

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

CARLOS NARVÁEZ CRUZ, ILSA RIVERA RODRÍGUEZ Apelados V. SILVER LAKE, INC.; BRIGHTON DORADO GROUP, INC.; INNOVATING HOUSING GROUP, CORP. Apelantes	KLAN201501029 CONSOLIDADO CON	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Sobre: Injunction; Incumplimiento de Contratos; Daños y Perjuicios Caso Número: D PE2005-0753
CARLOS NARVÁEZ CRUZ, ILSA RIVERA RODRÍGUEZ Apelantes V. SILVER LAKE, INC.; BRIGHTON DORADO GROUP, INC.; INNOVATING HOUSING GROUP, CORP. Apelados	KLAN201501037	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Sobre: Injunction; Incumplimiento de Contratos; Daños y Perjuicios Caso Número: D PE2005-0753

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de enero de 2016.

La parte apelante, Silver Lake, Inc., comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 29 de abril de 2015, debidamente notificada el 7 de mayo de 2015. Mediante la misma, el tribunal primario declaró *Ha Lugar* una acción civil sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios promovida por el señor Carlos Narváez Cruz y la señora Ilsa Rivera Rodríguez.

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

I

El presente caso trata sobre los recursos consolidados KLAN15-1029 y KLAN15-1037, promovidos, respectivamente, por quienes ante nos acuden.

El 23 de agosto de 2005, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez, para ese entonces legalmente casados, presentaron la demanda de epígrafe en contra de la compareciente Silver Lake, Inc. (SLI), desarrolladora del proyecto residencial Monte Lago Estates, Innovating Housing Group, Inc., contratista de la referida construcción, así como de la entidad Brighton Dorado Group (BDG), desarrolladora de la urbanización Reparto del Lago.¹ En virtud de la misma, alegaron que, mediante compraventa a los efectos, adquirieron un inmueble sito en el municipio de Toa Alta, colindante, por el Oeste, con una propiedad perteneciente a SLI. Conforme adujeron, dada la intención de BDG y SLI de llevar a cabo un desarrollo residencial en la zona, el 14 de marzo de 2000 suscribieron un contrato por el cual acordaron permutar su solar por varios de los predios a ser desarrollados. Según indicaron, como parte del acuerdo, se dispuso que, previo a efectuar cualquier movimiento de tierra o construcción en el inmueble, las entidades habrían de prestar una fianza de \$100,000.00, a ser renovada anualmente, así como una anualidad adicional de \$5,000.00.

En su demanda, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez sostuvieron que, el 9 de abril de 2001, suscribieron un nuevo acuerdo con las antedichas compañías. Conforme lo

¹Según surge de la *Sentencia* apelada, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez se divorciaron con posterioridad a la presentación de la demanda. Conforme se desprende de la determinación de hechos número sesenta y cinco (65), la señora Rivera Rodríguez cedió al señor Narváez Cruz, todo interés y participación en la propiedad en disputa, ello como parte de los acuerdos relativos a la liquidación de los bienes gananciales.

alegado, mediante esta segunda obligación, se acordó que, dada la localización de la estructura residencial sita en la parcela objeto de permuta, éstos cederían a BDG y SLI el uso exclusivo del predio por un plazo determinado de tres (3) años. Igualmente, según se arguyó, a tenor con este nuevo pacto, las entidades se comprometieron a efectuar ciertas mejoras a un costo máximo de \$100,000.00, todo a fin de rehabilitar la estructura y el terreno, de modo que, eventualmente, pudiera ser por ellos habitada. Del mismo modo, según se arguyó, como parte del convenio, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez habrían de recibir un solar con una cabida de 2,000 metros cuadrados, colindante a su inmueble.

Según las alegaciones propuestas en el pliego en cuestión, las entidades demandadas incumplieron con las obligaciones pactadas. En particular, los demandantes expresaron que, las empresas llevaron a cabo determinados actos que provocaron serios daños a su propiedad, consistentes en menoscabos estructurales, movimiento de terreno, remoción de vegetación y relocalización de los puntos de colindancia. A tenor con sus argumentos, afirmaron que vieron imposibilitado el acceso a la propiedad, así como también el disfrute de su derecho de dominio. De este modo, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que emitiera una orden de cese y desista respecto a las partes demandadas, a los efectos de que no interfirieran con el inmueble. A su vez, requirieron del foro *a quo* que proveyera para que se ordenara el cumplimiento específico de las obligaciones en controversia y para la compensación en daños y perjuicios correspondiente.

En respuesta, el 7 de noviembre de 2005, la compareciente SLI, presentó su alegación responsiva. En esencia, negó las imputaciones de incumplimiento hechas en su contra, al afirmar

que no existía vínculo contractual alguno que le impusiera responsabilidad frente a las alegaciones del señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez. Así, y tras aducir que la demanda no exponía hechos constitutivos de una causa de acción que ameritara remedio en derecho, solicitó la desestimación de la misma. En igual fecha, la codemandada IHG también presentó su contestación a la acción civil de epígrafe, al amparo de la antedicha defensa. Por su parte, el 12 de diciembre de 2005, BDG actuó de conformidad. Específicamente, en su *Contestación a la Demanda*, aludió a la figura de la novación extintiva de las obligaciones, todo a fin de sostener su argumento en cuanto a que los demandantes nada podían reclamar.

Los trámites de rigor tomaron su curso. En lo concerniente y luego de haberse entendido sobre la solicitud de interdicto, con fecha del 28 de agosto de 2006, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez, presentaron una *Solicitud Urgente de Remedios e Inspección Ocular*. En esta ocasión, alegaron que, como resultado de las actuaciones de las entidades codemandadas, su finca quedó enclavada y rodeada de una verja de alambre eslabonado, que le impedía acceder a su inmueble. A raíz de ello, y tras varias incidencias, el 11 de enero de 2007, enmendaron la demanda de epígrafe a fin de incluir la referida alegación. Igualmente, en este nuevo pliego, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez arguyeron que SLI era un *alter ego* de BDG, por lo que, en virtud de la confusión de los intereses de las empresas y de la identidad de sus accionistas, le era imputable el incumplimiento contractual aducido.

Así las cosas, y en lo aquí pertinente, el Tribunal de Primera Instancia se pronunció en cuanto a una moción dispositiva promovida por la codemandada IHG, y proveyó para la dilucidación ordinaria de la acción. Por igual, y luego de acontecidas ciertas

instancias, particularmente relacionadas al descubrimiento de prueba, el 5 de marzo de 2012, el tribunal competente llevó a cabo una inspección ocular respecto a la propiedad del señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez. Al referido procedimiento acudieron todas las partes involucradas, excepto la codemandada BDG.

Durante los días 19, 20 y 21 de marzo de 2013, se celebró el juicio en su fondo. En apoyo a los méritos de la demanda, el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez ofrecieron sus respectivas declaraciones. Del mismo modo, presentaron el testimonio pericial del señor Renán López de Asúa, agrimensor, así como del señor Ramon Maíz del Toro, ingeniero. Por su parte, a fin de sustentar su contención, la compareciente SLI y la codemandada IHG, ofrecieron en evidencia el testimonio del señor Miguel Pérez García, principal accionista de la primera. La codemandada BDG no acudió al procedimiento, pese a las múltiples órdenes judiciales requiriéndole actos afirmativos de comparecencia. En atención a ello y tras acontecidas las incidencias de rigor, el tribunal competente le anotó la rebeldía.

De conformidad con la apreciación efectuada por el Tribunal de Primera Instancia, se demostró que, para el año 1993, el entonces matrimonio Narváez Rivera adquirió un solar sito en la Urbanización El Lago en el municipio de Toa Alta, ello a cambio de un precio de compraventa de \$82,000.00. El referido predio estaba edificado con una estructura residencial y una otra destinada como garaje. El mismo se adquirió con la intención de ser destinado como hogar familiar, más nunca se utilizó como tal. De acuerdo a la prueba debidamente admitida, el acceso original a la antedicha propiedad tenía lugar por la Carretera Estatal 827 del municipio en cuestión, que, a través de una calle municipal, conectaba con la Calle 7 y ésta, a su vez, con la Calle 2 de la

Urbanización. Así, la entrada al inmueble no se producía a través de guardia de seguridad o acceso controlado alguno.

A tenor con lo que se demostró ante la Juzgadora concernida, tras un acercamiento del señor Elberto Berdut, entonces agente de la codemandada BDG, y del licenciado Luis Rodríguez Nevárez, los demandantes suscribieron un contrato con la antedicha compañía. Mediante el mismo, consintieron permutar el inmueble en controversia por varios solares a ser desarrollados por la entidad, cuya cabida conjunta equivaldría a la del predio permutado. Según surge de la prueba, el negocio obedeció a la intención de BDG de construir las facilidades de acceso para el complejo residencial Reparto del Lago, por lo que se obligó con el señor Narvárez Cruz y la señora Rivera Rodríguez a satisfacer una fianza de \$100,000.00, como garantía de sus ejecuciones respecto al solar. Igualmente, las partes convinieron que el contrato en disputa tendría un término de vencimiento de un año, sujeto al pago de \$5,000.00, ello al momento de suscribirse, y renovable en anualidades pagaderas en el aludido monto. Conforme quedó establecido, BDG satisfizo dicha cantidad a los propietarios del inmueble al momento de constituir la obligación.

No obstante, el 9 de abril de 2001, BDG y el entonces matrimonio Narvárez Rivera, suscribieron un nuevo contrato respecto al inmueble objeto de litigio. Se desprende de las conclusiones emitidas por el foro sentenciador que, en esta ocasión, las partes modificaron la obligación anterior, proveyendo para el uso temporal del inmueble como oficina de ventas del proyecto, por un plazo de tres (3) años. A cambio de ello, BDG se obligó a efectuar mejoras al inmueble allí enclavado, valoradas en \$100,000.00, consistentes en trabajos estructurales, movimiento de tierra y jardinería, todo a fin de habilitarlo como residencia. Del mismo modo, BDG también se obligó a ceder al señor Narvárez

Cruz y la señora Rivera Rodríguez un solar con cabida aproximada de 2,000 metros cuadrados, colindante a su parcela. Por su parte, el entonces matrimonio Narváez Rivera se comprometió a dejar sin efecto las condiciones restrictivas impuestas a la propiedad.

La prueba estableció que, para el 2002, el señor Narváez Rivera regresó a Puerto Rico, luego de permanecer un tiempo en el estado de California. En dicha fecha, acudió a las inmediaciones del inmueble en disputa y se percató de su estado de abandono. Específicamente, la estructura que habría de servir como la casa modelo del proyecto, no tenía ventanas, gabinetes, equipo de cocina, ni equipo en los baños. Según se demostró, la misma nunca se utilizó conforme al destino pactado entre las partes. En vista de ello, el 27 de septiembre de 2004, por conducto de su representante legal, el entonces matrimonio Narváez Rivera solicitó a BDG que cumpliera con lo dispuesto en el contrato suscrito el 9 de abril de 2001. Sin embargo, BDG nunca respondió a dicho requerimiento.

La evidencia estableció que, para el 2004, el señor Narváez Cruz recibió una oferta de compra respecto a la propiedad en disputa, por parte del señor Miguel Pérez García, dueño del ochenta por ciento (80%) de las acciones de la compareciente SLI, y del licenciado Rodríguez Nevárez, esta vez como dueño del restante veinte por ciento (20%). En la dilucidación de este aspecto, quedó demostrado que, en su origen, el señor Berdut, agente de BDG, era dueño del cuarenta por ciento (40%) de las acciones de SLI, las cuales posteriormente vendió al señor Pérez García. Según la prueba creída y admitida por la Juzgadora competente, la compareciente SLI se incorporó el 3 de marzo de 2004, a fin de dar curso al desarrollo del proyecto residencial Monte Lago Estates, ello en los terrenos de la urbanización Reparto el Lago, pertenecientes a BDG. Conforme se demostró, ambas entidades se

vincularon mediante un contrato de permuta suscrito el 17 de marzo de 2004. En virtud del mismo, SLI adquirió la totalidad del inmueble y los gravámenes hipotecarios correspondientes. No obstante, SLI y el entonces matrimonio Narváez Rivera nunca se vincularon contractualmente.

De acuerdo a la prueba, la compareciente SLI comenzó las obras de construcción del desarrollo en agosto de 2005 y, por ende, el proceso de preventa de las unidades correspondientes. El solar del señor Narváez y la señora Rivera Rodríguez, predio colindante a la propiedad de la entidad, no formó parte del proyecto. Sin embargo, aun así, SLI cerró el paso principal hacia la propiedad del señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez, ello al erigir una verja en el acceso habido entre de la Carretera Estatal 827 y la Calle 7 de la entonces Urbanización Reparto El Lago, la cual, a su vez, mediante una conexión con la Calle 2 de dicho complejo, permitía llegar directamente a la propiedad. SLI nunca consultó al señor Narváez Cruz ni a la señora Rivera Rodríguez dicha actuación, por lo que, en consecuencia, éstos no prestaron su consentimiento. A raíz de ello, sólo disponían de un paso peatonal a su propiedad, o mediante el control de acceso del proyecto Monte Lago Estates. Lo anterior obedeció a una realineación de las calles de la urbanización efectuadas por SLI, que afectaron los linderos del predio objeto de litigio. Como resultado, SLI proveyó al señor Narváez Cruz un “beeper” del control de acceso del desarrollo, a fin de garantizarle el paso vehicular a su propiedad a través de las vías de la urbanización. Respecto a estas, quedó establecido que, al presente, las mismas no han sido cedidas al municipio de Toa Alta.

La evidencia sometida a la consideración del tribunal primario demostró que la compareciente SLI introdujo maquinaria pesada en la parcela del señor Narváez Cruz y la señora Rivera

Rodríguez para ejecutar labores de limpieza vegetal y movimiento de terreno. Esta última gestión redundó en una alteración topográfica del mismo. Por igual, para el 2004, SLI también llevó a cabo un deslinde del aludido solar, demarcó sus puntos de colindancia y levantó una verja alrededor de los mismos. Dichas actuaciones tampoco fueron notificadas a los titulares del inmueble, ni consentidas por éstos.

Conforme se demostró, para el año en el que comenzó el desarrollo de Monte Lagos Estates, la estructura enclavada en el solar del señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez estaba en mal estado, abandonada y carecía de los servicios básicos de agua potable y electricidad. En vista de ello, el inmueble nunca se utilizó para fines residenciales. Así, a la luz de todo lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia declaró *Ha Lugar* la demanda de autos y delimitó la responsabilidad de cada parte codemandada, a tenor con sus apreciaciones al respecto. En cuanto a la compareciente SLI, la Juzgadora resolvió que ésta únicamente venía llamada a responder por los daños y perjuicios derivados de sus gestiones desautorizadas y excesivas sobre el inmueble en disputa. A tenor con dicho pronunciamiento, resolvió que las mismas ocasionaron que el inmueble de los demandantes quedara enclavado dentro de un proyecto privado y sin acceso a la vía pública. Por igual, determinó que sus actuaciones, particularmente el cercar y modificar la superficie de la finca en disputa, así como sus linderos, privaron al señor Narváez y a la señora Rivera Rodríguez del efectivo goce y disfrute de su propiedad, provocándole ello serias angustias mentales. El Tribunal de Primera Instancia exoneró a SLI de toda responsabilidad relativa al incumplimiento contractual aducido, dado a que los demandantes nunca se vincularon contractualmente con la compañía

compareciente.² Igualmente, el foro adjudicador determinó que SLI no era un *alter ego* de BDG, ello por no concurrir los elementos de fraude propios a la confusión en la identidad de intereses y personalidades de las corporaciones involucradas. De este modo, ratificó su determinación en cuanto a que ésta únicamente respondería por los daños y perjuicios extracontractuales producidos. En consecuencia, le impuso el deber de indemnizar al señor Narváez Cruz y a la señora Rivera Rodríguez, la cantidad de \$50,000.00, más una suma de \$3,000.00 a cada codemandante, por razón de los daños morales.

Por su parte, en cuanto a BDG, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que ésta incurrió en un incumplimiento contractual relativo sólo al acuerdo suscrito el 9 de abril de 2001, por haber operado una novación extintiva sobre los términos de aquél asumido en el 2000. Al respecto, resolvió que, la inobservancia de las obligaciones pertinentes, también resultó en lacerar el derecho del señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez de disfrutar de su propiedad. Así, en virtud de ello, el foro adjudicador determinó imponerle el deber de satisfacer a los demandantes la suma de \$100,000.00 por concepto de las mejoras que, pese a haberse obligado, no efectuó en la estructura sita en el inmueble en disputa, así como una suma de \$25,000.00, ello como compensación por el solar de 2,000 metros cuadrados que nunca les cedió. Igualmente, la condenó a resarcir, a cada uno de los demandantes, un monto de \$1,500.00 por razón de sus respectivos daños morales. En su pronunciamiento, el Tribunal de Primera Instancia dispuso que tanto la compareciente SLI, como BDG, venían obligadas al pago de los intereses devengados sobre las

² El Tribunal de Primera Instancia aplicó dicho raciocinio a las alegaciones efectuadas en contra de la codemandada IHG, por lo que declaró *No Ha Lugar* la demanda de autos en cuanto a su persona.

cuantías dispuestas, desde la fecha de **radicación** de la demanda, hasta **dictada** la sentencia.

De manera oportuna, ambas partes comparecientes solicitaron, por sí, la reconsideración de la sentencia apelada. No obstante, tras entender sobre las mismas, el tribunal concernido proveyó un *No Ha Lugar*. Por otro lado, el 8 de mayo de 2015, el aquí compareciente, señor Narváez Cruz, presentó un escrito intitulado *Memorando de Costas y Solicitud de Honorarios de Abogado*. Mediante el mismo, solicitó que se le concediera una suma total de \$127,860.00, desglosada en múltiples partidas, incluyendo honorarios de abogado, peritaje y material de oficina. Luego de entender sobre el escrito en oposición propuesto por la compareciente SLI, el Tribunal de Primera Instancia proveyó para lo solicitado, salvo las partidas correspondientes a honorarios de abogado.

Inconformes con lo resuelto, las partes de epígrafe, respectivamente, comparecieron ante nos. Como resultado, mediante *Resolución* del 5 de agosto de 2015, ordenamos la consolidación de los recursos de apelación que nos ocupan. Específicamente, la entidad SLI, en el recurso **KLAN15-1029**, formula los siguientes señalamientos:

Erró el TPI al determinar que la finca de la parte demandante estaba enclavada.

Erró el TPI al determinar que la Calle Boulevard es una calle privada.

Erró el TPI al imponerle a Silver Lake el pago de intereses pre-sentencia.

Erró el TPI al aprobar la totalidad del memorando de costas presentado por Carlos Narváez.

Erró el TPI al valorizar los alegados daños de los Demandantes en \$50,000.00, siendo dicha cantidad alta e irrazonable. (sic)

Erró el TPI al determinar que Silver Lake privó a los demandantes del goce, uso y disfrute de la propiedad.

Por su parte, el señor Narváez Cruz, en el recurso **KLAN15-1037**, escrito al cual se une la señora Rivera Rodríguez, propone que:

Erró el TPI al no emitir una orden u otorgar algún remedio para que la propiedad del demandante-apelante dejara de estar enclavada descansando en un hecho futuro e incierto, a pesar de que nuestro ordenamiento prohíbe que una propiedad o parcela permanezca enclavada.

Erró el TPI en la apreciación y valorización de los daños sufridos, debido a que las cuantías concedidas para responder por tales daños no son razonables al no ajustarse a la magnitud de los daños ocasionados a la propiedad, al patrimonio del demandante apelante y a los daños morales.

Erró el TPI al determinar que se habían extinguido las obligaciones del primer contrato por motivo de que había ocurrido una novación, esto sin que el demandante apelante consintiera de forma expresa y clara, a la extinción de las obligaciones que formaban parte del primer contrato.

Erró el TPI al determinar que Silver Lake, Inc., e Innovating Housing Group, Inc., no tenían responsabilidad por incumplimiento contractual y por lo tanto no respondían por el incumplimiento con lo acordado en los contratos suscritos con el demandante apelante.

Erró el TPI en no ordenar a las codemandadas el pago de honorarios de abogados, cuando resulta claro el tracto procesal del caso, que todas han procedido con temeridad.

Luego de examinar los expedientes pertinentes, así como la transcripción de los procedimientos en el tribunal apelado, y con el beneficio de la comparecencia de las partes involucradas, estamos en posición de disponer del asunto que nos ocupa, a la luz de la norma en derecho aplicable.

II

A

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 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. Las obligaciones derivadas de los contratos

tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas las condiciones exigidas para su validez, los contratos obligan a todos los involucrados y compete a los tribunales velar por su efectivo cumplimiento. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 610 (1997).

“El momento culminante de una relación obligacional es aquél en que el deudor se dispone a realizar la conducta; el dar hacer o no hacer, que constituye la prestación esperada por el acreedor.” J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones: Curso de Derecho Civil*, Segunda Edición, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1997, pág. 159. De este modo, el cumplimiento constituye el curso normal de una relación obligatoria, por lo que, una vez se obtiene la pretensión pactada, opera la extinción del vínculo entre los sujetos que la integran. J.R. Vélez Torres, *supra*. En lo pertinente, en las *obligaciones bilaterales* surge entre las partes involucradas una relación recíproca que implica que, entre éstas, tenga lugar el cumplimiento simultáneo de sus respectivos deberes, según asumidos. Como resultado, el ordenamiento jurídico vigente reconoce que “[l]a facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumple.” 31 LPRA sec. 3052. Así, quien vea defraudado su interés podrá elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación de que trate,

con el resarcimiento de daños y el abono de los intereses en ambos casos. *Id.*

Por su parte, la *novación* se perfila como una de las causas de extinción de las obligaciones. Específicamente, consiste en la modificación de los términos de determinado vínculo, ya sea mediante la variación de su objeto o condiciones principales, de la persona del deudor, o mediante la subrogación de un tercero en los derechos del acreedor. 31 LPRA sec. 3241. En atención a ello, la doctrina interpretativa reconoce que, “[p]ara que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean del todo punto incompatibles.” 31 LPRA sec. 3242. Tales criterios se cumplen en la calificación de la *novación extintiva*, figura que provee para la extinción de una obligación preexistente entre determinadas partes y, en consecuencia, para el nacimiento de una nueva que regirá su relación jurídica. J.R. Vélez Torres, *supra*. Por el contrario, cuando se producen cambios secundarios o de poca envergadura respecto a un vínculo particular, los mismos no tienen el efecto de suprimir el pacto original. *Goble & Jiménez v. Doré Rice Mill*, 108 DPR 89 (1978); *Warner Lambert v. Tribunal*. 101 DPR 378 (1973). De ahí que el estado de derecho distingue la *novación modificativa* como aquella que se traduce en una renovación convencional del mismo, permitiendo así que se sostengan los efectos del vínculo primitivo a la luz del cambio introducido. J.R. Vélez Torres, *supra*.

B

Por su parte, sabido es que nuestro ordenamiento jurídico reconoce una prohibición legal respecto a las *fincas enclavadas*. Al respecto, el Artículo 500 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1731, estatuye el derecho de paso del propietario de determinada finca, a

los fines de que logre acceso a un camino público. A tal efecto, dispone como sigue:

El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tienen derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.

.

31 LPRA sec. 1731.

La constitución de una servidumbre de paso en ocasión a una finca enclavada, está sujeta a la consideración de determinados factores. En específico, la norma destaca que precisa entender sobre lo siguiente: 1) se estimará que un predio no tiene acceso a un camino público, no solo cuando carezca absolutamente del mismo, sino también cuando, aun teniéndolo, el paso no resulta seguro, practicable o suficiente; 2) la servidumbre habrá de imponerla la necesidad del predio dominante, debiendo determinarse su anchura con arreglo a dicho criterio; 3) la servidumbre de [paso] podrá modificarse después de establecida, según lo exijan las necesidades del predio dominante; impuesto el paso en atención a las necesidades del predio dominante, la servidumbre sobre el predio sirviente no puede sino sufrir las contingencias y variaciones de estas necesidades; 4) si la necesidad del predio dominante requiere una vía más ancha que la del camino público, podrá exigir otra, porque aquella es como si no existiese; 5) el dueño del predio dominante no tendrá derecho a exigir la servidumbre de paso cuando el aislamiento de su predio provenga de actos de la propia voluntad del dueño y; 6) las servidumbres de paso deben concederse con vista a la necesidad y al mejor aprovechamiento del predio dominante y no a su comodidad, y la necesidad debe ser presente, o sea, de realización inmediata y no futura, o sea, remota o especulativa. *Zayas v. Sucn. Daleccio*, 80 DPR 158 (1957).

Ahora bien, cónsono con lo antes esbozado, resulta menester destacar que, en la tarea adjudicativa de entender sobre una alegación de finca enclavada y la correspondiente solicitud de paso, los tribunales vienen llamados a emplear el criterio de *razonabilidad*. Siendo de este modo, la doctrina es enfática al disponer que el hecho medular es el efectivo acceso a una vía pública por razón de necesidad presente o aprovechamiento del fundo enclavado, y no la mejor comodidad del dueño a tal fin. *Zayas v. Sucn. Daleccio*, supra.

C

De otro lado, nuestro estado de derecho reconoce que la tarea judicial de estimar y valorar los daños enfrenta serias dificultades, ello por carecer de un sistema de computación que facilite la obtención de resultados exactos que le sean favorables a todas las partes. *Vázquez Figueroa v. ELA*, 172 DPR 150 (2007); *Nieves Cruz v. UPR*, 151 DPR 150 (2000); *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998). La apreciación de un daño es una labor angustiosa debido a que la misma conlleva cierto grado de especulación y subjetividad. *S.L.G. Rodríguez v. Nationwide*, 156 DPR 614 (2002). Particularmente, cuando se trata de estimar daños de índole moral, este quehacer se torna más arduo, pues conceder un valor monetario a determinados intereses que no están comprendidos dentro del patrimonio del individuo, exige actuar con cautela y medida.

Como norma, los tribunales apelativos limitan su función revisora frente a las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia, todo en respuesta a la deferencia que merece el criterio del juzgador de hechos al apreciar la prueba y al cuantificar el valor de los daños. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457 (2007); *SLG Rodríguez v. Nationwide*, 156 DPR 614 (2002). Debido al contacto directo que tiene el tribunal de instancia con la

evidencia presentada en corte, éste ostenta una posición privilegiada para realizar dicha evaluación. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, supra. Así pues, en el discernimiento sobre el cómputo de los perjuicios alegados, se reconoce que permea un alto sentido de justicia, experiencia y discreción por parte del tribunal sentenciador. *Herrera, Rivera v. SLG Ramírez-Vicéns*, 179 DPR 774 (2010).

No obstante, esta norma no es de carácter absoluto. Los tribunales revisores debemos intervenir con la indemnización concedida cuando, tomando en cuenta las concesiones por los daños en casos similares anteriores, actualizados al momento de la sentencia y a la luz de las circunstancias particulares del caso ante la consideración del tribunal, la cuantía concedida se desvía manifiestamente de lo que sería una indemnización razonable por ser *ridículamente baja o exageradamente alta*. *Herrera, Rivera v. SLG Ramírez-Vicéns*, supra. Ahora bien, aun cuando dicha comparación resulte ser el método más acertado para equiparar las determinaciones relativas a la estimación de un agravio reclamado, lo cierto es que la misma no constituye un precedente obligatorio. *Elba AB M v. UPR y otros*, 125 DPR 294 (1990). Cada caso es distinguible del otro por sus propias circunstancias, razón por la cual la valoración de los daños está inherentemente relacionada a determinada eventualidad. *Toro Aponte v. ELA*, 142 DPR 464 (1997); *Herrera, Rivera v. SLG Ramírez-Vicéns*, supra.

La indemnización, como resarcimiento, no constituye una sanción de carácter punitivo, condición contraria al carácter reparador de nuestro ordenamiento. *Riley v. Rodríguez de Pacheco*, 119 DPR 762 (1987). En este contexto es que se ha establecido que “[l]a razonabilidad debe ser la brújula que guíe el serpentino camino de la estimación y valoración de los daños”. *Sagardía de Jesús v. Hosp. Aux. Mutuo*, 177 DPR 484 (2009), a la pág. 509. Por

tanto, ante un dictamen carente de una apreciación sensata y reflexiva, aunque el mismo esté sujeto a los criterios incorporados por la doctrina, estamos llamados a ejercer nuestra función revisora. Sin embargo, para que así sea, la parte que solicita al tribunal revisor la modificación de una cuantía por daños, está obligada a demostrar la existencia de aquellas circunstancias que ameritan la alteración de la misma. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, supra; *Rodríguez Cancel v. A.E.E.*, 116 DPR 443 (1985).

D

Por su parte el estado de derecho actual dispone que 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. *DACO v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otro*, 132 DPR 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. DACO v. Comunidad San José, Inc.*, 130 DPR 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. *DACO v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otro*, *supra*; *González v. San Just Corporation*, 101 DPR 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.*

E

Sabido es que nuestro ordenamiento procesal reconoce la imposición mandatoria de *costas* a la parte vencida en un pleito en favor de quien resultó victorioso, a manera de compensación por los **gastos necesarios** y **razonables** en los que incurrió durante la tramitación del litigio. *Comisionado v. Presidenta*, 166 DPR 513 (2005); *Montañez v. UPR*, 156 DPR 395 (2002). En este contexto, la Regla 44.1 (a) de Procedimiento Civil, expresamente dispone como sigue:

.

Las costas le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el Tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra. 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (a).

Las costas judiciales cumplen con el propósito de resarcir a quien resulte vencedor en el pleito, de manera que pueda recobrar, justamente, toda partida de dinero invertida en el mismo. En ausencia de estipulación alguna entre las partes involucradas, el mecanismo procesal adecuado para solicitar las cantidades correspondientes es el *memorándum de costas y honorarios*. En el mismo, la parte reclamante está llamada a efectuar una relación detallada de los gastos y desembolsos que asumió durante el transcurso del proceso, de manera que permita el ejercicio del escrutinio del tribunal sentenciador, a fin de que efectúe una justa estimación bajo la óptica del criterio de razonabilidad. *Comisionado v. Presidenta*, supra; *JTP Dev. Corp. v. Majestic Realty Corp.*, 130 DPR 456 (1992). Ahora bien, la jurisprudencia aplicable a la materia que atendemos es enfática al reconocer que no todo gasto resultante de la tramitación de un litigio es recobrable. En este sentido, “[n]o son incluibles como costas los gastos ordinarios de

las oficinas de los abogados de los reclamantes, tales como sellos de correo, materiales de oficina y [...] transcripciones de récords de vistas cuando tales transcripciones se solicitan por ser convenientes pero no necesarias para los reclamantes.” *Andino Nieves v. A.A.A.*, 123 DPR 712 (1989), a la pág. 716, citando a *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 DPR 28 (1967), a la pág. 67. Igualmente, tampoco se considera como costa recobrable el uso de un mensajero o los gastos de teléfono, cuando no se detalla su necesidad para cumplimentar determinada gestión propia al pleito que se atiende. *Andino Nieves v. A.A.A.*, supra.

F

Finalmente, cónsono con lo estatuido en la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), cuando una parte, o su representante legal, haya procedido de manera temeraria en la correcta tramitación de un pleito, el tribunal deberá imponerle, en la sentencia que emita, la obligación de satisfacer el pago de una suma por concepto de *honorarios de abogado*. La *temeridad* constituye aquél patrón de conducta que lleva a una de las partes a incurrir en los gastos de un litigio cuya controversia pudo haberse resuelto fuera de los tribunales. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, supra; *Torres Ortiz v. ELA*, 136 DPR 556 (1994); *Elba ABM v. UPR*, 125 DPR 294 (1990). Una parte ha incurrido en temeridad cuando está presente alguna de las siguientes circunstancias: 1) contestar una demanda y negar responsabilidad total; 2) defenderse injustificadamente de la acción en su contra; 3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que tal sea el único motivo por el cual se opone a las alegaciones del demandante, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la correspondiente cuantía; 4) incurrir en un litigio del cual *prima facie* se desprende su responsabilidad y; 5) negar un hecho cuya

veracidad conste. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713 (1987).

Una vez un tribunal con competencia determina que se ha incurrido en temeridad, está llamado a imponer, a la parte que así haya actuado, el pago de cierta cantidad de dinero en concepto de *honorarios de abogado*. A tal fin, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), dispone como sigue:

.

(d) *Honorarios de abogado* - En caso de que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

El antedicho estatuto preceptúa en nuestro esquema procesal la intención de “establecer una penalidad a un litigante perdidoso 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.” *Blás v. Hosp. La Guadalupe*, supra, a la pág. 335; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra, a la pág. 718. De ahí que, como regla general, establecida la concurrencia de tal conducta, la condena de honorarios resulta ser imperativa. Por tanto, el juzgador tendrá que adjudicar el monto correspondiente al grado de temeridad desplegado por el actor, ello mediante el ejercicio de su sano juicio. Siendo así, la determinación que en su día emita sólo será objeto de revisión si ha mediado abuso de discreción en el ejercicio de su ministerio. *Colón Santos v. Coop. Seg. Múlt. P.R.*, 173 DPR

170 (2008); *Blás v. Hosp. La Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra.

Por su parte, y en aras de disuadir la litigación innecesaria, el derecho procesal vigente también permite la imposición de intereses *pre-sentencia*, a ser satisfechos luego de una previa determinación de temeridad. Sin embargo, sólo procede la obligación de satisfacer intereses por temeridad cuando se trata de acciones de *cobro de dinero* y de *daños y perjuicios*. A tales efectos, la Regla 44.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.3 (b), dispone:

[...]

b) El tribunal también impondrá **a la parte que haya procedido con temeridad** el pago de interés al tipo que haya fijado la Junta en virtud del inciso (a) de esta regla y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia desde que haya surgido la causa de acción en todo caso de cobro de dinero y desde la presentación de la demanda, en caso de daños y perjuicios, y hasta la fecha en que se dicte sentencia a computarse sobre la cuantía de la sentencia, excepto cuando la parte demandada sea el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias, instrumentalidades o funcionarios(as) en su carácter oficial. El tipo de interés se hará constar en la sentencia. (Énfasis nuestro.)

Conforme a lo establecido en la referida disposición, el criterio pertinente que arroga entera legitimidad a la imposición de una partida correspondiente a intereses pre sentencia, es la previa declaración de una conducta temeraria atribuida al litigante perdedor. Siendo de este modo, ante la inexistencia del pronunciamiento correspondiente, la obligación que por el concepto en controversia se establezca, resultará nula e ineficaz en derecho.

III

En la presente causa, los comparecientes nos invitan a entender sobre múltiples aspectos de la sentencia apelada, ello a la

luz de sus respectivas contenciones. Dada la consolidación de los asuntos de epígrafe, procedemos a disponer conjuntamente de aquellos señalamientos relacionados entre sí, así como los planteamientos particulares que cada una de las partes propone. Tras haber atendido sus propuestas, resolvemos coincidir, en parte, con el dictamen que nos ocupa. De este modo, modificamos la *Sentencia* apelada y, así, la misma se confirma.

En principio, tanto SLI como el señor Narváez Cruz impugnan la determinación mediante la cual el Tribunal de Primera Instancia resolvió que el inmueble objeto de litigio está enclavado dentro de los predios de Monte Lago Estates. Por un lado, la entidad compareciente se opone a dicha apreciación. Específicamente, fundamenta su posición en el contenido del informe suscrito luego de efectuada la inspección ocular del inmueble, el cual certifica que el señor Narváez Cruz puede acceder a la vía pública a través de la Calle Boulevard Victoria del aludido desarrollo residencial. En apoyo a su argumento, indica que, contrario a lo resuelto, dicho tramo no constituye uno de naturaleza privada, por lo que no existe impedimento alguno respecto al acceso en controversia. A tenor con ello, afirma que el cierre de la conexión entre la Carretera Estatal 827 con las carreteras internas del complejo residencial, solo constituyó una realineación de las mismas y no una eliminación del acceso hacia la propiedad en disputa. Por su parte, el señor Narváez Cruz, si bien coincide con la determinación en cuanto a que su inmueble se encuentra enclavado, cuestiona el que no se haya provisto un remedio efectivo que garantice el paso idóneo y razonable entre el bien objeto de litigio y la vía pública.

Tras examinar la prueba pertinente a este aspecto, ciertamente entendemos que el predio perteneciente al señor Narváez Cruz se encuentra enclavado dentro del perímetro en el

que se constituyó Monte Lago Estates. Conforme dispuso el Tribunal de Primera Instancia, el paso al solar en disputa únicamente se produce a través del control de acceso del desarrollo residencial efectuado por la compareciente SLI. Según quedó demostrado, dicha condición resultó de la actuación ilegítima de la entidad de cercar el acceso principal de un inmueble no perteneciente al referido proyecto, así como de realinear, sin consentimiento previo ni notificación alguna a la parte demandante, las vías pertinentes. El predio en controversia quedó inmerso dentro de un desarrollo privado ajeno a sus intereses y prerrogativas, impidiendo ello la cabal ejecución de la más básica de las facultades inherentes al derecho de dominio: el efectivo y real acceso al bien del que se es propietario. En efecto, el señor Narváez Cruz puede acceder a la vía pública atravesando el control de acceso de Monte Lago Estates. No obstante, dicho paso podría calificarse como impuesto, toda vez que resultó de los actos desautorizados y *ultra vires* de SLI. El mismo está supeditado a la anuencia de una persona jurídica privada que ostenta autoridad sobre el tramo que conduce al control de acceso en controversia y respecto a la cual, ni el señor Narváez Cruz, ni su propiedad, guardan relación legal alguna. He ahí la instancia en la que descansa la convicción de que el predio en disputa es una finca enclavada; toda vez que el señor Narváez Cruz no es residente del complejo Monte Lago Estates, la plenitud de la ejecución de su derecho de acceder a su propiedad depende de la determinación que al respecto emita la Asociación de Residentes. Si bien al presente éste puede fluir con aparente libertad por el trayecto correspondiente, tal situación puede ser distinta si así lo determina la referida entidad. Por tanto, en vista de ello, resolvemos que el inmueble en disputa no tiene un acceso a la vía pública de conformidad con los criterios dispuestos por la norma

en la materia que atendemos, según esbozada. Siendo así, y habiendo resultado la condición aquí en controversia de la exclusiva, unilateral e ilegítima actuación de SLI, le asiste a ésta la obligación jurídica de procurar, por los medios y formalidades pertinentes, proveer al señor Narváez Cruz un acceso perpetuo, libre, eficaz y no condicionado a su propiedad.

De otro lado, tanto SLI como el señor Narváez Cruz, impugnan la cuantía que por concepto de daños y perjuicios, el Tribunal de Primera Instancia impuso. Al respecto, la entidad compareciente reputa como excesiva la suma de \$50,000.00 resuelta en beneficio de los demandantes, ello como resultado de los agravios derivados de las actuaciones que le fueron atribuidas. En dicho sentido, SLI plantea que la referida suma no está justificada a tenor con la prueba desfilada ante el tribunal concernido. Por el contrario, el señor Narváez Cruz sostiene que la antedicha cantidad no representa una correcta valoración de las consecuencias lesivas sufridas dada la intervención de SLI. Específicamente, afirma que no se efectuó una atribución económica justa respecto a los daños establecidos en el juicio con relación a las condiciones de la estructura en controversia, del inmueble en el que enclava, ni de su inaccesibilidad. De ahí que solicita que ordenemos el pago de una suma mayor a la resuelta.

Al entender sobre estos planteamientos a la luz de la norma aplicable y de la prueba sometida a nuestra consideración, no podemos sino concluir que la valoración atribuida a los daños y perjuicios resueltos, es una razonable y cónsona con la evidencia. Contrario a lo propuesto por los comparecientes, la determinación del foro sentenciador se ajustó exclusivamente a los perjuicios que se demostraron durante la dilucidación del asunto. A nuestro juicio, en la consecución de dicha gestión adjudicativa, el tribunal primario no sobreestimó ni devaluó los agravios que respecto al

inmueble en disputa, el señor Narváez pudo establecer, ello a la luz de la conducta desplegada por SLI. La suma en disputa responde al resultado de los actos de dominio desautorizados e ilegítimos efectuados por la entidad compareciente, a saber, los cambios de topografía del solar dado el empleo de maquinaria especializada, el enclave de la propiedad, la entrada y demarcación ilegal de las colindancias y el levantamiento desautorizado de verjas. Tal y como se resolvió, tales ejecuciones laceraron el derecho de los propietarios de usar y disfrutar de su propiedad, prerrogativas altamente protegidas por nuestro ordenamiento. Así pues, en cuanto a la suma en controversia, entendemos, que las mismas fueron debidamente adjudicadas, sin que haya mediado exceso ni arbitrariedad alguna en la atribución monetaria establecida.

De igual forma, al atender los planteamientos propuestos por el señor Narváez Cruz en cuanto a la valoración de los daños, somos del criterio de que la compensación de \$50,000.00 resuelta por el tribunal, no merece ser aumentada. A tal fin, propone que, en la gestión de efectuar una atribución económica a los daños y perjuicios causados, se consideren ciertas alegaciones respecto a las cuales, según se resolvió, la prueba no fue suficiente a los efectos de intimarlas probadas. El señor Narváez Cruz plantea que la cuantía en disputa no considera ciertos defectos de la estructura que propenden a su desuso como una residencia funcional, particularmente unos que constituyen condiciones preexistentes a la intervención de SLI. Sin embargo, ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia no desfiló prueba que permitiera establecer un nexo jurídico entre tales alegaciones y la actuación de compañía compareciente. Siendo así, resolvemos sostener el pronunciamiento emitido por el foro de origen. A tenor con los argumentos y la evidencia sometida a nuestra función revisora, concluimos que no existe criterio legal alguno que nos

lleve a variar, de forma alguna, la cuantía dispuesta por los daños y perjuicios ocasionados por SLI. Nada en el expediente sugiere una actuación arbitraria o irrazonable por parte del tribunal *a quo* al momento de dirimir la valoración pertinente a los agravios ante sí demostrados.

Por su parte, el señor Narváez Cruz sostiene que el tribunal primario erró al determinar que operó la figura de la novación extintiva respecto al contrato suscrito con la codemandada BDG el 14 de marzo de 2000, al momento de vincularse mediante aquél asumido por ambos el 9 de marzo de 2001. En apoyo a su contención, indica que nunca presentó su consentimiento expreso a tal fin, por lo que, a su parecer, la obligación originalmente constituida goza de eficacia jurídica. No obstante, conforme esbozáramos, la novación extintiva se configura cuando entre la primera y la segunda obligación existe una incompatibilidad tal, que propenda a la consideración de la existencia de un vínculo distinto al originalmente asumido. Ello, a su vez, supone el que el segundo habrá de delinear y de regir, de forma exclusiva, la relación jurídica entre las partes. Así pues, si bien el consentimiento expreso a los fines de reconocer los efectos de la novación extintiva constituye uno de los escenarios para dejar sin efecto una obligación contractual original, el mismo no es un requisito absoluto y sólo aplica a determinadas circunstancias expresamente reconocidas por la doctrina.

En el caso de autos, resulta suficiente examinar ambos contratos, para concluir que, en efecto, las obligaciones respectivamente constituidas son incompatibles entre sí. El primero de ellos, supone un traslado de dominio por parte del señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez a favor de la codemandada BDG, tras haber acordado una permuta y diversas condiciones. Sin embargo, mediante el segundo contrato,

claramente surge que los propietarios del inmueble en disputa optaron por retener su pleno dominio, cediendo su uso por un plazo determinado, a cambio de, entre otros pactos, que la estructura fuera mejorada en una suma establecida. Ambas obligaciones tienen consecuencias jurídicas distintas y exigen de los vinculados ciertos deberes, cuya ejecución es inherente a derechos totalmente opuestos. Por tanto, en la consideración de dichas circunstancias, coincidimos en que el único vínculo contractual vigente entre los demandantes y la codemandada BDG, es aquél asumido el 9 de abril de 2001, mediante el cual el primero cedió su derecho de uso a cambio de la construcción de ciertas mejoras a su inmueble y de recibir un solar menor. Es este contrato la ley entre las partes y el único cuya exigibilidad puede pretenderse, por lo que no erró el Tribunal de Primera Instancia al ceñirse a imponer los remedios pertinentes al incumplimiento que, en cuanto a sus términos, se demostró.

Ahora bien, y en el marco contractual antes mencionado, nos expresamos sobre el planteamiento mediante el cual el señor Narváez Cruz propone que incidió la Adjudicadora al no imputar a SLI el incumplimiento contractual establecido respecto a BDG. Al respecto y en el ámbito del derecho corporativo, sugiere que SLI es un *alter ego* de BDG, por lo que sostiene que corresponde sancionar la alegada confusión fraudulenta de activos y accionistas entre ambas entidades. No obstante, según lo resuelto por el foro sentenciador, la prueba pertinente a este asunto no pudo establecer los elementos fundamentales de la causa de acción correspondiente. Si bien se estableció que, una y otra compañía compartían la identidad de ciertos accionistas, lo cierto es que el señor Narváez Cruz y la señora Rivera Rodríguez no cumplieron con la exigencia legal de demostrar el elemento de fraude que revela la ilegalidad en la operación de la ficción jurídica

constituida en la persona de una corporación. Conforme expusiéramos, la doctrina pertinente es enfática al reconocer que, a fin de descorrer el velo en las operaciones ilegales de determinada corporación, ello para establecer que es un mero conducto económico pasivo de sus accionistas, la prueba empleada debe ser fuerte y robusta, no constitutiva de alegaciones generales. De ahí que no podemos avalar la teoría del señor Narváz Cruz. Ciertamente, tal y como alega, la compareciente SLI y la codemandada BDG comparten la identidad de ciertos accionistas. No obstante, dicha instancia no está proscrita en nuestro ordenamiento. La evidencia debidamente admitida demostró que entre ambas compañías tuvo lugar un negocio jurídico cuya legalidad nunca fue derrotada. Por tanto, ante la insuficiencia de prueba que establezca, con diáfana exactitud, la concurrencia de una conducta fraudulenta en sus respectivas operaciones, no podemos sino coincidir con lo resuelto. Así pues, habiéndose determinado que SLI no es un *alter ego* de BDG, no resulta correcto en derecho atribuir a la primera las obligaciones de la segunda. De este modo y dado a que SLI se incorporó con posterioridad al momento en el que se suscribió el contrato en disputa, no puede atribuírsele el deber de responder por lo allí pactado y no cumplido.

De otro lado, ambos comparecientes someten a nuestra consideración sus respectivas oposiciones en cuanto a determinados quehaceres adjudicativos del tribunal apelado, ello en el aspecto procesal del asunto. En particular, el señor Narváz Cruz se cuestiona el que el Tribunal de Primera Instancia no haya emitido una determinación de temeridad que redundara en la imposición y recobro de la partida pertinente por concepto de honorarios de abogado. En apoyo a su planteamiento, aduce que las particularidades fácticas durante el trámite de la causa, revelan

el despliegue de una conducta contumaz y antijurídica por parte de los promovidos, que amerita ser sancionada mediante la fijación de la misma. Por su parte, en este ámbito, la compareciente SLI impugna el pronunciamiento del foro sentenciador en cuanto a ordenarle satisfacer la suma debida por razón de intereses pre sentencia, computados desde la presentación de la demanda de autos, ello, precisamente, sin que efectuara un previo pronunciamiento sobre temeridad.

De acuerdo a la previa exposición normativa, una determinación de temeridad constituye un asunto propio al juicio discrecional del juzgador de hechos. El mismo se ejerce a tenor con su apreciación sobre las incidencias de la controversia que atiende, por lo que, en dicha gestión, goza de cierto margen de ventaja, fundado en su inmediatez respecto a las mismas. Es por ello, que, ante la ausencia de circunstancia alguna que permita entrever abuso de discreción por parte del foro primario, esta Curia viene llamada a mostrarse deferente ante la postura que al respecto asuma. Siendo así, sostenemos la negativa del Tribunal de Primera Instancia en cuanto a conceder el recobro de una partida por concepto de honorarios de abogado, ello dado a no haberse emitido un pronunciamiento que impute a las entidades codemandadas una conducta temeraria en el curso de la disposición de la causa de epígrafe.

Ahora bien, la referida conclusión nos mueve a acoger como correcto el señalamiento propuesto por la compareciente SLI. Según esbozáramos, la partida de intereses pre sentencia, distinta e independiente a la de los intereses legales aplicables a todo dictamen que ordene el pago de dinero, está necesariamente supeditada a una previa expresión sobre temeridad. Por tanto, en ocasión que ello no tenga lugar, ordenar el pago de la cuantía aquí en controversia constituye un quehacer incorrecto en derecho. De

esta forma, se deja sin efecto la determinación mediante la cual el Tribunal de Primera Instancia ordenó a SLI el pago de intereses pre sentencia, computados desde la fecha de presentación de la demanda. No expresarnos de conformidad, equivaldría a sostener una incompatibilidad contraria a las normas que rigen nuestro estado de derecho, puesto que, habiendo resuelto la inexistencia de una determinación de temeridad que amerite la concesión de honorarios de abogado, no procede ordenar el pago de intereses pre sentencia.

Para finalizar, la compareciente SLI impugna la concesión de determinadas partidas incluidas en el memorando de costas propuesto por el señor Narváez Cruz. Al examinar su contenido a la luz de los documentos y la prueba que vincula a los aquí comparecientes, ello en cuanto a la tramitación de la causa de epígrafe, resolvemos descontar ciertas cuantías adicionales a aquellas que no fueron aprobadas por el Tribunal de Primera Instancia. Sabido es que el criterio medular en el recobro de las costas invertidas en el curso de una acción, son aquellas que responden a las gestiones necesarias y razonables que proveen para el justo empleo de la maquinaria judicial y la pronta disposición del asunto de que trate. Es en virtud de dicha premisa que dejamos sin efecto el recobro lo siguiente: la suma de \$9,500.00 atribuida al señor Pedro Alarcón. Al respecto, no surge documento alguno que acredite a este Tribunal su relación con las partes comparecientes, por lo que, siendo un tercero ajeno a la controversia, nada puede compensarse en su nombre. En igual fundamento nos sostenemos al descontar la partida atribuida al Agrimensor Juan R. Serbiá, ello por un monto de \$15,500.00. También, descontamos la suma de \$3,500.00 designada bajo el nombre del señor Jorge Figueroa Papaleo. Se desprende del expediente del caso y de los autos originales en el foro

sentenciador, que el único informe pericial de tasación utilizado en la disposición del asunto, fue suscrito por el tasador Jaime Isern Piñero. No surge informe de impugnación alguno respecto a sus apreciaciones, por lo que nada sugiere la participación de Figueroa Papaleo en la controversia. Del mismo modo, dado a que la norma es enfática al establecer que los materiales ordinarios de oficina no son objeto de recobro, descontamos la cantidad ascendente a \$2,500.00 por concepto de copias y sellos. Finalmente, dado a que no contamos con evidencia que legitime ni explique a qué responden las partidas denominadas como “Perito Electricista y Electricidad” y “Agua”, dejamos sin efecto el recobro de los \$22,500.00 y \$3,200.00 respectivamente requeridos bajo las mismas. Así pues, y sosteniendo la eliminación de los honorarios de abogado, según lo resuelto por el foto sentenciador, disponemos que el memorando de costas propuesto por el señor Narváez Cruz, únicamente puede ser ejecutado en cuanto a las deposiciones, por la suma de \$9,500.00; ingeniero Ramón Maíz, por \$22,500.00 y; fotos aéreas, por \$950.00.

En mérito de todo lo anterior, modificamos la *sentencia* apelada, ello en los términos antes dispuestos. Por lo demás, se sostiene lo resuelto en toda su extensión.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia apelada en cuanto a dejar sin efecto la imposición de intereses pre sentencia a la compareciente SLI, así como respecto al descuento de las partidas denominadas: Pedro Alarcón, Agr. Juan R. Serbiá, Copias y Sellos, Perito Electricista y Electricidad y Agua, según contenidas en el memorando de costas propuesto por el compareciente, señor Narváez Cruz. Por lo demás, la misma se confirma.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones