sobre el inmueble. Por igual, en virtud del derecho de propiedad adquirido, comenzaron a efectuar actos de dominio en el solar. Para ello, obtuvieron un préstamo de construcción por la cantidad de \$130,000.00 que les permitió contratar los servicios de la compañía Casas Don Beno, Inc. para erigir en su predio una casa prefabricada. En particular, de dicho monto, \$120,995.00 cubrirían el costo de la construcción de la residencia; \$3,500.00 por la construcción del pozo séptico y; \$2,500.00 corresponderían al pago por el servicio de movimiento de tierra. En junio de 2005, se iniciaron las labores correspondientes.

No obstante, según quedó establecido en el Tribunal de Primera Instancia, una vez el personal comenzó la preparación del terreno en el espacio destinado a la construcción de la residencia, se percató de que el predio no era sólido. Específicamente, al

¹ Véase *Transcripción Estipulada de la Prueba Oral*, pág. 222. Entendemos que la referida expresión obedece al hecho de que la apelada Pereira Vázquez se desempeña como Alguacil Auxiliar en el Centro Judicial de Aibonito.

mover la tierra, los empelados encontraron material de desecho tales como tubos, varillas, hojalata de vehículos, trozos de alambres y verjas inservibles, pedazos de aluminio, zinc, madera en descomposición, entre otros. En vista de que los trabajadores indicaron a los apelados que el solar era producto de la compactación de escombros y relleno, inmediatamente se comunicaron con el apelante Ortiz Sánchez mediante carta por correo certificado con acuse de recibo, con fecha de envío del 23 de junio de 2005. En respuesta, al mes siguiente, éste los citó para una reunión entre las partes. Sin embargo, no llegaron a acuerdo alguno, por lo que los apelados notificaron a su entidad financiera las razones del retraso en la construcción.

La prueba demostró que el trabajo de movimiento de terreno se extendió por espacio de un mes, dada la cantidad de escombros y relleno que se iban removiendo. Por razón de ello, la compañía de construcción paralizó las obras en el solar y sugirió a los apelados efectuar un estudio de suelo especializado. Acogiendo dicha recomendación, éstos contrataron los servicios de la entidad PIM Geotechnical Consultants, Inc., Geotechnical Engineers, por un costo de \$1,937.00. De conformidad con las apreciaciones resultantes, vieron extendido el proceso de remoción de escombros y preparación del terreno, incurriendo en gastos adicionales y extraordinarios ascendentes a \$6,800.00. Quedó demostrado ante el Tribunal de Primera Instancia que los apelados tuvieron que excavar aproximadamente catorce (14) pies de profundidad en el solar para poder encontrar terreno firme y apto, capaz de sostener la edificación. Particularmente, se vieron precisados de disponer de 4,000 metros de terreno y material inservible. Lo anterior redundó en que tuvieron que rellenar parte del predio que habrían de edificar con material eficiente a los fines de complementar el soporte estructural requerido. Igualmente, debido a las referidas

condiciones, la residencia de los apelados finalmente resultó construida a nivel de la carretera y no en una pendiente, tal cual era su deseo, y contrario a la configuración del predio que les fue mostrado previo a sujetarse al vínculo en cuestión. Dada dicha eventualidad, los apelados se vieron precisados a construir un muro de contención de siete pies (7') de altura, cien pies (100') de largo y ocho pulgadas (8") de espesor, entre su terreno y el predio colindante del lateral derecho, para evitar los riesgos de deslizamiento de terreno. De hecho, la prueba creída y admitida en juicio estableció que dicho predio aledaño, también vendido por los aquí apelantes, fue objeto, por igual y dadas las mismas circunstancias, de remoción de terreno y de excavación, todo previo a ser edificado.

De acuerdo a la prueba pericial aportada por los apelados, éstos actuaron correctamente al remover todo el material orgánico y de desecho compactado en el solar en controversia. Según se estableció, éstos no proveían para la seguridad de la estructura, por lo que, de acuerdo el perito, resultó apropiada la gestión de rellenar el solar con material capaz de soportar el peso de la edificación. De hecho, según las manifestaciones del especialista, a cuatro (4) años de comenzada la construcción de la residencia de los apelados, aún se hacían visibles ciertos escombros en el terreno. Por igual, conforme a su criterio, el corte de terreno que se efectuó en la parte posterior del solar propiedad de los apelados propendía a la saturación del terreno.

Por su parte, la prueba de los apelantes se limitó a intentar impugnar los testimonios ofrecidos en evidencia por los apelados. En específico, descansaron en un documento emitido por la extinta Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe), certificando que el predio en disputa no presentaba riesgo de derrumbe y deslizamiento. Por igual, pese a que el apelante Ortiz Sánchez

alegó haber efectuado un estudio del suelo previo a la segregación y venta del inmueble en controversia, nunca produjo prueba fehaciente de dicha afirmación. Precisa destacar que el 3 de mayo de 2011, durante la pendencia del litigio de epígrafe, el apelante Ortiz Sánchez procedió a dar de baja del Registro de Corporaciones del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y, por ende, a disolver la entidad aquí apelante, Cayey Terra Group, Inc.

Por todo lo anterior, el 5 de septiembre de 2014, con notificación del 30 de septiembre del mismo año, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* que nos ocupa, y declaró *Con Lugar* la demanda promovida por los apelados. En esencia resolvió que, de conformidad con toda la evidencia sometida a su escrutinio, al momento de la adquisición del predio, los apelados ignoraban las verdaderas condiciones del mismo. A tenor con ello, el foro sentenciador sostuvo que el incumplimiento contractual imputado radicó en el hecho de que los apelantes no hicieron entrega de un predio apto para la construcción, sino de uno viciado e impropio a tal fin. De acuerdo a lo resuelto, tal actuación los llevó a incurrir en gastos considerables relacionados a la optimización de su solar, así como, también, produjo en ellos serias angustias y sufrimientos emocionales, dado a ver frustradas sus expectativas y la intención por las cuales se obligaron. De este modo, el Tribunal de Primera Instancia ordenó a los apelantes satisfacer, solidariamente, a los apelados la cantidad de \$15,737.00 por todos los gastos incurridos en aras de remediar el terreno. Del mismo modo, los condenó al pago de una suma adicional de \$10,000.00 por cada uno de los apelados, ello por razón de los sufrimientos y angustias mentales derivadas del incumplimiento en disputa, más un monto adicional de \$5,000.00 por razón de los honorarios de abogado.

Inconforme con lo resuelto, el 30 de octubre de 2014 los apelantes comparecieron ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo plantean que:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en la evaluación de la prueba documental, ilustrativa y testifical que le fue sometida por las partes durante el juicio celebrado.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en imponer responsabilidad a los codemandados Miguel A. Ortiz Sánchez, a su esposa Ramonita Berríos González y a la Sociedad Legal de Gananciales que tienen constituida por gestiones llevadas a cabo por una Corporación lo cual tiene el efecto de descorrer de manera ilegal el velo corporativo.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no concluir que ante una alegación de vicios en la cosa vendida el comprador tiene a su haber una de dos causas de acción: la acción redhibitoria o la acción quanti minoris.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al concederle a los demandantes una compensación por sufrimientos y angustias mentales.

Luego de examinar el expediente que nos ocupa, la prueba documental admitida en evidencia, la transcripción de la prueba oral, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del presente asunto.

II

A

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3371, 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. Lo anterior resulta del principio de la autonomía de la voluntad, cuya esencia radica en otorgar un amplio margen de libertad de acción a los particulares que desean obligarse, siempre que sus acuerdos sean cónsonos con la ley, la moral y el orden público. 31 L.P.R.A. sec. 3372; *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 D.P.R. 21 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686 (2008). Las obligaciones derivadas de los contratos

tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 L.P.R.A. 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 L.P.R.A. sec. 3391. Así, 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 L.P.R.A. sec. 3375. Acreditadas dichas condiciones, los contratos rigen la conducta de todos los involucrados, no importa la forma en que los mismos se hayan celebrado. 31 L.P.R.A. sec. 3451; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 D.P.R. 764 (2001); *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 D.P.R. 243 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. A.C.*, 148 D.P.R. 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 D.P.R. 610 (1997).

En lo pertinente, en el contrato de compraventa, uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente. 31 L.P.R.A. sec. 3741. La teoría general del derecho de obligaciones y contratos reconoce la naturaleza recíproca de este tipo de negocio, disponiendo que el mismo genera obligaciones mutuas, siendo la promesa u obligación de una parte contratante, la causa de la promesa u obligación de la otra. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derechos de Contratos*, San Juan, T. IV, Vol. II, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1990, pág. 141. Respecto a las obligaciones de los suscribientes en este tipo de transacción, el ordenamiento jurídico es enfático al disponer que, como norma, todo vendedor está obligado a la *entrega y saneamiento* de la cosa objeto de venta. 31 L.P.R.A. sec. 3801. Siendo así, la acción de saneamiento, por ser una inherente

a las obligaciones derivadas de un contrato de compraventa, necesariamente exige una relación vendedor-comprador, en donde el primero garantice al segundo, no sólo la posesión legal y pacífica del bien, sino también que el mismo no tenga defectos intrínsecos. 31 L.P.R.A. sec. 3831; *Márquez v. Torres Campos*, 111 D.P.R. 854 (1982). Conforme reconoce el estado de derecho vigente y relativo al asunto que nos ocupa, el *saneamiento por vicios ocultos* contempla las situaciones en las que, posterior a la entrega de determinado bien, el mismo presenta ciertos defectos que exceden el margen de imperfecciones normalmente esperadas en el producto de que trate. Del mismo modo, también prevé los casos en los cuales los defectos latentes disminuyen de tal modo el uso al que se destina el bien, que de haberlos conocido, el comprador no lo hubiera adquirido, o hubiese pagado menos por su precio. *Polanco v. Cacique Motors*, 165 D.P.R. 156 (2005); *D.A.C.O. v. Marcelino Mercury, Inc.*, 105 D.P.R. 80 (1976).

La acción sobre saneamiento por vicios ocultos únicamente procede si media la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) la cosa adolece de un defecto oculto; 2) el adquirente, al momento de la adquisición, desconocía de la existencia del mismo; 3) que el vicio sea de tal gravedad que haga la cosa impropia para su uso o disminuya notablemente su valor, de manera que el comprador no la hubiese adquirido o hubiese pagado menos por ella; 4) que la condición sea preexistente a la venta y; 5) que la acción se ejercite dentro del término de seis (6) meses desde la entrega de la cosa vendida.² 31 L.P.R.A. secs. 3841, 3847; *Polanco v. Cacique Motors*, supra. Ahora bien, una vez presentes las referidas exigencias, el comprador puede optar entre resolver el contrato, abonándosele

² Conforme la norma reconocida por la jurisprudencia, el plazo de seis (6) meses antes indicado, no comienza a decursar desde la perfección del contrato, sino desde el día en que cesan las gestiones de inteligencia entre las partes concernidas. *Polanco v. Cacique Motors*, supra.

los gastos pagados, o exigir una reducción proporcional en el precio del bien. 31 L.P.R.A. 3843. La primera opción es reconocida por la doctrina como la *acción redhibitoria*, aquella mediante la cual se resuelve el contrato que sujeta la voluntad de los suscribientes. La misma implica una restitución *in integrum*, lo cual coloca a las partes involucradas en la misma situación que ostentaban antes de la compraventa. Siendo así, el comprador está obligado a devolver la cosa objeto de contrato y legitimado para solicitar el precio pagado, ello conjuntamente con los daños que haya sufrido, siempre que el vendedor hubiese conocido sobre la existencia de los vicios al momento de obligarse. Por su parte, la opción respecto a la reducción del precio percibido, conocida como *estimatoria* o *quanti minoris*, provee para que el comprador pueda exigir una rebaja de lo pagado, proporcional a la pérdida del valor del bien y según la apreciación de un perito, ello por razón del defecto de que trate. Lo anterior presupone que el comprador retiene el bien objeto de contrato. 31 L.P.R.A. 3843; *Polanco v. Cacique Motors*, supra; *Márquez v. Torres Campos*, supra; J.R. Vélez Torres, supra, a la pág. 193.

B

De otro lado, respecto a la exigibilidad del cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales, particularmente la de compraventa, nuestro estado de derecho reconoce que la acción de saneamiento, sea por evicción o por vicios ocultos, como norma, no es exclusiva. *Márquez v. Torres Campos*, supra. De ahí que el ordenamiento jurídico reconoce la prevalencia de otras figuras de carácter general que, en cuanto a los derechos de un contratante defraudado, superan su implicación. Tal es el caso del *dolo contractual*. *Márquez v. Torres Campos*, supra. Por tanto, en el escenario en el que se venda un objeto defectuoso, el comprador afectado puede optar por ejercitar la acción más apropiada para

ejercitar sus derechos, siempre que la acción especial y la general no sean incompatibles. En la determinación de cuál resulta ser de aplicación a la controversia de que trate, el ejercicio adjudicativo pertinente consistirá, entonces, en examinar las particularidades del caso y los derechos reclamados por el comprador afectado. *Márquez v. Torres Campos*, supra.

Por su parte, sabido es que en nuestro ordenamiento, la figura del *dolo* tiene dos acepciones principales: aquél que se manifiesta en la formación de la relación contractual, ello a manera de vicio de consentimiento, y aquél que se hace presente en el curso del cumplimiento de la obligación. *Márquez v. Torres Campos*, supra; J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derechos de Obligaciones*, Segunda Ed., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 273. La primera de las modalidades alude a la presencia de palabras o maquinaciones insidiosas que inducen a una parte a sujetarse a los términos de determinado vínculo, el cual no hubiese asumido de haber conocido la existencia de tales condiciones. 31 L.P.R.A. 3408; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 D.P.R. 870 (2008). Éste puede ser *grave* o *incidental*, propendiendo así a que se anulen los efectos del contrato y dando paso a la devolución de las contraprestaciones, o a que se sostenga la validez de la obligación mediando una compensación por los daños y perjuicios resultantes, respectivamente. 31 L.P.R.A. 3109; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra.

Ahora bien, en el marco del cumplimiento de las obligaciones contractuales, “el dolo obligacional o contractual consiste en que el deudor transgrede voluntaria y conscientemente la obligación; es el actuar de mala fe, aunque en ello no haya intención de dañar al acreedor”. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derechos de Obligaciones*, supra, a la pág. 274. De este modo, se perfila como

la negativa deliberada en cuanto a la observancia de los deberes correspondientes, ello a sabiendas de que se realizará un acto injusto. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 D.P.R. 234 (2002). Al respecto, el Artículo 1054 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3018, fuente normativa principal para la concesión de daños y perjuicios por incumplimiento de una obligación contractual, establece la consecuencia de dicho proceder al disponer lo siguiente:

Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren a tenor de aquéllas.

Conforme a lo anterior, el ordenamiento jurídico penaliza la concurrencia de todo acto ilícito que redunde en alterar la más cabal y fiel observancia de las obligaciones contractuales, no quedando exenta aquella conducta consistente en el propósito intencionado de eludir las mismas. Ello necesariamente implica que el deudor tenga pleno conocimiento de las obligaciones cuyo cumplimiento le asiste, del acto o abstención que va a realizar, de las consecuencias que se habrán de producir, y de su efecto sobre las expectativas del acreedor. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*; *supra*; *Márquez v. Torres Campos*, *supra*. En fin, el dolo contractual es aquella infracción voluntaria de un deber jurídico que ocasiona un perjuicio al otro contratante por el que se debe responder. *Márquez v. Torres Campos*, *supra*. Así, una vez se determine que dicha condición dio lugar al incumplimiento contractual reclamado, el actor será responsable, no solo de los daños y perjuicios que pudieron haberse previsto al tiempo de constituirse la obligación, sino también de todos los derivados de su falta. 31 L.P.R.A. sec. 3024.

Para prevalecer en una acción sobre daños y perjuicios por incumplimiento contractual al amparo del Artículo 1054, *supra*, el

interesado deberá demostrar la existencia del contrato a cuyo incumplimiento alude, así como que el daño que aduce es el resultado exclusivo de la inobservancia de la obligación específicamente pactada. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al*, 185 D.P.R. 880 (2012). Por su parte, en ocasión a que medie una reclamación sobre daño moral bajo el palio de la precitada disposición, resulta precisa la concurrencia de los siguientes criterios: 1) que el daño sea la consecuencia necesaria del incumplimiento, 2) que sea previsible, y; 3) que sea un daño apreciable. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derechos de Obligaciones*, supra, a la pág. 291; *Camacho v. Iglesia Católica*, 72 D.P.R. 353 (1951).

C

Finalmente, en nuestro estado de derecho, una *corporación* es una organización a la que el Estado le reconoce una personalidad jurídica propia, separada de la de sus miembros o titulares, quienes responderán de las consecuencias de la actividad de la empresa hasta el monto de su inversión en la misma. Específicamente, los siguientes son los elementos que la distinguen: (1) personalidad jurídica propia; (2) responsabilidad limitada; (3) gerencia centralizada; (4) libre transferibilidad de intereses; y (5) existencia perpetua. C. Díaz Olivo, *Derecho Corporativo: Corporaciones*, Puerto Rico, Ed. Publicaciones Puertorriqueñas, Inc., 2012, pág. 11.

Como norma general, la responsabilidad de los accionistas por las deudas y obligaciones de la corporación está limitada al capital que éstos hayan aportado al patrimonio de la entidad, sin que sus bienes personales queden afectados o comprometidos. *D.A.C.O. v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otro*, 132 D.P.R. 905 (1993). No obstante, a manera de excepción, los tribunales descartarán la personalidad jurídica de una corporación y sujetarán el patrimonio

de los accionistas para responder por sus deudas y obligaciones, cuando se demuestra que la entidad es meramente un *alter ego* o conducto económico pasivo de éstos. De acuerdo a este principio, una corporación cumple con tales cualidades, cuando entre ella y sus accionistas existe tal identidad de interés y propiedad, que sus respectivas personalidades se hallan confundidas.

En el anterior contexto, la norma de *descorrer el velo corporativo* se perfila como el mecanismo idóneo para imponer responsabilidad personal a los accionistas de determinada corporación. Ello es así, puesto que en nuestro estado de derecho no se sostendrá la ficción jurídica de una corporación si ello equivale a sancionar un fraude, promover una injusticia, evadir una obligación estatutaria, derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen. *Srio. D.A.C.O. v. Comunidad San José, Inc.*, 130 D.P.R. 782 (1992). De este modo, la doctrina interpretativa pertinente reconoce que podría descorrerse el velo corporativo en dos situaciones principales: 1) cuando existe fraude o la ficción jurídica se desvirtúa y se utiliza para legitimar actos ilegales, y; 2) cuando la corporación es un mero instrumento, agente o *alter ego* de sus dueños. C.E. Díaz Olivo, *supra*, a la pág. 54. Ahora bien, quien pretenda la imposición de responsabilidad individual a los accionistas de determinada corporación, tiene la obligación de cumplir con la carga probatoria pertinente. A tal fin, el estado de derecho dispone que la prueba deberá ser fuerte y robusta. *D.A.C.O. v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otro*, *supra*; *González v. San Just Corporation*, 101 D.P.R. 168 (1973). Por su parte, en la tarea adjudicativa pertinente, el tribunal primario deberá atender los hechos y circunstancias particulares de cada caso, ello conforme a la prueba presentada. No obstante, deberá prestar particular atención a la

naturaleza de las transacciones corporativas, para no dejarse engañar por las formalidades de las mismas. *Id.*

III

En esencia, los aquí apelantes plantean que incidió el Tribunal de Primera Instancia en su apreciación de la evidencia sometida a su consideración, y, en consecuencia, al declarar con lugar la demanda promovida en su contra. Específicamente, aducen que resultaba improcedente la concesión de una indemnización por concepto de sufrimientos y angustias mentales, toda vez que, a su juicio, al tratarse de una alegación sobre vicios ocultos, los apelantes sólo disponían de los remedios dispuestos para la acción redhibitoria o la *quantum minoris*. Del mismo modo, cuestionan la legitimidad de la determinación sobre responsabilidad solidaria que les impusiera el tribunal sentenciador, al sostener que dicho pronunciamiento tuvo el efecto de la aplicación de la doctrina de descorrer el velo corporativo, sin que concurrieran los criterios normativos pertinentes para ello. Habiendo entendido sobre los referidos señalamientos a la luz de las particularidades del caso y del derecho aplicable, resolvemos coincidir en parte con lo resuelto. Siendo así, modificamos la sentencia apelada y así, la misma se confirma.

Hemos examinado minuciosamente el contenido del expediente de autos, la prueba documental admitida en evidencia y estipulada por los comparecientes, así como también la transcripción oral de los procedimientos en el foro primario. A tenor con ello, el ejercicio de nuestras funciones revisoras mueve nuestro criterio a afirmar que, tal como dispuso el Tribunal de Primera Instancia, el derecho vigente respalda la causa de acción de los apelados. Contrario a lo que proponen los apelantes, la reclamación incoada en su contra no es una que se ciñe a los remedios provistos por la norma de saneamiento por vicios ocultos.

A tenor con las alegaciones y reclamos de la demanda, la causa de los apelados es una que adelanta su interés en cuanto a que le sean resarcidos los daños y perjuicios derivados de un incumplimiento contractual predicado en la conducta dolosa de los apelantes en la ejecución de sus obligaciones. La prueba reveló que éstos, a sabiendas, entregaron a los apelados un predio de terreno no apto para los fines a los que habría de ser destinado, y respecto a los cuales tenían amplio conocimiento. El apelante Ortiz Sánchez sabía que el defecto que viciaba el solar adquirido por los apelados, no resultaba afín con el propósito por el cual éstos lo hicieron suyo. Éste conocía que el suelo era uno deficiente, no sólo porque expresamente lo admitió al indicar el mismo no había sufrido “obras de relleno significantes”, sino también porque, según lo establecido en el juicio, previamente había vendido un predio aledaño al aquí en controversia en iguales condiciones. No obstante, aun así, el apelante Ortiz Sánchez dio fe de la aptitud del terreno y lo entregó a cambio de un precio cierto, poniendo de manifiesto con tal proceder la conducta dolosa, dañina y deliberada tendente a lacerar los términos de toda obligación. Por igual, los apelantes no asumieron responsabilidad alguna, aun habiendo tenido lugar una reunión entre los involucrados a los fines de discutir el asunto. De este modo, no podemos sino afirmar que deliberadamente se alejaron de sus deberes contractuales para con los apelados.

Conforme quedó establecido, el hecho de que los apelantes vendieran a los apelados un terreno producto de la compactación de relleno y materiales de desecho, redundó en que éstos tuvieran que incurrir en gastos y gestiones extraordinarias no contempladas al momento de producirse la adquisición del dominio. Además de asumir la obligación prestataria pertinente para la construcción de la residencia, y de contratar las labores de construcción necesarias

a tal fin, éstos se vieron precisados de requerir labores adicionales de movimiento y dragado de terreno, remoción de desecho y material orgánico, así como también de excavación. Para ello, contrataron maquinarias especializadas y, a su vez, tuvieron que compensar la firmeza del solar añadiendo material capaz de soportar el peso de la edificación. Ciertamente, dichas gestiones constituyen el resultado necesario de la conducta intencional de los apelantes al, no solamente entregar un terreno viciado a los apelados, sino al negarse a mitigar, mediante el correspondiente acuerdo, los efectos dañinos de su conducta.

Del mismo modo, a tal extremo resultó la ineptitud del solar en disputa, que los trabajos de construcción quedaron paralizados hasta tanto no se efectuara un estudio geotécnico que acreditara la capacidad del solar para poder ser edificado. Por tanto, los apelados tuvieron que contratar los servicios de una compañía especializada en la materia y, a la luz de los resultados pertinentes, excavaron cerca de catorce (14) pies de profundidad para poder encontrar terreno sólido. Ello, a su vez, conllevó el que su residencia, contrario a sus expectativas, no se construyera en una pendiente. La misma quedó situada al nivel de la carretera, y no en lo alto de la superficie que observaron al momento de optar por la adquisición del solar. Esto demuestra que los daños sufridos por los apelados a raíz de la conducta antijurídica de los apelantes, no sólo se limitaron a aquellos de carácter tangible. El incumplimiento en cuestión produjo en ellos serios agravios morales dado a ver frustrado el interés por el cual se sujetaron al vínculo. Este tipo de daño ciertamente pudo haber sido previsto por los apelantes, pues conocían los deseos de los apelados y, aun así, contribuyeron al fracaso de los mismos. La construcción de la residencia se demoró por tiempo considerable, rebasando el término de ciento sesenta (160) días en los que, se supone, hubiese

sido edificada. La misma quedó erigida bajo el nivel esperado y rodeada de un muro de contención debido al riesgo de deslizamiento de terreno. Igualmente, no pudo ser construida según la visión de los apelantes, pues la situación los imposibilitó de efectuarle ciertas mejoras y diseños según lo planificado por ellos.

Dadas las anteriores incidencias, todas debidamente respaldadas por la prueba admitida en el juicio y examinada por esta Curia, los apelados establecieron su causa de acción por daños y perjuicios por razón del incumplimiento contractual aducido. De acuerdo al contenido de su reclamación, y conforme fue quedando establecido durante el curso del procedimiento, su causa de acción nunca versó sobre una respecto a la solicitud de la resolución de la obligación contractual aquí en disputa, así como tampoco, sobre una petición de disminución en el precio pagado por el objeto de contrato. Los apelados expresamente aludieron a los daños sufridos, a la conducta intencional y voluntaria de los apelados al inobservar sus deberes, a la relación entre dicha actitud y los agravios resultantes, y a su deseo de ser compensados por los mismos. Así, es un hecho indubitado que establecieron, conforme a las exigencias normativas pertinentes, una acción sobre daños y perjuicios por incumplimiento contractual, en la modalidad del dolo obligacional, bajo el palio de lo dispuesto en el Artículo 1054 del Código Civil, *supra*. De este modo, no podemos acoger la teoría de los apelantes en cuanto a que a los apelados únicamente les asisten los remedios provistos por la norma pertinente a la acción de saneamiento por vicios ocultos. Según expresáramos, nuestro ordenamiento reconoce que la misma, aun cuando es de carácter especial, no es de carácter exclusivo, por lo que normas generales de derecho pueden superar su aplicación en determinada controversia. Tal es la ocasión que

nos ocupa, pues la reclamación de los apelados trasciende los remedios propios al saneamiento, y aboga por el resarcimiento de los daños derivados de la falta de lealtad en la observancia de las obligaciones contractuales. De este modo, están legitimados para que los mismos les sean debidamente indemnizados de conformidad con la adjudicación efectuada por el foro sentenciador.

Ahora bien, aun habiendo resuelto que los apelados deben ser debidamente compensados por la infracción contractual señalada, diferimos del pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia en cuanto a la determinación de solidaridad que efectuó respecto a todos los aquí apelantes. Tal y como éstos proponen, la misma resulta contraria a la norma que provee para la responsabilidad limitada de los accionistas de una corporación. Por tanto, respaldar tal dictamen, en efecto, equivaldría a “descorrer el velo” de la corporación apelante, sin que, en la causa de epígrafe, estén presentes las exigencias requeridas a tal fin.

Según expresáramos, en nuestra jurisdicción, las corporaciones debidamente registradas ostentan personalidad jurídica distinta y separada a la de los accionistas que la componen. Como corolario de ello, éstos no vienen obligados a responder por las deudas y obligaciones de la entidad, más allá del capital que al patrimonio corporativo hubiesen aportado. No obstante, la ficción jurídica de una corporación cede, y por ende, también las protecciones que le son inherentes, cuando existe tal identidad entre sus intereses y el de los accionistas, que sus respectivas personalidades se confunden entre sí. En virtud de ello, el ordenamiento jurídico permite descorrer el velo corporativo e imponer responsabilidad personal a los accionistas de determinada corporación, si se establece que la misma es un *alter ego* de los primeros, o cuando haya mediado un fraude para

legitimar actos esencialmente ilegales. Ahora bien, quien impulse tales alegaciones, está en la obligación de presentar prueba fuerte y robusta que mueva el criterio del juzgador a resolver si procede descubrir la verdadera naturaleza de las operaciones de la empresa.

En el caso de autos, si bien los apelados, en todo momento, mantuvieron una comunicación directa con el apelante Ortiz Sánchez, lo cierto es que suscribieron la compraventa en disputa con la corporación aquí compareciente, Cayey Terra Group, Inc. Siendo así, es ésta la responsable principal del incumplimiento resuelto. El hecho de que el apelante Ortiz Sánchez ostentara todos los cargos y funciones pertinentes a la estructura corporativa de la entidad, no resulta suficiente para que el deber de indemnizar a los apelados sea extensible a su persona, a la de su señora esposa, y a la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta. Del mismo modo, tampoco constituye fundamento a tal fin el que la corporación apelante haya sido disuelta durante la pendency del litigio en cuestión. En la demanda de autos nada se alega en cuanto a que la entidad compareciente es un *alter ego* de sus accionistas, que justificara decretar su responsabilidad personal en el asunto. De hecho, surge de la transcripción de los procedimientos que, durante el interrogatorio del apelado Hernández Vega, el representante legal de los apelantes objetó la línea de preguntas por oponerse a que se sentaran las bases para una acción sobre descorrer el velo corporativo de la compañía compareciente. A tal manifestación, la abogada de los apelados expresamente afirmó que tal no era “su intención”. Por tanto, no podemos avalar en forma alguna que se transgreda la norma en cuestión, puesto que nunca se alegó ni se cumplió con establecer la carga probatoria y pertinente a las acciones para descorrer el velo corporativo de determinada entidad.

Las imputaciones sobre mala fe, conocimiento específico y contacto directo en la negociación que hicieron los apelados respecto a la persona del apelante Ortiz Sánchez, no resultan idóneas para soslayar la norma que provee para la responsabilidad personal limitada de los accionistas de una corporación. Por tanto, modificamos el dictamen aquí apelado, ello en cuanto a disponer que no opera la solidaridad declarada por el Adjudicador concernido. Habiendo sido la corporación apelante la persona con la cual los apelados se obligaron, es ésta la responsable principal por los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento en controversia. Ahora bien, ello no obsta para que los apelados puedan servirse de los remedios dispuestos en la Ley General de Corporaciones, Ley 164-2009, 14 L.P.R.A. sec. 3501, *et seq.*, particularmente de lo establecido en el Artículo 12.04 del referido precepto³, así como en la doctrina interpretativa pertinente, a los fines de ver satisfecha su acreencia.

En mérito de lo anterior, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia no incidió en su apreciación de la prueba, ello a los efectos de determinar que a los apelados les asistía la

³ En particular, el referido precepto expresamente dispone como sigue:

a) Cuando los oficiales, directores o accionistas de cualquier corporación estén obligados a pagar las deudas, o cualquier parte de las deudas de la corporación, según lo dispuesto en este subtítulo, cualquier acreedor podrá entablar una acción en contra de uno o más de ellos. En la demanda se consignará la reclamación en contra de la corporación y el fundamento por el cual el demandante espera recobrar de los demandados personalmente.

(b) No se entablará pleito alguno contra ningún oficial, director o accionista por deuda u obligación de la corporación de la cual es oficial, director o accionista, hasta que se dicte sentencia final en contra de la corporación, y que la ejecución de la misma permanezca insatisfecha ni después de tres (3) años a partir de la fecha de tal sentencia, y cualquier oficial, director o accionista podrá levantar cualquier defensa que la corporación hubiere podido levantar contra tal deuda u obligación. Este inciso no aplicará a los pleitos que se entablen contra oficiales o directores de una corporación que estén en proceso de disolución por mala administración, en el ejercicio de sus funciones con arreglo al Capítulo 229 de este subtítulo.

compensación correspondiente por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato en disputa. No obstante, por ser contraria a derecho, la determinación en cuanto a la responsabilidad solidaria de los apelantes se deja sin efecto.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se modifica la sentencia apelada, ello en cuanto al aspecto sobre la solidaridad entre los apelantes. Por lo demás, la misma se sostiene en toda su extensión.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones