

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - AGUADILLA
PANEL X

PORFIRIO SOTOMAYOR
SOTOMAYOR; SUCESION DE
MARGARITA SOTOMAYOR
SOTOMAYOR compuesta por
JOSE RIVERA SOTOMAYOR,
MARGARITA RIVERA
SOTOMAYOR Y EVELYN
RIVERA SOTOMAYOR;
SUCESION DE MARIA ISABEL
SOTOMAYOR SOTOMAYOR
compuesta por LUIS
MEDINA SOTOMAYOR y
**MARGARITA ROSA MEDINA
SOTOMAYOR**; LA SUCESION
DE IRAIDA MILAGROS
MEDINA SOTOMAYOR
compuesta por MERCEDES
DESIREE ECHEVARRIA
MEDIANA y JERMAINE MARIE
MERCADO MEDINA

Apelantes

v.

DAVID SOTO JIMENEZ,
MARGARITA GUIVAS y la
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES compuesta
por ambos

DON EDELMIRO SOTO y la
SUCESION DE GLORIA
JIMENEZ compuesta por
JON DOE y JANE DOE

Apelados

KLAN201500490

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de San
Sebastián

Civil Núm.:
A2CI2008000852

SOBRE: Violación a
Derechos de
Superficie; Daños
y Perjuicios; Para
que se Deje sin
Efecto Estado
Provisional De
Derecho

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa
Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de junio de 2015.

Comparece por derecho propio la Sra. Margarita
Rosa Medina Sotomayor, en adelante la señora Medina o
la apelante, y solicita que revoquemos una *Sentencia*
dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de
San Sebastián, en adelante TPI. Mediante la misma, se
declaró con lugar un acuerdo transaccional, se

adjudicó determinado bien inmueble a la parte demandante y a cambio, se le ordenó consignar la suma de \$28,000.00 a favor de David Soto Jiménez, María Guivas, Edelmiro Soto, Edwin Edelmiro, Erick Javier y Kevin Joel, todos de apellidos Soto Centeno, en conjunto los apelados.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

-I-

Surge de los autos originales que el 21 de octubre de 2008 Porfirio Sotomayor Sotomayor; la sucesión de Margarita Sotomayor, compuesta por José, Margarita y Evelyn de apellidos Rivera Sotomayor; la sucesión de María Isabel Sotomayor Sotomayor, compuesta por Luis Carlos y Margarita Rosa, ambos de apellidos Medina Sotomayor; y la sucesión de Iraída Milagros Medina Sotomayor, compuesta por Mercedes Desiree Echevarría Medina y Jermaine Marie Mercado Medina, en conjunto los demandantes, presentaron una *Demanda* sobre Violación a Derechos de Superficie, Daños y Perjuicios y para dejar sin efecto un Estado Provisional de Derecho.

Alegaron que David Soto Jiménez, María Guivas y la sociedad de gananciales compuesta por ambos, construyeron una residencia sobre la segunda planta de un bien inmueble propiedad de los demandantes, que interfiere de forma irrazonable con su derecho de superficie. En consecuencia, solicitaron una

indemnización por concepto de daños y la concesión de honorarios de abogado.

Los señores David Soto Jiménez y María Guivas contestaron la *Demanda* y a su vez presentaron una reconvencción. Aceptaron unas alegaciones, negaron otras e invocaron como defensa afirmativa falta de parte indispensable. En su opinión, había que traer al pleito como parte indispensable al Sr. Edelmiro Soto, quien es titular del derecho de superficie y de la estructura construida sobre el bien inmueble de los demandantes. Arguyeron además, que son codueños del derecho de superficie, de la estructura y ocupan esta última con la autorización de su cotitular Edelmiro Soto. Sostuvieron también, que el Sr. Porfirio Sotomayor ha incurrido en actos que perturban su derecho de propiedad, por lo cual, reclamaron una indemnización por concepto de daños y perjuicios.

Por su parte, los demandantes presentaron una *Contestación a la Reconvencción* en la que, en esencia, negaron las alegaciones y solicitaron también que se incluyera como parte indispensable al Sr. Edelmiro Soto y a la Sucesión de Gloria Jiménez.

El TPI accedió a dicha petición y autorizó incluir en el pleito, en capacidad de codemandados, al Sr. Edelmiro Soto y a la Sucesión de Gloria Jiménez.

En cuanto a esta última, el TPI aceptó la intervención en el pleito de Edwin Edelmiro, Erick Javier y Kevin Joel, todos de apellidos Soto Centeno, en capacidad de herederos por representación de la Sucesión de Gloria Jiménez.

Transcurridos varios eventos procesales que no son pertinentes para adjudicar la controversia ante nuestra consideración, el 28 de abril de 2014 el caso fue llamado para vista en su fondo. En dicha ocasión el Lcdo. Félix Villanueva Cruz, abogado de los demandantes en esta etapa, hizo las siguientes representaciones: **que las partes habían llegado a un acuerdo; que para materializar el mismo se requiere tasar determinado bien inmueble; que las partes escogieron como tasador al Sr. Miguel Monroig; que una vez se tasara la propiedad, los demandantes adquirirían la residencia de los demandados y consignarían el precio de venta,** ya que hay menores de edad involucrados. El TPI pautó una conferencia sobre el estado de los procedimientos para el 14 de julio de 2014.¹

La conferencia sobre el estado de los procedimientos se celebró en la fecha señalada. Los representantes legales de ambas partes informaron que se hizo la tasación pero **solicitaron término para aclarar dudas con el tasador y reunirse con sus clientes.** El Lcdo. Villanueva Cruz, aun representante legal de los demandantes, **"solicitó término para determinar si hay un acuerdo..."**. Afirmó que la intención de sus clientes era adquirir el bien inmueble de los demandados pero que **necesita clarificar la parte del derecho de superficie ocupado.** Por su parte, el abogado de los apelados David Soto Jiménez y María Guivas, indicó el precio que sus clientes estaban dispuestos a aceptar. Por otro lado,

¹ Minuta de Vista de 28 de abril de 2014. (Énfasis suplido).

el TPI emitió una Resolución en la que determinó **"...que la tasación es vinculante según el contenido de lo que se informó en esa vista [de 28 de abril de 2014] y a los acuerdos que se llegaron"**. Finalmente, se señaló vista final para el 13 de agosto de 2014.²

Así las cosas, el 11 de agosto de 2014, notificada el siguiente día 15, el TPI emitió la Resolución previamente expuesta.

Inconforme, el 27 de agosto de 2014³ la señora Medina Sotomayor impugnó la Resolución en cuestión mediante *Moción Urgente Solicitando Reconsideración*. Alegó que nunca ha tenido la intención de adquirir la residencia de los apelados y que el propósito de la tasación era "cuantificar la porción de la residencia" que infringe el derecho de superficie de los demandantes para determinar la compensación correspondiente. Sostuvo además, que nunca ha consentido a que la tasación fuera vinculante para el propósito de comprar la residencia de los apelados. Solicitó del TPI que dejara sin efecto la determinación sobre el particular y le concediera término para exponer su posición.

El TPI nunca adjudicó dicha moción de reconsideración.

El 4 de septiembre de 2014 la apelante presentó una *Segunda Moción Solicitando Reconsideración e Impugnación de Alegados Acuerdos*. En la misma, reiteró su posición original de que la determinación del TPI a los efectos de que la tasación realizada era

² Minuta de Vista de 14 de julio de 2014. (Énfasis suplido).

³ El día siguiente, 28 de agosto de 2014, el TPI dictó la Sentencia apelada.

vinculante para comprar la residencia de los apelados no tenía el aval de los demandantes. Cónsono con lo anterior, alegó que ni ella, ni el resto de los demandantes habían convenido algún acuerdo de compraventa del inmueble en cuestión. Por lo tanto, solicitó que se deje sin efecto la determinación del TPI sobre la tasación del bien inmueble y los alegados acuerdos de compraventa.

El TPI denegó la segunda moción de reconsideración mediante Resolución de 14 de octubre de 2014, notificada el 20 de octubre de 2014. La apelante no solicitó revisión de dicha determinación interlocutoria ante este Tribunal de Apelaciones.

Por otro lado, el 13 de agosto de 2014 se celebró una vista a la que comparecieron los abogados de las partes. Según surge de la minuta:

El licenciado Villanueva Cruz informa que el Sr. Porfirio Sotomayor Sotomayor se encuentra hospitalizado en Estado Unidos, donde recibe tratamiento médico. Intentó comunicarse con él para verificar si está apto para entender el proceso, pero no le fue posible. Solicita un término de 15 días para verificar si el señor Sotomayor Sotomayor va a comparecer a Puerto Rico y si tiene la capacidad de consentir para una estipulación. ...⁴

Ante este desarrollo, el TPI le concedió al Lcdo. Villanueva Cruz un término de 5 días para someter una certificación de que el señor Porfirio Sotomayor Sotomayor estaba recluido en un hospital. Indicó que debían ponerlo en posición de determinar que el caso no había terminado y que en consecuencia no procedía dictar sentencia. Resolvió además, que de incumplir con lo anterior estaría **"...dictando sentencia conforme**

⁴ Minuta de Vista de 13 de agosto de 2014. (Énfasis suplido).

a los acuerdos llegados. Se adjudicará la propiedad por \$28,000 según la tasación de mercado y eventualmente la parte demandante consigna y adquiere la propiedad".⁵

El 28 de agosto de 2014, notificada el 24 de septiembre del mismo año, el TPI dictó la *Sentencia* apelada. Resolvió que debido a que los demandantes no comparecieron en el término concedido, correspondía declarar con lugar el acuerdo entre las partes, adjudicarle a los demandantes la estructura construida en la segunda planta de su propiedad y ordenarles consignar la suma de \$28,000.00.

Insatisfecha con dicha determinación, la señora Medina presentó una *Solicitud de Reconsideración a la Sentencia*. En dicho escrito, reformuló algunas de las objeciones que había planteado previamente. Específicamente alegó que la *Sentencia* es nula e inexistente, ya que nunca consintió al acuerdo transaccional. En lo que a la apelante respecta, sostuvo que no participó en la vista en que el TPI declaró la tasación vinculante para la compra de la residencia de los demandados; no se le informó de las negociaciones conducentes a la transacción; no fue informada por su abogado de la transacción; ni ha ratificado la alegada estipulación. En términos generales arguyó que no existe documento público o privado que contenga la estipulación; esta no consta en ninguna minuta; ni tampoco surge que las partes hayan firmado en presencia del TPI el acuerdo

⁵ Minuta de Vista de 13 de agosto de 2014. (Énfasis suplido).

transaccional y hayan expresado separadamente su consentimiento al mismo.

El TPI denegó la petición de reconsideración presentada por la apelante.

Inconforme con dicha determinación, la señora Medina presentó una *Apelación* en la que invoca la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL ORDENAR QUE LA TASACIÓN PREPARADA ERA VINCULANTE Y AL REAFIRMAR UN ACUERDO QUE NO FUE AVALADO POR LA PETICIONARIA Y POR VARIOS DE LOS CO-DEMANDANTES QUE DESCONOCÍAN DE ESTE ALEGADO ACUERDO, Y AL NO REALIZAR LAS DETERMINACIONES DE DERECHO REQUERIDAS A LA LUZ DEL BALANCE MÁS RACIONAL, JUSTICIERO Y JURÍDICO DE LOS HECHOS PRESENTADOS.

ERRÓ EL TPI AL NO CONSIDERAR LAS MOCIONES DE RECONSIDERACIÓN PRESENTADAS EN LA QUE SE EXPONE [SIC] HECHOS IRREFUTABLES SOBRE LA FALTA DE CONSENTIMIENTO Y CONOCIMIENTO DE LOS ALEGADOS ACUERDOS, DE LA APELANTE Y SU HERMANO, DEMOSTRANDO EN CONSECUENCIA LA INEXISTENCIA Y NULIDAD DEL ACUERDO.

Examinados los autos originales, el escrito de la apelante y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

El Código Civil de Puerto Rico reconoce el contrato de transacción como aquel por virtud del cual las partes evitan o dan por terminado un pleito.⁶ Se ha definido como un "acuerdo mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen fin a uno ya comenzado, con el propósito de evitar los pesares que conllevaría un litigio".⁷ Este contrato, como cualquier transacción, presume que las partes tienen

⁶ Art. 1709 del Código Civil de Puerto Rico; 31 LPRA sec. 4821.

⁷ *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 846 (2006).

dudas sobre la validez de sus respectivas reclamaciones y optan por resolver cualquier diferencia por medio de mutuas concesiones.⁸

Ahora bien, la transacción puede ser judicial o extrajudicial.⁹ En lo aquí pertinente, la transacción judicial es aquella que pone fin a un pleito ya radicado. Bajo este tipo de acuerdo, las partes le informan al juez de la existencia del mismo, solicitan que se incorpore el acuerdo al proceso y se da por terminado el pleito.¹⁰ Por ello, la transacción judicial tiene el efecto de una sentencia firme y, en caso de incumplimiento, se puede pedir su ejecución por la vía de apremio o ejecución de sentencia.¹¹

Para determinar si estamos ante un contrato de transacción, debemos evaluar si existe una relación jurídica incierta entre las partes, o sea, una controversia y, si en ánimo de finiquitar la misma, las partes acuerdan concesiones recíprocas.¹² El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha establecido, en lo pertinente, que:

Los elementos constitutivos de un contrato de transacción son: 1) una relación jurídica incierta litigiosa; 2) la intención de los contratantes de componer el litigio y sustituir la relación dudosa por otra cierta e incontestable; y 3) las recíprocas concesiones de las partes.¹³

Por otro lado, la validez del contrato de transacción dependerá del cumplimiento con los requisitos esenciales de todo contrato; a saber,

⁸ *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 512 (1988).

⁹ Véase, *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 870 (1995).

¹⁰ *Id.*, págs. 870-871.

¹¹ *Id.*, pág. 872; *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, *supra*.

¹² *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*.

¹³ *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 239 (2007).

consentimiento, objeto y causa.¹⁴ Sobre ello, el TSPR ha expresado que:

[E]xiste el consentimiento de los contratantes, ya que tiene que ser consensual; su objeto es la controversia entre las partes -la polémica judicial o extrajudicial- pues sin ella no puede existir la transacción, y su causa consiste en la eliminación de la controversia mediante recíprocas concesiones, pues si bien tiene el propósito de desaparecer un conflicto pendiente, se diferencia de otras figuras contractuales que tiene la misma finalidad en que ello se logra mediante renunciaciones mutuas.¹⁵

De ordinario, el consentimiento, como elemento esencial de la contratación, se configura cuando las dos declaraciones de voluntad recíprocas y sucesivas de los contratantes coinciden en el objeto y la causa del contrato, es decir, cuando hay concurso de la oferta y la aceptación. La oferta debe emitirse por el oferente con la intención de obligarse, contener todos los elementos esenciales del contrato y dirigirse a la persona con legitimación para aceptarla. La oferta, como declaración recepticia, debe ser susceptible de generar el contrato con la simple aceptación del destinatario. Ambas declaraciones deben ser libres o voluntarias e informadas y serias para surtir el efecto vinculante.¹⁶ El consentimiento "presupone conocimiento del alcance del negocio y libertad para querer sus consecuencias". Por ello, si el consentimiento de una parte está viciado por la falta

¹⁴ Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico; 31 LPRR sec. 3391; *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, *supra*.

¹⁵ *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, *supra*, pág. 871.

¹⁶ *Producciones Tommy Muñiz, Inc. v. COPAN*, 113 DPR 517, 522 (1982).

de información (por error o dolo) o de libertad (por intimidación o violencia), el contrato es anulable.¹⁷

-III-

Atenderemos los señalamientos de error en conjunto.

En esencia, la apelante alega que ni ella, ni varios de los codemandantes avalaron el alegado acuerdo transaccional. Por tal razón, este resulta nulo e inexistente.

Luego de revisar los autos originales, no encontramos indicio alguno de la existencia de un contrato de transacción entre las partes, consistente en que los demandantes adquirieran la residencia de los apelados a cambio de consignar la suma de \$28,000.00.

Así pues, del expediente no surge que las partes en el litigio, en total 14 personas, hayan consentido de alguna forma a la alegada estipulación. Menos aún se desprende, que los 8 integrantes de la parte demandante hayan aprobado el presunto acuerdo transaccional.

Por el contrario, lo que revela el desarrollo del caso ante nos es la impugnación inequívoca y reiterada de la señora Medina, como parte demandante, del alegado acuerdo transaccional. Corresponde mencionar que en 3 ocasiones negó haber consentido al presunto contrato de transacción.

También, surgen serias dudas sobre si el codemandante, Sr. Porfirio Sotomayor, consintió a la estipulación y si por su alegada condición de salud tenga la capacidad para avalar el negocio jurídico en

¹⁷ 31 LPRA secs. 3404-3409.

cuestión. Al respecto debemos recordar que el abogado de los demandantes levantó dichos interrogantes pero no hay en el expediente contestación a los mismos.

A nuestro entender, los trámites del pleito de referencia reflejan, como mucho, la existencia de conversaciones preliminares dirigidas a constituir un negocio jurídico de transacción que nunca llegó a perfeccionarse. En ninguna etapa de los procedimientos encontramos una declaración expresa e inequívoca de las partes aprobando la terminación del pleito mediante el acuerdo transaccional al que alude la *Sentencia* apelada.

Como señala la apelante, el alegado acuerdo transaccional no consta ni en un escrito firmado por las partes o sus abogados, ni en un récord taquigráfico o grabación que sea parte del expediente del TPI. En síntesis, no tenemos forma de verificar la conformidad de las partes con el alegado acuerdo.¹⁸

Tampoco surge de los autos originales que el TPI se haya cerciorado, de alguna forma, de que el presunto contrato de transacción refleja la voluntad de todas las partes en el presente litigio.¹⁹

En fin, no hay en el expediente registro alguno de una declaración libre, voluntaria e informada de las partes sobre la existencia de un negocio transaccional que tenga efectos vinculantes.²⁰

El mismo resultado alcanzamos, si para efectos de argumentación, consideramos las determinaciones interlocutorias sobre la existencia de un acuerdo

¹⁸ *Reyes Torres v. Collazo Reyes*, 118 DPR 730, 732 (1985).

¹⁹ *Sterzinger v. Ramírez*, 116 DPR 762, 782 (1985).

²⁰ *Producciones Tommy Muñiz, Inc. v. COPAN*, *supra*.

transaccional y el carácter vinculante de la tasación como la ley del caso.

No debemos reconocer efectos vinculantes a una transacción en la que el consentimiento de las partes es inexistente o al menos dudoso. Insistir en lo anterior puede obligar a las partes a un resultado jurídico distinto al pretendido. A esos efectos debemos recordar que la ley del caso no es un mandato invariable o inflexible. Por el contrario, si es errónea y puede causar una injusticia procede emplear una norma de derecho diferente.²¹

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

²¹ *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 606-609 (2000).