

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA
PANEL VII

DANIEL ORTIZ CRUZ
Y OTROS

Demandantes - Apelados

v.

DR. ROQUE C. NIDO
STELLA Y OTROS

Demandados – Apelante

KLAN201500756

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Guayama

Civil Núm.
G AC1996-0246
(302)

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos. El Juez Flores García no interviene

PER CURIAM

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2015.

Contra el apelante, se dictó sentencia, por razón de que éste vendió una propiedad al demandante, sabiendo que una porción de la misma en realidad no era del apelante, pues había sido expropiada. Por los fundamentos que se detallan a continuación, modificamos la sentencia apelada para disminuir la cuantía de compensación otorgada al demandante – procede, en vez del pago del valor en el mercado en el año 2000 de la porción de terreno expropiada, el pago de la porción del precio acordado, atribuible a lo expropiado.

I.

El doctor Roque Nido Stella y su esposa eran dueños de unas 50 cuerdas de terreno en Salinas, Puerto Rico. El terreno constaba inscrito en el Registro de la Propiedad como la Finca 669. El 11 de julio de 1983, el doctor Nido Stella vendió 40 cuerdas de la Finca 669 al señor Pelegrin Serrant, y se quedó con el remanente de 10 cuerdas. Esa transacción de venta y segregación

fue presentada mucho tiempo después ante el Registrador de la Propiedad (el 16 de abril de 1994). Las 10 cuerdas de terreno quedaron finalmente inscritas en el Registro como la nueva Finca 9305 el 18 de abril de 1995.

Ahora bien, luego del negocio de 1983, pero antes de presentar la escritura de venta y segregación, en el año de 1988, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, comenzó un procedimiento de expropiación forzosa en contra de la Finca 669, el Caso 88-0340. En el 1988, la agencia expropió 1,671.204 metros cuadrados de terreno y depositó en el Tribunal \$8,360.00 como justa compensación. En ese procedimiento, el 13 de diciembre de 1990, compareció, “bajo protesta”, el señor Peregrin Serrant, y retiró el dinero depositado por el Gobierno. En su escrito, alegó que no fue emplazado o notificado de la demanda de expropiación. De esa forma, y sin necesidad de ulterior procedimiento, el título absoluto de dominio de la franja de terreno compuesta por los 1,671.204 metros cuadrados quedó investido en la agencia. Valga señalar que el terreno expropiado estaba localizado en las 10 cuerdas que el doctor Nido Stella segregó y no en la finca de 40 cuerdas que adquirió el señor Peregrin Serrant.

Ahora bien, el 27 de abril de 1989, el doctor Nido Stella vendió 754 metros cuadrados de la parte que “segregó” en el 1983. Los compradores, el señor Daniel Ortiz Cruz, y su esposa, aquí demandantes, pagaron \$10,500.00 por el solar de 754 metros. Poco tiempo después, en el mes de octubre de 1990, el doctor Nido Stella mandó a preparar un “Plano de inscripción”, con el propósito de dividir en 10 solares, las 10 cuerdas que había “segregado”. De acuerdo a la nueva división, el solar número 10 estaba compuesto por 10,162.41 metros cuadrados.

El 7 de agosto de 1992, el señor Ortiz Cruz se obligó a pagar al doctor Nido Stella la suma de \$13,000.00 para comprar el solar

número 10. El terreno de 754 metros cuadrados que el señor Ortiz Cruz compró en el año de 1989 también formaba parte del solar número 10. Igualmente formaba parte del solar número 10 el pedazo de terreno que el Departamento de Transportación había expropiado, y del que ya era dueño desde 1988 y a la fecha de 7 de agosto de 1992. No obstante, el doctor Nido Stella y el señor Ortiz Cruz otorgaron la Escritura de Compraventa Número 2 con fecha de 8 de enero de 1993. En ella, el doctor Nido Stella vendió al señor Ortiz Cruz el solar número 10 de 10,162.41 metros cuadrados. El precio acordado por el terreno fue \$23,500.00, y solo quedó pendiente de pago la suma de \$13,000.00.

Conforme las determinaciones de hecho del Tribunal de Primera Instancia, antes de hacer la venta, el doctor Nido Stella “mostró” el solar número 10 al señor Ortiz Cruz, por medio del plano que mandó a preparar en octubre de 1990, y le hizo creer al señor Ortiz Cruz que era dueño de todo el terreno. En otras palabras, representó que la cabida del solar 10 estaba compuesta por 10,162.41 metros cuadrados. Todo lo anterior, a pesar de que conocía que la cabida real del solar 10 era menor, porque el Departamento de Transportación había expropiado 1,671.204 metros cuadrados de ese mismo terreno. La Escritura 2 describió la propiedad vendida de acuerdo a la representación de cabida que hizo el doctor Nido Stella: “RUSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Quebrada Yeguas del término municipal de Salinas, Puerto Rico, **con un área superficial de 10,162.55 m.c. ...**”.

El 12 de diciembre de 1996, el señor Ortiz Cruz demandó al doctor Nido Stella, a su esposa y la Sociedad compuesta por ellos. Alegó que mediante la Escritura 2, él y su esposa, adquirieron del anterior matrimonio 10,162.55 metros cuadrados, pero que a la fecha de la demanda no habían podido inscribir su título “por no existir inscripción previa a favor” del doctor Nido Stella y su

esposa. Añadieron que, por su origen, sobre el terreno que compraron pesaban dos hipotecas, una de \$15,000.00 y otra de \$150,000.00. Posteriormente emendaron la demanda para incluir los hechos relacionados con la expropiación hecha por el Estado. Explicaron que, luego de presentar la *Demanda*, advinieron en conocimiento de que la Autoridad de Carreteras era la verdadera dueña de un “área de terreno localizada dentro de la finca que los demandados le vendieron a los demandantes”. De acuerdo con las alegaciones en la reclamación, “esta merma o reducción sustancial en su cabida por motivo de la franja o porción de la misma” les privó:

[D]el uso y disfrute de esa parte de su propiedad, ya que, dolosa y maliciosamente, omitieron informarles, al momento de otorgarse la escritura de compraventa y en época anterior a dicho otorgamiento, que una franja o porción de dicha finca había sido expropiada o estaba siendo objeto de un procedimiento de expropiación por parte del Estado Libre Asociado.

Sobre la base de lo antes expuesto, los demandantes solicitaron \$150,000.00 como compensación por los daños que habían experimentado, entre ellos la frustración de un negocio que tenían planificado con el terreno, y el no poder construir su casa. Todo lo anterior por verse privado de una parte “substantial de la parcela adquirida”. Además de esos daños, solicitaron al Tribunal que ordenara la liberación de la parte que compró, de las hipotecas que gravaban la finca de origen y que ordenara a la parte demandada a pagarle “la suma de \$135,000.00 como daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento del contrato, al no poder construir su casa y privársele de vender solares”. El doctor Nido Stella contestó la demanda enmendada y presentó como defensa afirmativa que el señor Ortiz Cruz “ha incumplido con su obligación de pagar lo adeudado del precio pactado”, y contra demandó para reclamar esa deuda, “el principal de \$13,000 más los intereses por mora”.

El Tribunal de Primera Instancia celebró el juicio en su fondo en el que recibió abundante prueba testifical y documental. Además, y previo a la vista, el Tribunal realizó una inspección ocular del terreno objeto de la controversia. Aparte de los hechos que hemos resumido arriba, el Tribunal estableció los hechos que a continuación transcribimos:

16. **Con el propio testimonio del vendedor Dr. Roque Nido Stella quedó claramente establecido que antes y después del otorgamiento de la Escritura de Compraventa éste tenía pleno conocimiento de que el Departamento de Transportación y Obras Públicas iba a expropiar una faja de terreno para acceso a la Autopista en lo que se llamaba el final de la finca y que sólo faltaba fijar las colindancias de esa faja.**

17. **Fue más tarde, entre el año 1997 y 1998, ya presentada la demanda, que el demandante, Sr. Daniel Ortiz Cruz, en conocimiento [sic] de que había una expropiación de una porción de terreno de su finca[,] cuando empezaron a medir y a construir el acceso hacia la autopista,** porque anteriormente el paso, o una faja del mismo, estaba, aunque asfaltado, cerrado por una verja. La parte demandante solicitó dentro de este pleito que se ordenara delimitar los puntos, colindancias y cabida del predio y se emitió orden a esos fines. El Tribunal otorga plena credibilidad a este hecho.

18. El 19 de octubre de 1999, el Agrimensor Juan J. Amalbert del Departamento de Transportación y Obras Públicas demarcó y certificó los puntos del área geográfica expropiada.

19. **La cabida expropiada fue 1,671.204 metros cuadrados y recayó sobre la porción de terreno de la finca adquirida por Daniel Ortiz Cruz del Sr. Roque Nido Stella en el 1993.**

20. La parte demandante Daniel Ortiz Cruz no formó parte del proceso de expropiación del Departamento de Transportación y Obras Públicas donde se le privó de una porción de 1,671.204 m.c. de su propiedad. **El tercero demandado Pelegrin Serrant, declaró además, que el demandado, doctor Roque Nido le dijo que recibiera los \$8,360.00 de la expropiación del Departamento de Transportación y Obras Públicas[.]**

21. La porción de terreno expropiada y privada del solar del demandante de 1,671.204 m.c. **tiene un valor tasado de \$30.00 por metro cuadrado según el testimonio del tasador Jorge Figueroa Papaleo, o sea un valor de \$50,130.00,** cuyo valor debe restituirse, por el vendedor, ya sea mayor o menor que el monto de la venta. Ese monto genera intereses legales hasta el presente, los que también deben restituirse al comprador demandante.

22. La escritura de compraventa fue pagada por la parte demandante y este tiene derecho a ser reembolsado en la suma de \$300.00 que pagó al Lcdo. García Enchautegui.

23. La merma en el terreno de la finca del demandante le causó daños consistentes en que le fraccionó el solar en dos

(2) porciones, privó al demandante de la porción de terreno con mejor topografía impidiendo su goce y disfrute, impidió la construcción del acceso a su casa conforme a la orientación de su entrada principal y actualmente entra por la parte posterior.

...

37. La finca vendida estaba gravada, sin mencionarlo la escritura de compraventa mediante la cual adquirieron los demandantes, con tres (3) gravámenes que totalizaban \$262,000.00, los cuales el comprador no conocía. No obstante no se recibió prueba pericial para rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos según establecido en el art. 1375 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3843

...

40. El solar vendido en 1993 por el demandado, doctor Roque Nido a la parte demandante, formaba parte aún de la finca 669 de 50 cuerdas. El solar luego pasó a ser parte de la finca 9,305 con cabida de 10 cuerdas. **Finalmente el solar quedó inscrito bajo el número de finca 9,943 el 30 de septiembre de 1997 a nombre del demandante.**

43. **Debido a la falta de tracto que impedía la inscripción de la finca a nombre del demandante este se vio impedido entre 1993 a 1999 de hacer un préstamo hipotecario sobre su finca para construir su casa. Ello ocasionó que incurriera en gastos de alquiler que vivienda en ese periodo a razón de \$250.00 mensuales por 60 meses, para un total de \$15,000.00.** (Énfasis nuestro.)

El Tribunal de Primera Instancia ordenó al señor Ortiz Cruz a pagar \$13,000.00 al doctor Nido Stella, por la deuda que reclamó éste en su reconvención. Igualmente declaró “Ha Lugar” la reclamación del señor Ortiz Cruz en contra del doctor Nido Stella y ordenó:

1. En compensación por los 1,671.204 metros cuadrados no incluidos en el terreno físico entregado a la parte demandante condenamos a la parte demandada a pagar a éstos la suma de \$50,000.00;
2. En compensación por los cánones de arrendamiento que se vio obligado a pagar la parte demandante por estar impedido de financiar las mejoras al inmueble por falta de tracto registral y la construcción de su casa, la suma de \$15,000.00;
3. Por los costos de la escritura de compraventa \$300.00;
4. De las sumas concedidas a la parte demandante se deducirá la suma de \$13,000.00, balance del precio de compraventa adeudado por la parte demandante;
5. Costas, Gastos y Honorarios de abogado por la causa de acción de evicción y por temeridad en la suma de \$10,000.00 para cuya suma hemos tomado en consideración [lo extenso] del litigio.

Insatisfecho, el doctor Nido Stella apela la referida *Sentencia*. Argumenta que: (1) la propiedad vendida fue a precio alzado, por lo que, en vez de una compensación por el valor posterior, en el año 2000, de la porción expropiada, procedía solamente una rebaja proporcional al precio de venta; (2) el Tribunal debió aplicar la doctrina de *Exceptio Non Adimpleti Contractus*; y (3) no se le debió condenar al pago de honorarios por temeridad. También compareció el señor Ortiz Cruz y solicita que confirmemos la *Sentencia* apelada.

Resolvemos con el beneficio de ambas posturas y el contenido del expediente.¹

II.

Concluimos que erró el foro apelado al condenar al apelante a pagar el valor en el mercado en el año 2000, años luego de la transacción de compraventa, de la porción expropiada de terreno. Adviértase que el apelado nunca advino titular de dicha porción, pues su titularidad pasó al Estado con la presentación de la acción de expropiación y la consignación del monto de justa compensación, todo lo cual ocurrió años antes de que el apelado se obligara a comprar, y adquiriera, el terreno en controversia.

En estas circunstancias, no hay disposición de ley que requiera el pago del valor del terreno expropiado, mucho menos al momento en que se insta o ventila la reclamación. Tampoco puede realmente hablarse de que este valor en el mercado proceda por concepto de daños por el incumplimiento contractual del apelante, pues dicho incumplimiento no fue la causa de que el apelado no adviniera titular del terreno – la causa lo fue que, desde mucho antes, dicho terreno había sido expropiado.

¹ Las partes sometieron una transcripción estipulada de la prueba. Informaron que la misma estaba incompleta, pues faltaba lo declarado por el tercero demandado, Sr. Pelegrín, lo cual el apelante propuso sometería en 45 días. Por la naturaleza de los planteamientos que nos presentan las partes, concluimos que no es necesario contar con dicho testimonio para resolver el presente caso.

Las diversas disposiciones especiales que podrían aplicar en este caso apuntan todas a la misma conclusión. Por ejemplo, bajo el artículo 1360 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3820, cuando el vendedor de un terreno se vea impedido de entregar la totalidad del mismo, el comprador podrá optar entre la anulación del negocio y una rebaja proporcional del precio de compraventa. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, 168 DPR 142, 153-155 (2006).

Por su parte, bajo el artículo 1367 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3835, sobre saneamiento por evicción, el comprador tendrá derecho a exigir del vendedor lo siguiente (énfasis nuestro):

- (1) La restitución del precio que tuviere la cosa vendida **al tiempo de la evicción**, ya sea mayor o menor que el de la venta.
- (2) Los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.
- (3) Las costas del pleito que haya motivado la evicción y en su caso las del seguido con el vendedor para el saneamiento.
- (4) Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.
- (5) Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe.

Del propio texto del citado artículo, en el cual descansa la parte demandante, surge claramente que la compensación sería, en todo caso, por el precio “al tiempo de la evicción”. En este caso, aun de entenderse que hubo una “evicción”, el propio artículo nos dirige al precio “al tiempo” de la misma. Y, en este caso, dicha evicción habría ocurrido, o cuando se expropió el terreno en 1988, o tan pronto se consumó el negocio de compraventa en enero de 1993. Bajo ningún concepto, se trataría del valor en el mercado en el año 2000, que es la fecha que el perito que declaró en juicio informó que había usado para tasar el terreno, tasación que usó el foro recurrido para fijar la compensación del demandante por el incumplimiento del demandado con su obligación contractual de entregar dicho terreno.

En este caso, así pues, en vez de una condena por el valor posterior en el mercado de la porción expropiada, procedía un ajuste al precio de compraventa. El propio apelante, ante nosotros, argumenta que dicha rebaja debe ascender a \$8,360.00, correspondiente a la cuantía consignada por el Estado en el 1988, por la porción expropiada de terreno. A la luz de la prueba desfilada y el récord ante nosotros, incluyendo la proporción entre el terreno expropiado y el terreno total adquirido, en comparación con el precio total de compraventa, concluimos que dicha cuantía, propuesta por el propio apelante, es razonable.

En fin, debe reducirse la compensación otorgada a los demandantes, de \$50,000.00 (figura basada en la tasación al año 2000 del terreno que incluía la porción expropiada), a \$8,360.00 (ajuste proporcional al precio de compraventa, tomando como base la cuantía consignada como justa compensación por el terreno expropiado).

III.

No tiene razón el apelante en sus demás planteamientos. Conforme las determinaciones de hecho del tribunal recurrido, a las cuales debemos deferencia, y las cuales no encontramos sean claramente erróneas a la luz de nuestro examen de la prueba desfilada ante dicho foro, el señor Ortiz Cruz no sabía de la expropiación hasta luego de la transacción formalizada en enero de 1993, ello pues el doctor Nido Stella no se lo informó oportunamente. Como resultado, el señor Ortiz Cruz quedó impedido de la posesión pacífica y útil del terreno que compró.

Según las determinaciones de hecho del TPI, la expropiación era conocida por el doctor Nido Stella, pero no por el señor Ortiz Cruz, y el primero ocultó tal hecho al segundo, incluso representando falsamente la verdadera extensión del terreno del cual era titular. Aunque el apelante, haciendo referencia a su

propio testimonio, argumenta que el señor Ortiz Cruz, antes de comprar, conocía del procedimiento de expropiación, pues el apelante se lo informó antes de la transacción, lo cierto es que el Tribunal de Primera Instancia no le creyó al apelante y concluyó, en vez, que el doctor Nido Stella fue un vendedor de mala fe.

Luego de examinar la prueba testimonial contradictoria que desfiló al respecto, no podemos concluir que haya sido claramente errónea la determinación de hecho del tribunal recurrido, la cual estuvo basada en la credibilidad que le mereció a dicho foro el testimonio de las partes. Es decir, no encontramos nada en el récord que justifique apartarnos de la regla general de otorgar deferencia a las determinaciones de hecho del foro recurrido, particularmente cuando están basadas en su apreciación sobre la credibilidad que le merecen los testigos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-772 (2013) (tribunal apelativo no intervendrá con apreciación de la prueba, adjudicación de credibilidad, y determinaciones de hechos, salvo se demuestre pasión, prejuicio, parcialidad, o error manifiesto); *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011).

Por otra parte, no procede, en este contexto, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1077 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3052, sobre la doctrina de *Exceptio non Adimpleti Contractus*. Como ya explicamos, el tribunal recurrido concluyó que el doctor Nido Stella fue un vendedor de mala fe. En “los casos en que la aplicación de la *exceptio non rite adimpleti contractus* puede resultar contraria al principio de la buena fe contractual, el demandado no podrá invocar la excepción exitosamente”. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 22-23 (2005). Partiendo de la determinación del Tribunal de Primera Instancia, sobre la mala fe desplegada antes, durante y después de efectuada la compraventa, no puede ahora el doctor Nido Stella aprovecharse de esta doctrina.

Tampoco intervendremos con la determinación del foro apelado, a los efectos de imponer honorarios por temeridad al doctor Nido Stella.

Los honorarios de abogado se imponen a una parte cuando haya actuado con temeridad o frivolidad. *Andamios de Puerto Rico, Inc. v. JPH Contractors, Corp.*, 179 DPR 503, 519 (2010). El propósito de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es establecer una penalidad a un litigante perdidoso, o a su representante legal, que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342 (2011).

En este caso, según las determinaciones de hecho del Tribunal de Primera Instancia, no impugnadas aquí por el apelante: (1) un pedazo importante del solar que el señor Ortiz Cruz compró fue expropiado por el Departamento de Transportación; (2) el procedimiento de expropiación comenzó en el 1988 y ya para el año de 1990 había culminado; (3) el doctor Nido Stella conocía de todo el procedimiento y no le informó del hecho de la expropiación al señor Ortiz Cruz; y (4) mediante representaciones falsas, le hizo creer al señor Ortiz Cruz que él era legítimo dueño de todo el terreno que estaba dentro de los lindes del terreno según descrito en el contrato de compraventa. Como señalamos arriba, aunque hubo prueba contradictoria al respecto, nuestro examen de la prueba no arroja razón para intervenir con estas determinaciones, las cuales tienen apoyo en dicha prueba.

Más aun, influye de manera poderosa en nuestro pensar que la *Demanda* de este caso fue presentada en el año de 1996, y la *Sentencia* apelada tiene fecha de 17 de abril de 2015; y que el Tribunal de Primera Instancia atribuyó lo extenso de este litigio a

la parte apelante. La innecesaria dilatación de este litigio mantuvo en incertidumbre al señor Cruz Ortiz por casi 20 años.

En vista de todo lo anterior, no intervendremos con la discreción ejercida por el Tribunal de Primera Instancia al encontrar temerario al doctor Nido Stella ni con la cuantía impuesta por el Tribunal de Primera Instancia por este concepto.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos la sentencia apelada a los efectos de reducir la cuantía de compensación al demandante, correspondiente al primer concepto de la sentencia contra el apelante, de \$50,000.00 a \$8,360.00.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones