

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO
PANEL IX

HANS JURGEN MEUSER;
MANFRED KISSEL
PERCHER

Apelantes-Apelados

v.

DAVID WOLFE COATES
FITTS; MARGARET
FENNESSEY COATES, Y
LA SLG COMPUESTA
POR AMBOS

Apelados-Apelantes

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de Vieques

Núm. Caso:
N2CI2009-00014

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

KLAN201501370
consolidado con
KLAN201501371

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Flores García y el Juez Bonilla Ortiz.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2016.

Mediante distintos recursos de apelación, Hans Jurgen Meuser y Manfred Kissel Pecher, (en adelante, los apelantes), y David Wolfe Coates Fitts y su esposa Margaret Fennesse, (en adelante, los apelados), apelan la *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, notificada el 22 de julio de 2014.¹ En la misma, el Tribunal declaró con lugar la Demanda presentada por los apelantes y ordenó la demolición de las obras construidas por los apelados en terrenos pertenecientes a la parte apelante.

Veamos la procedencia de los recursos promovidos.

¹ Los apelantes recurrieron de la Sentencia mediante el recurso de apelación KLAN201501370 y los apelados a través del recurso de apelación KLAN201501371. Sólo por haber presentado el recurso primeramente, para fines de redacción hemos denominado a los señores Hans Jurgen Meuser y Manfred Kissel Pecher como los apelantes y a David Wolfe Coates Fitts y su esposa Margaret Fennesse como los apelados.

I-RELACION DE HECHOS DEL CASO

Los apelantes adquirieron mediante compraventa dos (2) parcelas de terreno localizadas en el Barrio Puerto Ferro de Vieques, Puerto Rico. Dicha transacción de compraventa se efectuó por medio de la Escritura Número 77, autorizada por el Notario Público, Lcdo. Pedro R. Cintrón Rivera, el 26 de junio de 1998. La referida escritura identifica las parcelas con las letras "A" y "B". Ambas constan inscritas en el Registro de la Propiedad, sección de Fajardo, a nombre de sus titulares anteriores. La parcela "A" es la finca 1,181 y consta inscrita al folio 212 del tomo 32. La parcela "B" es la finca 1,289 y consta inscrita al folio 177 del tomo 34.

Por su parte, los apelados adquirieron mediante compraventa una parcela de terreno en el Barrio Puerto Ferro de Vieques, Puerto Rico. Dicha parcela colinda por uno de sus lados con la parcela "B" de los apelantes. La parcela de los apelados ubica geográficamente en una posición más baja que la de los apelantes.

Los apelados construyeron unas obras a lo largo de la colindancia sur con la parcela "B" perteneciente a los apelantes. Entre las obras de construcción se encuentra un muro de contención y ciertos equipos y tuberías que sirven a una piscina en su propiedad. Luego de que los apelados construyeran las mencionadas obras, los apelantes advirtieron a los apelados sobre la posibilidad de que las mismas pudieran estar invadiendo parcialmente parte de la Parcela "B". Con el propósito de lograr una solución, las partes realizaron una serie de reuniones.

Como parte de sus comunicaciones, el 18 de septiembre de 2007, el Lcdo. Gabriel Peñagaricano representante legal de los apelados para ese entonces, envió una carta a los apelantes, por conducto de su representante, la Lcda. Alicia Lamboy, en la que los apelados expresaron que luego de haber solicitado hacer una mensura de su terreno, se percataron de que la edificación realizada invadía la propiedad de los apelantes. La referida comunicación lee:

When Mr. Meuser at a later date raised and initial objection to the placement of the Wall, Mr. Coates had a survey made, at his sole expense. This revealed that, in fact, the wall slightly encroached on the adjoining property. Once the size of the encroachment was corroborated, he offered to solve the controversy created by the mistaken placement of the wall in a manner such that Mr. Meuser would be compensated for the value of the land. There were two alternatives discussed: the sale of an easement on the land where the wall rested, or the outright purchase of that sliver...²

Posteriormente, las partes convinieron en que los apelantes contratarían a un agrimensor, quien levantaría un plano de mensura de las parcelas "A" y "B". Acordaron, además, que si el plano reflejaba tal invasión, el costo del agrimensor sería compartido en partes iguales, pero si por el contrario, el plano no reflejaba la alegada invasión, los referidos costos serían pagados en su totalidad por los apelantes.

Los apelantes contrataron los servicios del señor Fernando Oliver Polanco ("Sr. Polanco"), quien al momento de su contratación poseía la licencia de ingeniero número 7932, sin embargo no tenía licencia

² Véase, Carta del 18 de septiembre de 2007, Apéndice del Alegato en Oposición de los apelantes, página 13.

para ejercer la profesión de agrimensor. El Sr. Oliver Polanco levantó un plano de mensura de las parcelas "A" y "B", procediendo a agrupar ambas fincas en una sola unidad. El plano reflejaba una franja de terreno a lo largo de la colindancia sur entre la parcela "B" de los apelantes y la finca de los apelados, marcada dicha franja de terreno con un área de 83.208 metros cuadrados. En otras palabras, el plano de mensura reflejó que las obras construidas por los apelados invadían la propiedad de los apelantes.

Las partes llegaron a unos acuerdos para resolver la situación y, a esos efectos, el 4 de diciembre de 2007, suscribieron y firmaron un documento en el idioma inglés titulado "Agreement", el cual contiene doce párrafos no enumerados que recoge las cláusulas mediante las cuales se pondría fin a la controversia surgida entre las partes. El documento especifica:

AGREEMENT

Vieques, December 04, 2007

Mr. David Coates will pay the amount of US \$60,000 (sixty thousand) for the right of an easement and the use of part of Juergen Meuser's and Manfred Kisser's property in Barrio Distino, Mr. Coates acting in good faith, has this day deposited US \$6,000 (sixthousand) in escrow with broker Paul Small. The balance of US \$54,000 (fiftyfour thousand) to be paid at closing.

These properties share a straight common property line as shown in various surveys. The easement subject of this agreement is depicted in the attached drawing.

This easement will allow Mr. Coates and future owners of his property to use the space behind his house.

At this time there is a garden, pump/utility room and a up to 9 feet high wall erected on Meuser's and Kissel's property, built by Mr. Coates. These structures he has built will remain. Any additional or future construction that is not mentioned in here will null and void this agreement.

In front of the western part of this wall ends a 10 m wide road, guaranteeing access to J. Meuser's and M. Kissel's property over a length of 10 meters, as shown in Marcelino Acosta's survey from 1989. This access will be guaranteed and is not part of the easement.

Mr. Coates will build a new gate from the western corner of his house to the existing Wall on the north. Other than this there will be no additional construction on the 10 feet wide easement.

Paul Small should suggest a lawyer agreeable to both parties.

To fulfill this agreement, the lawyer should draw a contract to determine final terms of the contract for the easement and it must be signed by all parties.

Mr. Coates or successors will pay all legal fees regarding this agreement on the easement.

J. Meuser and M. Kissel made the recent survey, made by Fernando Oliver Polares, of their property available to D. Coates and his agents for the purpose of carrying out the terms of this agreement.

This will end the present legal case between both parties.

Parties signing this agreement are sole owners of their respective properties.

El documento fue firmado por los señores David W Coates y Margaret F. Coates y en el lado derecho por los señores Juergen Meuser y Manfred Kissel. Las cuatro personas iniciaron el documento en el lado izquierdo. El señor Paul Small lo firmó como testigo.

El documento fue redactado por el ingeniero civil y agrimensor, Sr. Paul Small Smith (Sr. Small), quien a su vez, sirvió como testigo del acuerdo. El documento tiene como anejo una copia de parte del plano levantado por el Sr. Fernando Oliver Polanco. En específico, se copió un dibujo de la franja de terreno que está en disputa. Según acordado en el párrafo uno del "Agreement", los apelados hicieron un desembolso de \$6,000.00 como depósito de un total de \$60,000.00, a cambio de constituir una servidumbre de uso a su favor. Dicho dinero está en posesión del Sr. Small. Los párrafos siete y ocho del "Agreement" establecen que el Sr. Small debía recomendar a un abogado-notario para que redactara el contrato que incluiría los términos finales del acuerdo entre las partes sobre la

venta del terreno en disputa. Dicho abogado-notario debía ser aprobado por ambas partes.

El 9 de septiembre de 2008, el Lcdo. Ricardo Soto Goitía (Lcdo. Soto), en representación de los apelantes, le envió una comunicación a los apelados en el idioma inglés para indicarles que desafortunadamente todas las alternativas para la solución de la controversia presentaban problemas legales. Además, el Lcdo. Soto Goitía les indicó en su misiva que la única solución viable ("the only plausible solution") era segregar y vender la franja de terreno que alegadamente los apelados habían invadido con la construcción en controversia. El Lcdo. Soto Goitía, a nombre de los apelantes, les exigió a los apelados un depósito por la cantidad de \$100,000.00 para llevar a cabo esa labor. Los apelados rechazaron la mencionada oferta.

Posteriormente, en febrero de 2009, los apelantes presentaron una Demanda sobre incumplimiento de contrato. Adujeron que los apelados, luego de suscribir el acuerdo para solucionar la situación de la construcción ilegal, optaron por no cumplir el contrato. Solicitaron el cumplimiento del acuerdo, además de la indemnización por los daños y perjuicios alegadamente ocasionados como resultado del incumplimiento. Oportunamente, los apelados presentaron su contestación a la demanda en la que negaron haber invadido el terreno de los apelantes. Además, negaron la existencia del contrato alegado por los apelantes, y los incumplimientos imputados. Las defensas afirmativas levantadas fueron prescripción adquisitiva, ausencia de contrato, incuria, falta de

parte indispensable, culpa *in contrahendo*, la figura del constructor de buena fe y la mala fe de los apelantes. Los apelados también instaron una Demanda en *Reconvención* en la que alegaron mala fe de los apelantes en las etapas preparatorias del contrato y solicitaron como remedio la indemnización por daños alegadamente sufridos, los cuales estimaron en \$80,000.00.

Posteriormente, los apelantes enmendaron la *Demanda* con el fin de incluir a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales y un remedio en la alternativa, esto es, la demolición de la obra para reponer el terreno en controversia a su estado original. A su vez, mantuvieron el reclamo por los daños sufridos como resultado de la actuación de los apelados, y el pago de las costas y honorarios de abogado. La enmienda fue autorizada y los apelados presentaron la contestación correspondiente. La contestación a la demanda reiteró las alegaciones anteriores y las mismas defensas afirmativas.

Luego de varios trámites procesales, se celebró el juicio en su fondo en el que declararon como testigos la Lcda. Alicia Lamboy, el Lcdo. Ricardo Soto Goitía, el Lcdo. Gabriel Peñagaricano, el Ingeniero-Agrimensor Paul Small y los señores Jurgen Meuser, David Coates y Rafael Escobar Padró.

Evaluada la prueba presentada, el Tribunal de Primera Instancia dictó Sentencia³ el 18 de julio de 2014, notificada el 22 de julio de 2014. El foro primario concluyó que las partes otorgaron un contrato

³ La "Sentencia" del 18 de julio de 2014 constituyó una "Resolución" por cuanto no dispuso de todas las controversias.

sujeto al cumplimiento de un acontecimiento futuro que nunca ocurrió. Señaló que por ello, el contrato nunca quedó perfeccionado y las partes quedaron liberadas de las obligaciones pactadas en el mismo. En específico, expresó que según surge del "Agreement" firmado por las partes el 4 de diciembre de 2007, el Ing. Paul Small tenía la encomienda de recomendar un abogado-notario que redactaría un contrato sobre la compraventa del terreno en disputa. Dicho abogado-notario debía ser aprobado por ambas partes. No obstante, determinó que la condición acordada nunca ocurrió, pues el abogado sugerido por el Ing. Small fue rechazado por los apelantes. El foro primario razonó, por tanto, que el contrato no se perfeccionó porque no hubo consenso sobre el abogado-notario que redactaría el contrato de compraventa; por lo cual no procedía conceder ninguna indemnización por daños alegados por incumplimiento de contrato.

El Tribunal también consideró como un hecho probado que los apelados realizaron una construcción en terreno de los apelantes, conforme surgía del plano de mensura preparado por el agrimensor Oliver Polanco. Aun cuando se impugnaron las credenciales del agrimensor, quien al momento de preparar el plano no tenía al día su licencia de agrimensura, el Tribunal determinó que los apelados no lograron impugnar el contenido del plano, es decir, no lograron establecer que el contenido y las conclusiones del plano estuvieran incorrectas, ya que su contenido quedó corroborado con la prueba testifical y documental evaluada por el Tribunal. El Tribunal también estableció que la construcción realizada por los

apelados se hizo de mala fe, por haberla realizado sin autorización alguna de los apelantes y a sabiendas de que el terreno no les pertenecía, además de que se limitaron a cuestionar si la franja de terreno en disputa pertenece a los apelantes, mas nunca establecieron que tuvieran algún derecho sobre la misma.

Como parte de los hechos que el Tribunal entendió probados indicó que los apelantes sometieron al Tribunal una petición de expediente de dominio en el caso civil Núm. N2CI2008-00069, en el que solicitaron que se ordenara la inscripción de la escritura Número 77, en el Registro de la Propiedad. No obstante, dicha petición fue declarada no ha lugar por falta de tracto sucesivo y por no haberse emplazado conforme a derecho a los antiguos dueños de las parcelas objeto de la escritura número 77.

Finalmente, el Tribunal declaró Ha Lugar la Demanda y como remedio ordenó la demolición de la construcción realizada por los apelados. Dispuso, además, que los apelados tenían que devolver el terreno invadido al estado en que se encontraba con anterioridad a la construcción, dentro de los siguientes 180 días de advenir final y firme la sentencia. Expresó que el costo de la demolición y la limpieza del terreno debían ser sufragados en su totalidad por los apelados. Por último, le ordenó al Sr. Paul Small Smith que devolviera a la parte demandada los \$6,000.00 que tiene en su posesión.

Luego de varios trámites procesales, el Tribunal emitió una Sentencia notificada el 1ro de junio de

2015, mediante la cual denegó la Reconvención presentada por los apelados.

Inconformes, los apelantes acudieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso KLAN201501370 y alegaron que el foro primario incidió:

- Al determinar que el contrato entre las partes no se perfeccionó porque no se cumplió con la condición suspensiva, específica y exclusivamente porque no hubo consenso sobre el abogado-notario que redactaría el contrato de compraventa.
- Al no conceder a la parte demandante indemnización por daños, sea por el incumplimiento del contrato y/o por la invasión del terreno de la parte demandante.
- Al no imponer y ordenar a los apelados a pagar los honorarios de abogado a favor de los apelantes por haber actuado los apelados con mala fe y temeridad.

Por su parte, los apelados acudieron ante nosotros mediante recurso de Apelación KLAN201501371 e imputaron error al foro primario:

- Al indicar en su sentencia en la Relación de Hechos Procesales, que la parte demandada instó reconvención basada en que el terreno en disputa le pertenece por prescripción adquisitiva.
- Al determinar que el Registrador de la Propiedad, Sección de Fajardo, denegó la inscripción de la Escritura Número 77, mediante la cual los apelantes adquirieron sus dos parcelas de terreno, debido a la falta de tracto como único fundamento para denegar dicha inscripción, omitiendo otros fundamentos señalados por dicho funcionario por los cuales también se denegó la inscripción de dicha escritura y que afectan directamente el meollo de la controversia.
- Al determinar que hubo contrato válido entre los apelantes y el Sr. Fernando Oliver Polanco, para que éste último levantara un plano de mensura de las dos parcelas de los apelantes.
- Al no determinar que la cláusula décima del documento Titulado en Inglés "Agreement", no invalida aquellas otras cláusulas que intentan tener obligaciones contractuales, por ser dicha cláusula contraria a la ley "per se".
- Al omitir señalar que en el caso civil Número N2C1-2008-00069, los apelantes

también sometieron con su petición de Expediente de Dominio, un Estudio de Título realizado por Capital Title con la fecha del 6 de septiembre de 2011, relacionado a las dos parcelas de los apelantes, el cual refleja serios defectos en los títulos de ambas, pero que los apelantes le ocultaron dicho documento a los apelados y no le informaron a estos su contenido con las consecuencias que ello acarrea.

- Al omitir decretar que el plano de mensura preparado por el Sr. Fernando Oliver Polanco, no es válido para todo propósito legal según así lo comunicó el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico y así queda también establecido por la Junta Examinadora de Ingenieros y Agrimensores adscritos al Departamento de Estado del ELA, ello debido a que el Sr. Oliver Polanco nunca tuvo licencia para ejercer la profesión de Agrimensor.
- Al admitir en evidencia el plano de mensura preparado por el Sr. Fernando Oliver Polanco.
- Al concluir en el cuarto párrafo de la sentencia que como cuestión de derecho entre las partes existió un contrato.
- Al concluir como cuestión de derecho y a base de la prueba admitida que la parte demandada realizó una construcción en terrenos de la parte demandante, dejándose llevar por el plano preparado por el Sr. Fernando Oliver Polanco, quien nunca ha sido un agrimensor licenciado.
- Al concluir como cuestión de derecho que el contenido del referido plano quedó corroborado por otra prueba testifical y documental, sin especificar cual fue esa prueba y en qué consistió la misma.
- Al concluir que los apelados son constructores de mala fe.
- Al concluir que el asunto con el plano de mensura levantado por el Sr. Oliver Polanco se limitaba a que este último no tenía su licencia de agrimensor al día y que los apelados no lograron impugnar el contenido de dicho plano.
- Al confundir como un hecho probado lo testificado por el Sr. Paul Small, testigo de los apelantes a los efectos de que en el acuerdo ("Agreement") este último recomendó a un Notario Público para que redactara el contrato final que regiría la segregación y venta del terreno en disputa.
- Al determinar que los apelantes no actuaron de mala fe en la etapa preparatoria del contrato.
- Al no conceder daños por la reconvencción instada por los apelados basada en la Mala Fe de los apelantes desde los comienzos del diálogo entre las partes.

Hemos evaluado cuidadosamente los autos del caso, los escritos de las partes y deliberado los méritos de los recursos promovidos, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad al Derecho aplicable.

II-Derecho Aplicable

A. Obligaciones y contratos

La autonomía de la voluntad permite a las partes contratantes establecer en los negocios jurídicos los pactos, cláusulas y condiciones que tengan a bien convenir siempre y cuando estas no contravengan las leyes, la moral, ni el orden público. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3372. Véase además, Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo, 150 D.P.R. 571, 582 (2000).

En el ámbito del Derecho de las Obligaciones y Contratos, el Art. 1044 de nuestro Código Civil dispone que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que quedan sometidas a los acuerdos que voluntariamente otorguen. 31 LPRA sec. 2994. Es así que se produce una obligación de dar, hacer o no hacer una cosa. Art. 1206, 31 LPRA sec. 3371.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371.

No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375. Los sujetos contratantes deben comportarse lealmente en sus relaciones jurídicas y ejercitar de buena fe los derechos cuya titularidad les pertenece, así como también cumplir con sus obligaciones. Oriental Financial Services v. Nieves, 172 DPR 462 (2007).

Los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato, cuando dicho contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno. Mercado, Quilichini v. U.C.P.R., 143 DPR 610, 627 (1997). Ante el incumplimiento de la otra parte de la obligación esencial del contrato, no una mera condición accesoria o complementaria, el perjudicado puede exigir su cumplimiento específico o su equivalente económico. Asimismo, dicha parte afectada podría pedir resarcimiento por los daños causados por el incumplimiento del contrato. Art. 1077, Código Civil, 31 LPRA sec. 3052; Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 33, 347-348 (1989).

En cuanto a las formalidades de los contratos, el Art. 1232 del Código Civil,⁴ enumera una serie de negocios jurídicos que 'deberán constar en documento público'. Entre éstos se encuentran "... (1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles...".⁵ No obstante este artículo no invalida o despoja de eficacia aquellos actos que no consten en instrumento público. El tratadista Puig Brutau ha comentado lo siguiente sobre el Art. 1.280 del Código Civil Español, equivalente al Art. 1232 del Código Civil de Puerto Rico:

Los contratos son válidos por regla general «cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado» (art. 1.278); pero, no obstante, si se trata de alguno de los que enumera el art. 1.280, los contratantes podrán «compelerse recíprocamente a llenar aquella forma» prescrita. En consecuencia, los contratos enumerados en el art. 1.280 son válidos en todo caso entre los contratantes, sin perjuicio de que estos puedan compelerse a otorgar el documento a que se refiere el mismo artículo. ... Con la interpretación dominante, el art. 1.280 queda limitado a ser una lista de actos que el legislador considera que deben constar en documento público a petición de una de las partes contratantes. Generalmente se dice que los requisitos de forma que exige este artículo son meramente *ad probationem*, en contraposición a los que se exigen en algunos casos concretos, que exigen la forma como requisito *ad solemnitatem* o de manera indispensable para la misma perfección del contrato. Pero no se trata de que dicha forma *ad probationem* sea la única admitida para probar la existencia del

⁴ 31 L.P.R.A. § 3453.

⁵ 31 L.P.R.A. § 3453 (1).

contrato del que se trate. (Énfasis suplido y en el original.)⁶

Existe consenso en la mayoría de la doctrina de que lo dispuesto en el Art. 1232 se trata del establecimiento de un requisito de forma *ad solemnitatem*. No se exige, por tanto, que los contratos se consignen en escritura pública como requisito previo a su validez. El tratadista José Ramón Vélez Torres, por ejemplo, ha expresado que -con excepción de las capitulaciones-, ninguno de los contratos enumerados en el Art. 1232 tiene un requisito de forma.⁷ De modo que el mencionado artículo tiene el efecto de contravenir la norma general de la libertad en la contratación.

El tratadista añade que los contratos "nacen con efectos vinculantes tan pronto ocurre el acuerdo que los mismos engendran y atan a cada cual, según sea el caso... [P]ero su efectividad se dificulta por razones tales como la imposibilidad de hacer que el mismo sea oponible a terceros; la omisión de fijar su verdadero alcance; la dificultad en probar su existencia cuando ésta estuviera en duda, etcétera."⁸ No obstante, dicha dificultad es atendida a través del Art. 1231 del Código Civil,⁹ el cual dispone:

Si la ley exigiera el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y

⁶ Véase, José Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, 2da. Ed., Barcelona, Editorial BOSH, S.A., 1994, Volumen II, a las págs. 208-209.

⁷ Véase, José Ramón Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, San Juan, U.I.P.R., T. IV, Vol. II, 1990, pág. 86.

⁸ *Id.*

⁹ 31 L.P.R.A. § 3452.

demás requisitos necesarios para su validez.¹⁰

El tratadista explica que "este precepto confiere a una parte el poder o la facultad de exigir a la otra un acto positivo: el correspondiente documento público en el que se vacíe el contenido del contrato que nació con anterioridad; o de exigir que ciertos contratos se consignen en documento privado".¹¹

Del análisis de ambas disposiciones surge claramente que la forma escrita no es un elemento esencial para la validez de los contratos. Indican los comentaristas que el hecho de que este artículo faculte a los contratantes a exigirse recíprocamente elevar el acuerdo a un documento público, implica que el contrato ya está perfeccionado.¹² Al respecto, señala Castán Tobeñas que "...si los contratantes pueden 'compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiere intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez', esto ya es un efecto obligatorio del contrato y demuestra que éste estaba perfecto."¹³ Por lo tanto, aun cuando no se haya otorgado la escritura, el contrato es válido. Además, la facultad concedida por el Art. 1231 a los contratantes se extiende a exigirse recíprocamente a llenar la forma, más nunca, a solicitar la inexistencia del contrato.¹⁴

Por otro lado, cuando se suscitan disputas entre los contratantes, debe recurrirse a la norma de

¹⁰ 31 L.P.R.A. § 3452.

¹¹ Véase, José Ramón Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos*, *supra*, en las págs. 86-87.

¹² Véase, J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Madrid, Reus S. A., 6ª ed., T. VIII, Vol. 2º, 1967, págs. 665-676.

¹³ Véase, J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 16ª ed., Madrid, Editorial Reus, S.A., T. III, 1992, págs. 650-652.

¹⁴ J. Castán Tobeñas, *supra*, pág. 651.

interpretación de los contratos de manera que puedan dilucidarse las controversias. El pilar de la interpretación contractual recae, indiscutiblemente, en la verdadera y común intención de las partes. Merle v. West Bend Co., 97 DPR 403, 409-410 (1969). Para determinar dicha intención es necesario recurrir a las normas de hermenéutica contractual contenidas en los Arts. 1233 al 1241 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3471-3479.

El Art. 1233 del Código Civil dispone que cuando "los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas". 31 LPRA sec. 3471. "Dicho análisis comienza y termina con los términos del contrato, siempre que éstos sean claros y no dejen duda sobre la susodicha intención". Municipio Mayagüez v. Lebrón, 167 DPR 713, 723 (2006). La interpretación de un contrato supone concertar su contenido con la intención de los contratantes. Merle v. West Bend Co., *supra*, págs. 410-411.

A pesar de lo dispuesto en esta disposición estatutaria, hay ocasiones en que no es posible determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. Por eso, el Código Civil dispone, en su Artículo 1234, 31 LPRA sec. 3472 que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección del mismo. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713, 722 (2001).

Al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a

resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, *supra*; Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., 121 DPR 503 (1988). El propio Código Civil establece, en su Artículo 1235, 31 LPRa sec. 3473 lo siguiente: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar."

Además, dispone el Artículo 1236 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3474, que "[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto". Por lo tanto, si bien hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos, la interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede conllevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, *supra*.

B. Las servidumbres

Según dispone el Código Civil de Puerto Rico, la servidumbre constituye "un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño." Artículo 465 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 1631. "El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente." *Id.*

Las servidumbres prediales son:

aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquélla. Se llaman servidumbres prediales, porque estableciéndose para beneficio de una propiedad, las obligaciones que la constituyen se prestan respecto de dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño. *Artículo 467 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA § 1633.*

Por su parte, el Artículo 530 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1821 reconoce que todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por convenientes y el modo y forma que entiendan que se deben hacer, pero la constitución de la misma no puede contravenir ninguna disposición de ley ni el orden público.

El Tribunal Supremo ha establecido que las servidumbres nunca se presumen, a menos que la misma ley expresamente establezca la presunción de su existencia. *Vélez Torres, J.R., Curso de Derecho Civil, Los Bienes, Los Derechos Reales, 2005, Tomo II, First Book Publishing of P.R., pág. 359; Soc. de Gananciales v. Mun. De Aguada, 144 DPR 114 (1997).* Las servidumbres pueden ser voluntarias o legales, por razón de su origen. Artículo 472 del Código Civil, 31 LPRA § 1638. Las servidumbres voluntarias pueden adquirirse por título el cual se constituye mediante el documento u otro medio que pruebe el hecho del establecimiento de la misma. *Vélez Torres, supra, págs. 365 - 366.* Cuando las servidumbres se adquieren mediante título o negocio jurídico, por lo general, se tratará de un contrato otorgado entre el dueño del predio sirviente y el del dominante. *Puig Brutau, J. Compendio de Derecho Civil, 1989, Volumen III,*

Barcelona: Bosch, pág. 278. De esta manera pueden adquirirse las servidumbres de toda clase, y precisamente algunas sólo mediante negocio jurídico. *Id.* Ahora bien, la norma general es que para que una servidumbre surta efecto contra un tercer poseedor es preciso que conste inscrito en el Registro de la Propiedad el título constitutivo de aquélla. Ibáñez v. Tribunal Superior, 102 DPR 615, 626 (1974).

El comentarista Eduardo Vázquez Bote señala que:

De conformidad con los arts. 473 y 475, C.c., todas las servidumbres, cualquiera que sea su clase y características, pueden adquirirse en virtud de título, el cual es la forma normal de constituirse, y además la forma única de establecerse las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes. La expresión título debe ser interpretada en sentido amplio, es decir, abarcadora de cualquier clase de negocio. La servidumbre, efectivamente puede establecerse, o por un contrato o mediante un legado, o por cualesquiera otras manifestaciones de autonomía, emitida de acuerdo con las prescripciones normativas. Eduardo Vázquez Bote, *Derechos Reales II*, VIII, en la pág. 326, (1993).

III

Las controversias ante nuestra consideración surgen como resultado de dos incidentes fácticos principales, en primera instancia, la construcción de unas obras por parte de los apelados en terrenos pertenecientes a los apelantes y en segundo lugar, el medio para resolver la aludida controversia, a saber, el acuerdo y la formalización de un contrato para constituir una servidumbre predial sobre el terreno invadido.

En este caso, luego de varias comunicaciones escritas y conversaciones informales, el 4 de

diciembre de 2007, las partes del caso suscribieron un documento intitulado "Agreement", que establece:

Mr. David Coates will pay the amount of US \$60,000 (sixty thousand) for the right of an easement and the use of part of Juergen Meuser's and Manfred Kisser's property in Barrio Distino, Mr. Coates acting in good faith, has this day deposited US \$6,000 (sixthousand) in escrow with broker Paul Small. The balance of US \$54,000 (fiftyfour thousand) to be paid at closing.

These properties share a straight common property line as shown in various surveys. The easement subject of this agreement is depicted in the attached drawing.

This easement will allow Mr. Coates and future owners of his property to use the space behind his house.

At this time there is a garden, pump/utility room and a up to 9 feet high wall erected on Meuser's and Kissel's property, built by Mr. Coates. These structures he has built will remain. Any additional or future construction that is not mentioned in here will null and void this agreement.

In front of the western part of this wall ends a 10 m wide road, guaranteeing access to J. Meuser's and M. Kissel's property over a length of 10 meters, as shown in Marcelino Acosta's survey from 1989. This access will be guaranteed and is not part of the easement.

Mr. Coates will build a new gate from the western corner of his house to the existing Wall on the north. Other than this there will be no additional construction on the 10 feet wide easement.

Paul Small should suggest a lawyer agreeable to both parties.

To fulfill this agreement, the lawyer should draw a contract to determine final terms of the contract for the easement and it must be signed by all parties.

Mr. Coates or successors will pay all legal fees regarding this agreement on the easement.

J. Meuser and M. Kissel made the recent survey, made by Fernando Oliver Polares, of their property available to D. Coates and his agents for the purpose of carrying out the terms of this agreement.

This will end the present legal case between both parties.

Parties signing this agreement are sole owners of their respective properties.
[Énfasis Nuestro]

El foro primario concluyó que el lenguaje acordado por las partes a los fines de plasmar los acuerdos finales en otro contrato y consentir sobre el abogado que lo realizaría, era una condición suspensiva necesaria para la constitución y validez del acuerdo contractual recogido en el "Agreement". Por ello, razonó que en la medida que las partes nunca se pusieron de acuerdo en torno al abogado que formalizaría el contrato y tampoco se cumplió con la formalidad de redactar otro contrato, el contrato del 4 de diciembre de 2007 nunca quedó perfeccionado y que, por ende, las partes quedaron liberadas de las obligaciones pactadas en el mismo.

Los apelantes en su primer señalamiento de error sostienen que el foro primario incidió al determinar que el contrato suscrito por las partes el 4 de diciembre de 2007 no se perfeccionó, pues se incumplió con la condición suspensiva, específica y exclusivamente al no existir un consenso en torno al abogado-notario que redactaría el contrato de compraventa.

Sostienen que a pesar de que el abogado notario inicialmente sugerido por el Ingeniero Paul Small no fue aceptado por los apelantes, las partes sí concurrieron y consintieron a que el abogado-notario Ricardo Soto Goitía redactaría el contrato final entre ellas. Añadieron que la prueba desfilada comprobó que los apelados no solo consintieron a que fuera el

licenciado Soto Goitía quien redactara el contrato final, sino que éstos colaboraron con éste y con el ingeniero Paul Small, y no protestaron u objetaron su participación en aquel momento.

Un examen del acuerdo suscrito entre las partes el 4 de diciembre de 2007 nos obliga a concluir que desde esa fecha quedó perfeccionado un contrato de servidumbre de uso predial válido, mediante el cual las partes convinieron principalmente su constitución a favor de los apelados, por el precio cierto de \$60,000.00.

El referido contrato intitulado por las partes como "Agreement", contiene los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico para su perfeccionamiento, a saber, el consentimiento de los contratantes, el objeto del contrato y la causa de su obligación. 31 L.P.R.A. § 3371. Tampoco contraviene las leyes, la moral, ni el orden público. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3372.

El contrato surgió desde que los apelados consintieron por escrito en el "Agreement" a obligarse a pagar un precio cierto a cambio de la constitución de un servidumbre predial en los terrenos de los apelantes. 31 L.P.R.A. 3371. Mediante el acuerdo suscrito el 4 de diciembre de 2007, ambas partes prestaron su "consentimiento" para que la parte apelada pagara cierta cantidad por utilizar un predio de terreno (cosa) para constituirla como una servidumbre de uso (causa). 31 L.P.R.A. 3391. A partir de ese momento se perfeccionó el contrato y las partes

estaban obligadas a su cumplimiento, así como a sus consecuencias. 31 L.P.R.A. 3375.

En torno al lenguaje incluido en el contrato del 4 de diciembre de 2007 que establecía que las partes aprobarían un abogado para la elaboración de otro contrato que incluyera los acuerdos finales, estimamos que se trataba de un requisito de forma que no tuvo ningún efecto sobre la validez del negocio jurídico o el contrato recogido en el *Agreement* firmado por las partes el 4 de diciembre de 2007.

En este caso, aún cuando las partes iniciaron el proceso para suscribir otro contrato para dar cumplimiento al "Agreement"¹⁵, no existía ningún requisito de ley que exigiera el cumplimiento de alguna formalidad adicional para darle validez al negocio jurídico.¹⁶ Las partes ya habían acordado el objeto, la cosa y la causa del contrato, por lo que en la medida que los contratantes estaban facultados a exigirse recíprocamente elevar el acuerdo a un documento público, implicaba que el contrato ya estaba

¹⁵ Según surge del testimonio del licenciado Soto Goitía [Testimonio del Lcdo. Ricardo Soto Goitía, Exposición Narrativa de la Prueba Oral Estipulada, Página 3, 4 y 5.] y del propio apelante (Sr. Museur) [Testimonio del apelante, señor Jurgen Meuser, Exposición Narrativa de la Prueba Oral Estipulada, Página 3, 4 y 5.], el licenciado había comenzado a trabajar el documento que recogería los acuerdos de las partes, sin objeción de los apelados. Por su parte, el apelado, Sr. Coates, declaró como parte de su testimonio que este nunca objetó la intervención del Lcdo. Soto Goitía como el abogado que completaría el contrato de servidumbre que recogería los acuerdos alcanzados entre las partes. Más bien, testificó que de alguna forma colaboró con el Lcdo. Soto Goitía entregándole documentos e información solicitada por éste para completar el documento. [Testimonio del apelante, señor David Coates, Exposición Narrativa de la Prueba Oral Estipulada, Páginas 3, 4 y 5.] La objeción de los apelados al abogado que estaba tramitando la confección del contrato se levantó luego de presentada la demanda, pues antes, los apelados hicieron actos afirmativos que dieron a entender su anuencia a la participación del licenciado Soto en el proceso.

¹⁶ Véase, José Ramón Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*, San Juan, U.I.P.R., T. IV, Vol. II, 1990, pág. 86.

perfeccionado.¹⁷ El negocio jurídico tampoco se trataba de uno en los que "la ley exigiera el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones", conforme dispone el Artículo 1231 del Código Civil. Aún si se tratara de uno que exigiese escritura o forma especial, conforme discutimos, su alcance se limita a exigir recíprocamente a llenar la forma, **más nunca, a solicitar la inexistencia del contrato.**¹⁸

En este caso, mediante el acuerdo o "Agreement" suscrito por las partes se estableció una servidumbre predial a disfrutarse por el propietario de una finca, en este caso los apelados, constituida sobre la propiedad vecina de los apelantes. 31 L.P.R.A. 1633. Según su definición las servidumbres prediales se constituyen "para beneficio de una propiedad", y las obligaciones para su constitución son respecto a la "propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño". *Id.* El establecimiento de una servidumbre predial no exige un requisito de forma para su constitución o validez. Tampoco tiene que ser inscrita en el Registro de la Propiedad como requisito *sine qua non* para su validez. Por tratarse de una servidumbre voluntaria puede adquirirse por título, que se constituye por documento, negocio jurídico y otro medio que pruebe su establecimiento.¹⁹ Sólo se exige, como ocurrió en este caso, un contrato para su otorgación entre el dueño del predio sirviente y el

¹⁷ Véase, J. M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, Madrid, Reus S. A., 6ª ed., T. VIII, Vol. 2º, 1967, págs. 665-676.

¹⁸ Véase, J. Castán Tobeñas, *supra*, pág. 651.

¹⁹ Véase, Vélez Torres, *supra*, págs., 365-366

predio dominante.²⁰ De hecho, el tratadista Vázquez Bote, señala que la expresión del título necesario para su constitución hay que interpretarlo "en sentido amplio", "abarcadora de cualquier clase de negocio", como lo fue en el caso ante nuestra consideración el "Agreement" suscrito por las partes.²¹

En conclusión, en la medida en que el negocio jurídico objeto de contratación entre las partes, a saber, la servidumbre predial, se constituyó con el "Agreement" no era necesario ningún otro documento público para su constitución. El acuerdo entre las partes para hacer cumplir el "Agreement" en otro contrato escrito redactado por un abogado que seleccionarían ambos, se trata de un mero requisito de forma sin ningún efecto jurídico sobre la constitución o validez de la servidumbre predial pactada mediante el "Agreement".

Los límites de la constitución de una servidumbre predial radican en que las mismas no violen la ley, la moral o el orden público. 31 L.P.R.A. 1631. En su recurso de apelación, los apelados impugnaron el acuerdo suscrito por las partes el 4 de diciembre de 2007, alegando que el mismo era nulo, pues el plano utilizado como base para suscribir el acuerdo fue elaborado por el Ing. Oliver Polanco, quien no tenía licencia como agrimensor, ni estaba autorizado para ejercer la agrimensura al momento de hacer el plano.

²⁰ Puig Brutau, J., Compendio de Derecho Civil, *supra*, a la pág. 278.

²¹ Vázquez Bote, Derechos Reales II, *supra*, a la pág. 326. El tratadista Vélez Torres estima que solo se exige la inscripción del título que establece la servidumbre en el Registro de la Propiedad cuando se pretenda que la misma tenga efectos sobre un tercero poseedor, sin embargo, este no es el caso ante nuestra consideración. En este caso, se trata de una servidumbre que solo tendría efecto entre los apelantes y los apelados, entre la propiedad a la que pertenece el terreno y la propiedad que se beneficia de su disfrute.

En apoyo a su contención aluden a una comunicación del Colegio de Ingenieros y Agrimensores en la que el Director de Práctica Profesional expresó que aunque señor Oliver Polanco tenía vigente su licencia de ingeniero al momento de hacer el mencionado plano, no surgía de los expedientes del Colegio que fuera un ingeniero capacitado para ejercer la agrimensura, por no estar inscrito en el Registro Permanente de la Agrimensura y/o por no tener una licencia que lo autorizara a ejercer la agrimensura. Sin embargo, la propia comunicación dispone que, "...no estamos autorizados a hablar a nombre de las agencias administrativas, ni las instrucciones gubernamentales sobre la facultad discrecional que puedan tener para aceptar dicho plano como válido..."²²

De igual forma, la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, 20 LPRA §711 y ss., que regula el ejercicio en Puerto Rico de las profesiones de ingeniero, arquitecto, arquitecto paisajista y agrimensor, establece entre las facultades de los ingenieros la preparación y realización de planos. A tales fines, la sección 711(b) dispone que el ejercicio de la ingeniería o la arquitectura,

Incluye la aplicación de conocimientos especiales, las ciencias físicas, matemáticas y de ingeniería o arquitectura al presentarse tales servicios profesionales, o al ejecutarse tales trabajos de naturaleza creadora, como se requiera en cualquier trabajo de asesoramiento, estudios, investigaciones, valoraciones, **la realización de trazado de planos, mediciones**, inspecciones y superintendencias de obras en construcción a los fines de asegurar la observación de sus especificaciones y la realización adecuada de lo proyectado en relación con

²² Véase, Página 50 Apéndice del Recurso de Apelación de los apelados.

cualesquiera obras públicas o privadas, instalaciones, maquinarias, procedimientos y métodos industriales, equipo, sistema y trabajos de carácter técnico en ingeniería o en arquitectura. (Énfasis nuestro). 20 LPRA sec. 711b(a).

Según quedó evidenciado, el señor Oliver Polanco fue contratado por los apelantes para hacer el plano que utilizarían como referencia al acuerdo privado con los apelados. El propósito del mismo, según surge del expediente, era uno informal, ya que su función principal era ofrecer a las partes una idea de la realidad predial de sus terrenos. Esta realidad era previamente conocida por los apelados, por cuanto estos, allá para el año 2007, costearon una mensura de su terreno que confirmó la invasión a la propiedad de los apelantes. Ello surge de la carta del 18 de septiembre de 2007, presentada en evidencia durante el juicio, suscrita por el Lcdo. Peñagaricano, representante legal de los apelados para ese entonces, y dirigida a la Lcda. Alicia Lamboy, representante de los apelantes. De la misiva surge una admisión de los apelados de que en efecto, luego de haber solicitado hacer una mensura del lugar, se percataron de que la edificación realizada invadía la propiedad de los apelantes. La comunicación lee:

When Mr. Meuser at a later date raised and initial objection to the placement of the Wall, Mr. Coates had a survey made, at his sole expense. This revealed that, in fact, the wall slightly encroached on the adjoining property. Once the size of the encroachment was corroborated, he offered to solve the controversy created by the mistaken placement of the wall in a manner such that Mr. Meuser would be compensated for the value of the land. There were two alternatives discussed: the sale of an easement on the land where the wall

rested, or the outright purchase of that sliver....²³

Más allá de argumentar el hecho de la falta de licencia de agrimensor del señor Oliver Polanco, los apelados no han presentado ante nuestra consideración prueba alguna que sostenga sus alegaciones y derrote la validez del acuerdo alcanzado por las partes. Establecido que el plano utilizado no resulta nulo, ni inválido para propósitos de su uso, tampoco procede la pretensión de los apelados de que se declare ineficaz el acuerdo suscrito entre las partes, por estar supeditado al mencionado plano. Procede, por tanto, su cumplimiento.

A la luz de los argumentos planteados, concluimos por tanto, que el foro primario incidió al concluir que el contrato suscrito por las partes el 4 de diciembre de 2007 contenía una cláusula suspensiva que no podía ejecutarse, liberando a las partes de su cumplimiento.²⁴

El 4 de diciembre de 2007, las partes firmaron un documento intitulado "Agreement" que constituyó un contrato de conformidad a los requisitos establecidos por nuestro ordenamiento jurídico, en el que las partes prestaron su consentimiento para la constitución de una servidumbre predial a cambio de un

²³ Véase, Carta del 18 de septiembre de 2007, Apéndice del Alegato en Oposición de los apelantes, página 13.

²⁴ El presente caso, no es uno en el que resulte imposible el cumplimiento de lo pactado. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que el cumplimiento imposible posterior de una obligación se produce cuando examinadas las circunstancias en que se firma un contrato y las circunstancias en que luego debe cumplirse, resulta que su cumplimiento posterior no es posible por la sobreviniencia de ciertos hechos que no existían al momento de contraerse la obligación. Rodríguez v. Municipio, 75 DPR 479, 490 (1975). Las circunstancias del caso ante nuestra consideración no plantean un panorama de imposibilidad sobrevenida. El acuerdo entre las partes fue que ambas tendrían que consentir a la contratación de un abogado que redactaría el acuerdo posterior. A todas luces, no se trata de una imposibilidad sobrevenida, por lo que no puede concluirse que las partes quedaron liberadas de su ejecución.

precio cierto. El lenguaje suscrito a los fines de que ambas partes acordaran la selección de un abogado para dar cumplimiento al "Agreement", no se trataba de una condición suspensiva, sino de un mero requisito de forma, sin ningún efecto jurídico sobre la validez o constitución.

En este caso, desde que se perfeccionó el contrato, las partes se obligaron, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Los sujetos contratantes deben comportarse lealmente en sus relaciones jurídicas y ejercitar de buena fe los derechos cuya titularidad les pertenece, así como también cumplir con sus obligaciones. Oriental Financial Services v. Nieves, 172 DPR 462 (2007).

En la medida que las partes suscribieron un contrato legal y válido y sin vicio alguno, el foro primario estaba impedido de relevar su cumplimiento. Mercado, Quilichini v. U.C.P.R., 143 DPR 610, 627 (1997). El contrato posterior resultaba inconsecuente para su validez o constitución.

En su segundo señalamiento, los apelantes sostienen que el foro apelado incidió al no concederles la indemnización por los alegados daños sufridos, sea por el incumplimiento del contrato o por la invasión del terreno de los apelantes.

En cuanto a los daños como resultado de un incumplimiento contractual, el Código Civil dispone que la indemnización apropiada comprende el valor de la pérdida sufrida y la ganancia que se dejó de obtener por motivo del incumplimiento. Art. 1059 del

Código Civil, 31 LPRA sec. 3023; AMECO v. Jaress Corp., 98 DPR 838, 844-845 (1971). Es doctrina establecida que para que prospere una acción en reclamación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato, no basta que se demuestre el incumplimiento de la obligación, sino que es necesario que se pruebe, además, la existencia real y positiva de los daños causados. De no ser así, la indemnización adquiriría el carácter de una sanción penal, concepto muy diferente al contenido en el Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018. El incumplimiento no implica, por tanto, la existencia de perjuicios a los efectos de relevar de la prueba de los mismos. Es imprescindible la prueba de los dos hechos, o sea, el incumplimiento y el daño. Pérez v. Sampedro, 86 DPR 526, 530-531 (1962). Valga señalar que los tribunales no son meros autómatas obligados a conceder los remedios solicitados. En el proceso ordinario de tomar una decisión judicial y conceder indemnizaciones por daños, los tribunales deben comprobar las alegaciones y las cuantías reclamadas, mediante prueba que sustente las cuantías reclamadas. Continental Ins. Co. v. Isleta Marina, 106 DPR 809, 817 (1978).

Hemos examinado el expediente ante nuestra consideración y concurrimos con la determinación del foro primario en este aspecto. Según se conoce, los daños hay que probarlos y no basta con la mera alegación para que un Tribunal los otorgue. Las alegaciones de los apelantes están huérfanas de evidencia que la sostengan. Su planteamiento se limita a una alegación genérica de daños que no encuentra

ningún apoyo en el expediente, por lo que no es posible su concesión.

En su tercer y último señalamiento, los apelantes sostienen que el foro apelado erró al no imponer y ordenar a los apelados a pagar los honorarios de abogado por haber actuado con mala fe y temeridad. La imposición de honorarios de abogado es un asunto que descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador por lo que dicha determinación no se revisará a menos que se demuestre un abuso por parte del foro recurrido. De igual forma, una partida de honorarios de abogado concedida por el tribunal de primera instancia no se varía en la instancia apelativa a menos que la misma sea excesiva, insignificante o constituya un abuso de discreción. Bonet Cardona v. Holahan et al., 181 DPR 582 (2011); Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 339, 350 (1989). En virtud de lo anterior, no sustituiremos el criterio del foro apelado en su determinación al respecto por no constituir, a nuestro entender, un abuso de su discreción.

Todo lo antes discutido hace innecesario la discusión de los demás errores planteados por la parte apelada.

IV

Por lo anterior, se modifica la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia a los efectos de revocar aquella parte de la Sentencia que ordenó la demolición de las obras edificadas por los apelados y aquella que determinó que no era posible el cumplimiento del acuerdo suscrito entre las partes el 4 de diciembre de 2007. Así modificada, se confirma.

Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que este emita las órdenes necesarias para el cumplimiento específico de los acuerdos alcanzados en el contrato suscrito por las partes el 4 de diciembre de 2007 titulado "Agreement".

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones