

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
ORDEN ADMINISTRATIVA TA-2014-041

VIDAL S.E. INC.,
REPRESENTADA EN ESTE
ACTO POR SU PRESIDENTE
JAIME VIDAL RODRÍGUEZ
Apelados

V.

SUCESIÓN DE ARTURO
MALDONADO MORALES
COMPUESTA POR SUS HIJAS
EMMA Y MILAGROS INÉS,
AMBAS DE APELLIDOS
MALDONADO MARTÍNEZ;
EMMA MARTÍNEZ ZAYAS
Apelantes

KLAN201401820

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

K AC2005-1723

(508)

Panel especial integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y la Jueza Colom García

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de mayo de 2017.

El 7 de noviembre de 2014, el señor Arturo Maldonado Morales, la señora Emma Martínez Zayas y la Sociedad de Bienes Gananciales por ellos compuesta (Apelantes) comparecen ante nos mediante el presente recurso de apelación. Solicitan que revoquemos la Sentencia emitida el 4 de septiembre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). Mediante ésta, declaró con lugar una demanda de cumplimiento específico de contrato y daños y perjuicios que presentó el señor Jaime Vidal Rodríguez -en representación de Vidal S.E., Inc.- (Apelados) contra los Apelantes.

Tras evaluar la posición de ambas partes, se revoca la Sentencia recurrida.

I

El presente caso se originó luego de que el 15 de mayo de 2003 las partes formalizaran un Contrato de Arrendamiento y

Promesa de Compraventa (Contrato). En el Contrato, los Apelantes cedieron en arrendamiento con promesa de compraventa a Vidal S.E. Inc. un predio de terreno de aproximadamente treinta y tres (33) cuerdas localizado en Guaynabo. El término del arrendamiento era de dieciocho (18) meses, contados a partir del 15 de agosto de 2003, venceros el 15 de enero del 2005. Los Apelados se comprometieron al pago de un millón quinientos mil dólares (\$1,500,000.00) pagaderos de la siguiente manera:

“TERCERO: [...] un canon mensual de VEINTE MIL DOLARES (\$20,000.00) por la finca arrendada, pagadero los días 15 de cada mes [...] Los pagos del canon mensual [comenzarán] el día 15 de agosto de 2003.

CUARTO: El Arrendatario depositará la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (\$250,000.00) en dos plazos como sigue: CUARENTA MIL DOLARES (\$40,000.00) a la firma de este contrato de arrendamiento con promesa de compraventa [...] y DOSCIENTOS DIEZ MIL DOLARES (\$210,000.00) el día 15 de octubre de 2003.

QUINTO: Tanto la totalidad de los cánones de arrendamiento ascendentes a TRESCIENTOS SESENTA MIL DOLARES (\$360,000.00), así como el depósito por DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (\$250,000.00) serán aplicados al precio de UN MILLON QUINIENTOS MIL DOLARES (\$1,500,000.00) al otorgarse la escritura de compraventa al final [del] término de este contrato o antes, según se detalla más adelante”. (Véase, Apéndice de la Apelación, págs. 265-266).

Según el Contrato, los Apelados -como arrendatarios- extraerían material de la corteza terrestre de la finca, utilizable como relleno para otros proyectos, y lo venderían a terceros, reteniendo el valor obtenido, para con ese dinero comprarle el terreno a los Apelantes. Posteriormente, los Apelados desarrollarían 300 unidades de vivienda en dicho terreno. Las partes acordaron que la falta de pago de un plazo fijado para el pago de los cánones de arrendamiento producirá de inmediato la resolución del Contrato, entre otras cosas, y facultará a los arrendadores -aquí Apelantes- a retener los cánones recibidos hasta la fecha, como indemnización por el incumplimiento de los arrendatarios.

El 3 de noviembre de 2003, las partes enmendaron el Contrato (Contrato Enmendado), a los únicos fines de prorrogar la estructura financiera original. Surge del Contrato Enmendado que el arrendatario –aquí Apelado– “incumplió el plazo del 15 de octubre del 2003 por un total de DOSCIENTOS TREINTA MIL DÓLARES (\$230,000.00)”. Por tal razón, el Contrato Enmendado dispuso que el arrendatario pagará dicha cantidad en los siguientes plazos:

-el día 3 de noviembre del 2003 un pago por DIEZ MIL DÓLARES (\$10,000);

-el día 7 de noviembre del 2003 un pago por CIENTO VEINTE Y CINCO MIL DÓLARES (\$125,000) y

-el día 15 de diciembre del 2003 un pago final por CIENTO QUINCE MIL DÓLARES (\$115,000)”. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 271).

Mediante carta fechada el 7 de febrero de 2004, los Apelantes le concedieron a los Apelados diez (10) días para subsanar su incumplimiento con el pago de cánones de arrendamiento vencidos a partir del 15 de octubre de 2003, so pena de dar por terminado el Contrato. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 317). Surge de la respuesta de los Apelados con fecha de 29 de marzo de 2004 que: (1) a esta fecha hicieron pagos ascendentes a noventa mil dólares (\$90,000); (2) reiteraron su intención de cumplir con lo acordado; (3) explicaron que aún no han obtenido el permiso de extracción de corteza terrestre que les representa la viabilidad de cumplir con los pagos; (4) sometieron las solicitudes de permisos al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) quien está en el proceso de evaluar y conceder la declaración de impacto ambiental (DIA); (5) su consultor y asesor ambiental está en proceso de formalizar los requerimientos del DRNA; y (6) solicita a los Apelantes una prórroga por un término razonable. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 319).

El 15 de abril de 2004, los Apelantes le concedieron a los Apelados quince (15) días adicionales para terminar los trámites ante el DRNA y para poner al día el plan de pago acordado. Además, pusieron al Ingeniero Roberto Maldonado Morales a la disposición de los Apelados para ayudarles en los trámites de los permisos. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 321).

El 23 de julio de 2004, transcurridos más de dos meses de la última prórroga, los Apelados mediante carta le solicitaron a los Apelantes ciertos documentos, y sin detallar cuáles, expresaron: “copia de dicha solicitud le fue entregada a su hermano, ya que la agencia concernida los est[á] solicitando. Estos documentos son de suma importancia para poder lograr los permisos y [a] su vez gestionar los desembolsos”. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 249).

Mediante carta de 12 de agosto de 2004, los Apelantes ejercieron su opción de cancelar el Contrato ante el incumplimiento de los Apelados con el plan de pago estipulado. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 322.) No empece lo anterior, los Apelados enviaron a los Apelantes una carta fechada el 20 de septiembre de 2004 donde expresaron su intención de hacer un pago total del dinero adeudado, una vez obtengan el financiamiento correspondiente. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 250).

Luego de múltiples misivas entre las partes donde nada se dispone con respecto al Contrato —debido a la situación de salud del Apelante, señor Maldonado— el 28 de diciembre de 2004, los Apelados informaron a los Apelantes que están ejerciendo su derecho de opción de compraventa, previo a su vencimiento el 15 de enero de 2005. Solicitaron a los Apelantes la Escritura de Compraventa, el número de catastro y un plano para fines del financiamiento. El 20 de enero de 2005, los Apelantes se reiteraron

en su determinación de 12 de agosto de 2004 de que ya no existe el Contrato debido al incumplimiento de los Apelados con los términos acordados.

Así las cosas, el 15 de marzo de 2005, los Apelados incoaron una causa de acción contra los Apelantes solicitando el cumplimiento específico del Contrato y una partida en daños y perjuicios por las pérdidas, gastos y ganancias dejadas de percibir ascendentes a dos millones quinientos mil dólares (\$2,500,000.00), más costas, gastos y honorarios de abogados.

En contestación a la demanda, los Apelantes negaron las alegaciones de los Apelados y presentaron reconvencción en la cual reclamaron el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, más daños económicos y angustias mentales. Luego de los Apelados contestar la reconvencción, los Apelantes presentaron Moción de Sentencia Sumaria el 28 de abril de 2006. Mediante Sentencia de 24 de agosto de 2006, el TPI declaró no ha lugar la demanda, con lugar la reconvencción, y condenó a los Apelados al pago de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000.00) por concepto de cánones de arrendamiento adeudados hasta la fecha en que los Apelantes resolvieron el contrato, a lo cual se acreditarán los noventa mil dólares (\$90,000.00) previamente pagados.

Inconforme, los Apelados presentaron Solicitud de Reconsideración ante el TPI bajo el argumento de que existen hechos materiales en controversia. El 18 de octubre de 2006, el TPI reconsideró y dejó sin efecto la sentencia dictada sumariamente. Señaló Conferencia con Antelación a Juicio y ordenó la continuación del descubrimiento de prueba.¹

¹ Surge de la transcripción de la prueba oral que el TPI hizo ocho (8) señalamientos para la Conferencia con Antelación a Juicio. Sin embargo, ésta no se celebró debido a que los Apelantes nunca sometieron su Informe de Conferencia con Antelación a Juicio.

Celebrada la vista en su fondo, el TPI determinó, en síntesis, que los Apelantes se negaron a cumplir con su deber de suplirle a los Apelados la documentación requerida por las agencias pertinentes. Ello tuvo el efecto de que el DRNA no le concedió el permiso para extraer el material de corteza terrestre que viabilizaría el que los Apelados pudiesen auto financiar la compra del terreno. Resolvió, además, que la falta de cooperación de los Apelantes provocó que la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe) tampoco le otorgara a los Apelados el permiso para desarrollar las 300 unidades de vivienda. El foro recurrido concluyó que, al así actuar, los Apelantes obstaculizaron el que los Apelados pudiesen adquirir la propiedad objeto del contrato. Por último, decretó que, la actitud de los Apelantes le causó daños económicos a los Apelados.

A base de lo anterior, el TPI declaró con lugar la demanda y condenó a los demandados –aquí Apelantes- al pago de: (1) \$90,000.00 que corresponden a los cánones de arrendamiento previamente pagados por los Apelados; (2) \$1,680,000.00 por concepto de ganancias dejadas de percibir de la extracción de terreno; (3) \$2,400,000.00 por concepto de ganancias dejadas de percibir con relación a las 300 unidades de vivienda a desarrollar; (4) \$5,000.00 en honorarios de abogados; (5) intereses legales sobre el monto de la sentencia hasta su pago total.

No conforme, el 7 de noviembre de 2014, los Apelantes comparecen ante nos mediante escrito de apelación planteando los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al no dar por admitido un requerimiento de admisiones notificado a la parte demandante y que no fue contestado de conformidad con la Regla 33 de Procedimiento Civil de Puerto Rico.

Erró el TPI al considerar un testimonio de un testigo de hechos como testimonio pericial confiriendo daños a la parte demandante cuando dicho testigo nunca fue cualificado como perito ante lo cual los daños conferidos son improcedentes.

Erró el TPI al conferir credibilidad al representante de la corporación y concluir que hubo un incumplimiento de contrato por parte de la apelante a pesar de sus admisiones y a pesar de su testimonio ser contrario a la prueba que el tribunal tuvo ante sí y al derecho aplicable, y erró además al hacer una determinación de temeridad considerando el hecho de que de la prueba se desprende controversia bona fide en torno a la interpretación y cumplimiento [del] contrato.

Erró el TPI al conferir unos daños especulativos y al imponer sobre los demandados la obligación de devolver los pagos hechos por el apelado.

Erró el TPI al conferir unos daños a favor de una parte inexistente y cuyo derecho a ser parte en el pleito nunca fue debidamente resuelto ante el TPI por sí o a través de la sustitución de la parte.

Erró el TPI al conferir unos daños a favor de una parte que no fue la que obtuvo el financiamiento para comprar la propiedad.

Erró el TPI al conferir a la parte demandante una suma millonaria en daños a pesar del hecho de que no figuraba como la parte que iba a desarrollar la urbanización ni a comprar la propiedad y como mínimo, al ser su único accionista y participe de sólo el 20% de la participación, a lo sumo eso era a lo único a que tendría derecho.

Erró el TPI al no permitir a la parte demandada hacer preguntas a su testigo Owen Collazo en torno a la negociación, redacción y cumplimiento del contrato.

El 2 de julio de 2015, los Apelados presentaron su alegato en oposición. Examinado el expediente y la transcripción de la prueba oral, estamos en posición de resolver.

II

A. Las obligaciones contractuales y el resarcimiento en daños

El Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico establece que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos”. 31 LPRÁ sec. 2994. De ordinario, cada parte confía en que la otra cumplirá con lo libremente pactado, conforme al principio de obligatoriedad de los contratos y a la buena fe. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001). Además, el Artículo 1207 dispone que “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que

no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. 31 LPRA sec. 3372; *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 724 (2001).

Así, los contratos deben tener como pilar principal el principio de la buena fe contractual. *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157, 170 (1994). Este principio es recogido en el Artículo 1210, el cual establece que desde su perfeccionamiento un contrato obliga “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.

Existen diferentes clases de obligaciones por razón de vínculo, entre ellas encontramos las unilaterales y las bilaterales. En las obligaciones unilaterales solamente una de las partes está obligada. Por el contrario, en las bilaterales nacen dos obligaciones recíprocas, una de cada parte contratante. J. R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones, Curso de Derecho Civil*, 2da ed., revisada, aumentada y puesta al día por Migdalia Fraticelli Torres, Facultad de Derecho, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 58. Cuando ambas partes quedan obligadas mediante el nacimiento de la relación jurídica entre ellos, se entiende que existen relaciones recíprocas porque la obligación de uno es la contrapartida de la obligación del otro. Vélez Torres, *supra*. pág. 59.

Conforme a lo anterior, el Artículo 1077 del Código Civil dispone lo siguiente con respecto a las obligaciones recíprocas:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible [...]”. 31 LPRA sec. 3052.

Esta disposición estatutaria establece que ante un incumplimiento de una obligación bilateral, el perjudicado puede optar entre exigir el cumplimiento de la obligación o su resolución, y en ambos casos, si tal incumplimiento ha tenido repercusiones en su patrimonio de forma desfavorable, puede reclamar el resarcimiento por los daños ocasionados. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 18 (2005). Respecto a la resolución del contrato, el Tribunal Supremo ha expresado que la referida disposición establece una condición resolutoria tácita en todo contrato bilateral que opera “ex proprio vigore”. *Álvarez v. Rivera, supra*, pág. 19; *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 593 (1991).

Sobre la interpretación de los contratos, el Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico establece que si los términos del contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes se observará su sentido literal. De lo contrario, prevalecerá la intención evidente de los contratantes. 31 LPRA sec. 3471. Conforme al mencionado artículo, la intención evidente de las partes prevalecerá sobre las palabras, aun cuando éstas parecieren contrarias a aquella.

Cabe señalar que, la intención puede demostrarse por todos los medios, no sólo por los actos coetáneos y posteriores al contrato sino también por los actos anteriores. Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472. Los Tribunales están obligados a atenerse al sentido literal de los términos de un contrato cuando éstos no dejan dudas sobre la intención de los contratantes. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 852 (1991).

B. El Requerimiento de Admisiones

La Regla 33(a) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III, R. 33, establece el requerimiento de admisiones como uno

de los mecanismos de descubrimiento de prueba. En lo atinente al caso de autos, esta regla expresamente dispone que:

“(a) *Requerimiento de admisión.* A los efectos de la acción pendiente únicamente, una parte podrá requerir por escrito a cualquier otra parte que admita la veracidad de cualesquiera materias dentro del alcance de la Regla 23.1 contenidas en el requerimiento, que se relacionen con cuestiones de hechos u opiniones de hechos o con la aplicación de la Ley a los hechos, incluyendo la autenticidad de cualquier documento descrito en el requerimiento [...]

Cada materia sobre la cual se requiera una admisión deberá formularse por separado. Todas las cuestiones sobre las cuales se solicite una admisión se tendrán por admitidas, a menos que dentro de los veinte (20) días de haberle sido notificado el requerimiento, o dentro del término que el tribunal concediese mediante moción y notificación, la parte a quien se le notifique el requerimiento le notifica a la parte que requiere la admisión, una contestación suscrita bajo juramento por la parte o una objeción escrita sobre la materia [...].”

Al interpretar la Regla 33, *supra*, el Tribunal Supremo expresó que “para poderse confrontar efectivamente con un requerimiento de admisiones, la parte tiene que, bajo juramento, admitir o negar lo requerido, u objetarlo. Para negar u objetar tendrá un término de veinte (20) días contados desde que se le notificó el requerimiento o dentro del término que el tribunal le hubiese concedido.” *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.* 144 DPR 563, 573 (1997). Allí también nuestro más Alto Foro decretó que las disposiciones de esta Regla son mandatorias, no meramente directivas. *Íd.* Ahora bien, clarificó que una interpretación técnica de esta regla procesal no puede prevalecer en detrimento de la justicia sustancial. *Íd.* De este modo, le concedió discreción al foro de instancia para interpretar esta Regla de forma flexible de forma que, en los casos apropiados, el conflicto se dilucide en los méritos. *Íd.*

C. La cualificación de un testigo como perito

La Regla 709 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 709, dispone, entre otros, la facultad que tienen los tribunales

para, *motu proprio* o a petición de parte, nombrar un perito del tribunal. En lo pertinente, dicha Regla dispone que:

- (a) “Nombramiento - El tribunal podrá, a iniciativa propia o solicitud de parte, nombrar una o más personas como peritas del tribunal mediante orden escrita, previa oportunidad a las partes de expresarse sobre la necesidad del nombramiento y sugerir candidatas o candidatos y la aceptación de la persona perita. El tribunal podrá nombrar a cualquier persona como perita estipulada por las partes y a peritas o peritos de su elección. La orden donde se nombre a la persona perita incluirá su encomienda y compensación. La persona nombrada como perita deberá notificar a las partes sus hallazgos, si alguno; podrá ser depuesta por cualquier parte y podrá ser citada para testificar, por el Tribunal o cualquiera de las partes. La persona nombrada perita estará sujeta a contrainterrogatorio por cualquiera de las partes, incluyendo la que le citó [...]”.

D. La apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad

Es norma establecida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico que, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, no se intervendrá a nivel apelativo con las determinaciones de hecho y adjudicación de credibilidad hecha en instancia por el juzgador de los hechos. *Dávila Nieves v. Meléndez Martín*, 187 DPR 750, 771-782 (2013). Esta deferencia se debe a que los jueces de instancia están en mejor posición que los foros apelativos para aquilatar la evidencia desfilada en los procedimientos ante sí, observando a los testigos y evaluando la credibilidad de sus declaraciones. *Pueblo v. García Colón I*, 182 DPR 129 (2011).

Debemos precisar que la norma antes expuesta no implica que los tribunales sentenciadores sean inmunes a cometer errores, ni que sus determinaciones de hecho sean inmutables. Es decir, los tribunales apelativos, por vía de excepción, pueden descartar dichas determinaciones cuando las mismas no sean razonablemente representativas de la prueba que desfiló ante el foro de primera instancia. Sobre este particular, el Tribunal

Supremo dictaminó que “una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal”. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996); *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987). Sin embargo, aunque de ordinario el foro apelativo no interviene con la apreciación de la prueba que hacen los foros judiciales de instancia, sí lo hace cuando un balance racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y de los documentos que obran en autos lleva a conclusiones distintas a las del tribunal de instancia. *Negrón Rivera y Bonilla, Ex Parte*, 120 DPR 61, 71 (1987).

De ordinario, un tribunal apelativo no puede dejar sin efecto una sentencia cuyas conclusiones encuentran apoyo en la prueba desfilada. *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 DPR 172, 181 (1985). Ahora bien, si de un análisis de la totalidad de la prueba queda demostrado que las conclusiones de hecho del foro de instancia están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, la apreciación de la prueba realizada por éste será considerada errónea. *Méndez v. Morales, supra*.

No obstante, en el ejercicio de su facultad revisora, el foro apelativo se encuentra en igual posición que el foro de primera instancia en cuanto a evaluar la prueba pericial y documental ofrecida. Es por ello que, en lo que respecta a dicha evidencia, está facultado a adoptar su propio criterio en la evaluación de la misma. En cuanto al análisis y evaluación de la prueba documental, este Tribunal es consciente de que estamos en idéntica situación que los tribunales de primera instancia. *Trinidad v Chade, supra*, pág. 292.

E. Los honorarios de abogado

La imposición de honorarios de abogado es de naturaleza idéntica a la imposición de intereses por temeridad. Como es harto conocido, éstos proceden cuando la parte perdedora ha sido temeraria. Ambos persiguen penalizar a aquel litigante perdedor que, por su obstinación, terquedad, 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. *O.E.G. v. Román*, 159 DPR 401, 418 (2003). No obstante, no existe temeridad en aquellos casos en que el litigante actúa de acuerdo a la apreciación errónea de una cuestión de derecho y no hay precedentes establecidos sobre la cuestión. *Cabanillas v. Gelpi*, 65 DPR 945 (1946). Tampoco, cuando existe alguna desavenencia honesta en cuanto a quién favorece el derecho aplicable a los hechos del caso. *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900, 936 (1996).

III

Analicemos los hechos del presente caso a la luz del derecho anteriormente discutido. Alteraremos el orden de los errores planteados para un mejor entendimiento del asunto que hoy nos toca resolver.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos el tercer y octavo error conjuntamente. En el caso de autos, la controversia gira en torno a un Contrato de Arrendamiento y Promesa de Compraventa, previamente denominado “Contrato”. Los Apelantes señalan como tercer error que el TPI se equivocó al determinar que estos incumplieron con las obligaciones pactadas. También cuestionan en el octavo error que el TPI erróneamente limitó en juicio el testimonio del señor Owen Collazo, corredor de

bienes raíces que los Apelantes contrataron para vender el terreno en cuestión. Veamos.

En aras de evaluar si el TPI actuó correctamente, nos referimos a la cláusula vigésimo quinta del Contrato la cual reza así:

“[e]l Arrendador se compromete a comparecer (de ser estrictamente necesario) a solicitar todos los permisos necesarios y/o requeridos para poder ejecutar este contrato y posteriormente los permisos para desarrollar. De igual forma proveerá todos los documentos necesarios y exigidos para lograr los permisos”. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 268.)

Por su parte, la cláusula vigésimo séptima dispone que:

“[e]l Arrendatario reconoce que tuvo acceso a copia de los siguientes documentos de la finca para poder realizar una decisión informada: 1) Plano topográfico de ubicación; 2) Foto aérea; 3) Resolución de Junta de Planificación; 4) Información sobre el terreno; 5) Tasación por Eduardo A. Nazario & Asociados; 6) Memorial del Guaynabo South Combine; 7) Proyecto de contrato “Request and Reservation of Connection units of Sanitary Sewer and Potable Water”; 8) Estimado de movimiento de terreno; 9) Estudio de suelo por Turabo Testing, Inc.; y 10) Informe de inventario de árboles del Proyecto Lomas del Sol”. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 268).

El TPI determinó que en el Contrato los Apelantes “se comprometieron a solicitar todos los permisos necesarios o requeridos para viabilizar la extracción de terreno y posteriormente los permisos para desarrollar. De igual forma se obligaron a proveer todos los documentos necesarios y exigidos para lograr los permisos”. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 181.) Contrario a lo antes expresado, el TPI también concluyó que los demandantes —aquí Apelados— “en cumplimiento con lo acordado”, presentaron ante el DRNA solicitud de permiso de extracción simple y solicitud de permiso de construcción ante ARPE. *Íd.*

De la Sentencia recurrida surge que, con respecto a los permisos, el TPI determinó:

“28. Los documentos requeridos por ARPE, el DRNA y el Ing. Pagán, en poder de la parte demandada y solicitados por el demandante nunca le fueron entregados por dicha parte, por lo que no se pudo realizar la evaluación ambiental ni someter la documentación solicitada por las agencias.

29. No empecé [sic] la falta de cooperación de la parte demandada y sus múltiples evasivas, interpuestas para evadir su responsabilidad, el demandante hecho [sic] a un lado toda petición para que le suplieran los documentos y el incumplimiento de los demandados en cuanto a dichas solicitudes, ejerciendo la opción de compra, que le fue concedida en virtud del contrato de 15 de mayo de 2003 y cuyo término vencía el 15 de enero de 2005, mediante la notificación a los demandados de sendas cartas en las que le informaba que tenía aprobado el financiamiento para ejercer la misma [...]”. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 183).

La controversia que nos corresponde atender requiere que primeramente analicemos la intención de las partes con respecto a la cláusula vigésimo quinta del Contrato. Del testimonio del propio señor Vidal se desprende que Vidal S.E. Inc. es quien tenía la responsabilidad de tramitar los permisos. (Véase, Transcripción de la Prueba Oral de 7 de agosto de 2014, págs. 98-99.) También se deriva de la prueba documental que la intención de las partes fue que los Apelados realizarían las gestiones para obtener los permisos y que los Apelantes comparecerían en dicho proceso estrictamente cuando fuese necesario.

En contravención con lo dispuesto en el Artículo 1234 del Código Civil, *supra*, el TPI limitó en juicio el testimonio del señor Owen Collazo. El propósito de los Apelantes de sentar al señor Collazo era que éste declarase sobre actos anteriores, coetáneos y posteriores al Contrato que pudiesen aportar más detalles sobre la intención de los contratantes.² Aun cuando concluimos que la letra de la cláusula vigésimo quinta es clara y libre de ambigüedades, el TPI se equivocó al limitar el testimonio del señor Collazo.

Los Apelantes cuestionan, además, la determinación del TPI de que incumplieron el Contrato al no proveerle documentos a los Apelados que les permitieran obtener los permisos del DRNA y ARPe. Durante el examen directo al Apelado, señor Vidal, éste

² Es menester indicar que, para la fecha del juicio, el Apelante señor Maldonado había fallecido al igual que su hermano el Ing. Roberto Maldonado quien lo ayudaba con los asuntos de permisología. Por tal motivo no estuvieron disponibles para testificar en el juicio.

declaró lo siguiente con respecto a un recibo del DRNA referente al permiso de extracción de terreno:

P “El próximo documento, el F. [Refiriéndose al Exhibit 5F de los demandantes.]

R Sí, éste es el recibo del Departamento de Recursos Naturales porque **ya recibió la solicitud llena y con todos los requisitos**”.³ (Énfasis suplido).

Luego de leer el contenido de la cláusula vigésimo quinta del Contrato, y a preguntas en el directo, el señor Vidal contestó:

P “¿Ese..., acápite se cumplió?

R No...

[...]

P ¿Por qué no se cumplió?

R Porque no nos sometieron, no nos suministraron unos papeleos [sic] que pidió ARPE”.⁴

Sobre el permiso ante el DRNA y a preguntas durante el contrainterrogatorio, el señor Vidal testificó:

P “Vuelvo y le pregunto, dígame si es o no correcto que ésta es una carta por virtud de la cual el Departamento de Recursos Naturales le indica que evaluó su Solicitud de Extracción de Material de Corteza Terrestre, ¿correcto?

R Sí.

P Bien. Y a raíz de esa evaluación le requieren a usted someterle al Departamento una Declaración de Impacto Ambiental.

R Correcto. [...]

P Bien. Y dígame si es o no correcto que la razón por la que el Departamento de Recursos Naturales le requiere a usted someter la Declaración de Impacto Ambiental es porque el reglamento de la Junta lo requiere como parte del proceso.

R Es correcto.

P ¿Y qué es lo otro que el Departamento le pide a usted que haga como parte de la Solicitud de Extracción de Materiales de la Corteza Terrestre, en la carta?

R Bueno, es que yo no lleno esos documentos. Eso yo no..., lo de, lo demás que..., todo eso..., yo había contratado al Secretario de Recursos Naturales, Daniel Pagán, para que me bregara con la Declaración de Impacto Ambiental. **Eso se le pasó al ingeniero Roberto Maldonado y él nos proveyó lo**

³ Véase, Transcripción de la Prueba Oral de 6 de agosto de 2014, pág. 73.

⁴ Véase, Transcripción de la Prueba Oral de 6 de agosto de 2014, pág. 80.

que necesitábamos para..., para Daniel Pagán trabajar la DIA".⁵ (Énfasis suplido).

Al cuestionársele sobre la existencia de dos procesos, el señor Vidal cambió su versión para dar a entender que fue ARPe quien le solicitó la DIA. Sobre el particular expresó:

P "Dígame si es o no correcto que había dos procesos, el de la solicitud de extracción de corteza terrestre, ¿correcto?"

R No habían dos procesos.

P Había una solicitud...

R En el Departamento de Recursos Naturales para una extracción simple. Al Recursos Naturales coger toda la data, que ya estaban listos para darme el permiso de extracción simple, se dan cuenta que ese proyecto tenía unos planos preliminares, que habían ya entrado en ARPE. **Entonces ARPE es que viene y requiere la declaración de impacto ambiental**, y esto que usted está diciendo ahora.

[...]

P Sí, pero dígame si es o no correcto que esta hoja es la que revela lo que se le ha producido a ARPE, y lo que falta. Hay unas marcas también que dicen de cosas que faltan.

R Sí, porque ya se estaba haciendo lo que..., los requerimientos de ARPE, porque ya **lo de Recursos Naturales ya estaba completo**".⁶ (Énfasis suplido).

Del expediente surge una notificación del DRNA con fecha de 8 de marzo de 2004 y dirigida al señor Vidal donde le solicita, entre otros, la DIA. (Véase, Apéndice de la Apelación, págs. 314-316). También obra el formulario ARPE 15.4A del cual se desprende los documentos que el señor Vidal presentó ante dicha agencia y los que faltaba por someter, entre los cuales **no** aparece la DIA. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 232). Es decir, la prueba documental no apoya la teoría del señor Vidal de que es ARPe quien le requirió la DIA. Por el contrario, la prueba documental lo que sustenta es que siempre fueron dos procesos por separado, uno ante el DRNA sobre el permiso de extracción de terreno y otro ante ARPe sobre el proyecto de desarrollo.

⁵ Véase, Transcripción de la Prueba Oral de 7 de agosto de 2014, págs. 29-30.

⁶ Véase, Transcripción de la Prueba Oral de 7 de agosto de 2014, págs. 36 y 44.

De un examen de la prueba documental se colige, además, que los Apelantes le concedieron a los Apelados tres (3) prórrogas para dar cumplimiento al plan de pago que los propios Apelados propusieron. La primera prórroga fue luego del incumplimiento de los Apelados con el plazo de 15 de octubre de 2003. Como resultado, las partes enmendaron el Contrato a los únicos fines de aplazar y a su vez subdividir en tres pagos el monto de doscientos treinta mil dólares (\$230,000.00). Los Apelados se comprometieron a pagarlos entre el 3 de noviembre y el 15 de diciembre de 2003. Ante su incumplimiento, mediante carta de 7 de febrero de 2004, los Apelantes le concedieron una segunda prórroga de diez (10) días a los Apelados para subsanar la falta de pago de los plazos acordados, so pena de resolver el Contrato. No es hasta el 29 de marzo, es decir, transcurridos cincuenta y tres (53) días, que los Apelados contestaron la referida misiva. En lo pertinente informaron, y citamos:

“[...] aún no hemos obtenido los permisos de extracción de corteza terrestre que nos representan la viabilidad del proyecto y del cumplimiento del contrato [...] Hemos sometido las correspondientes solicitudes de permisos y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales [está] en el proceso de evaluar y conceder la correspondiente declaración de impacto ambiental. Dicho proceso [está] siendo consultado y nuestro asesor ambiental [está] en proceso de formalizar los requerimientos de dicho departamento.

[...] por lo que recurrimos a usted en [ánimo] de que prorrogue los términos del contrato por un término razonable, ya que nuestros abogados y asesores han tenido que intervenir con las agencias pertinentes, para el descargo de dichos permisos, ya que la solicitud de permiso [está] radicada hace 9 meses”. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 319).

Nótese que de la carta no surge solicitud de documento alguna de los Apelados para con los Apelantes. Cabe destacar que, para esta fecha, ya existían dos (2) requerimientos del DRNA solicitándole a los Apelados someter diversos documentos con relación al permiso de extracción. Es forzoso concluir que, si los Apelados hubiesen necesitado algún documento de los Apelantes,

así constaría en su carta de 29 de marzo de 2004. Tampoco se desprende de esta carta, ni de ninguna otra que obre en autos, que fuere la obligación de los Apelantes gestionar los permisos en cuestión. En ésta se limitan a pedir otra prórroga para pagar, no hacen referencia a documento alguno o a falta de entrega de documento alguno de parte de los apelantes.

En atención a la solicitud de prórroga de los Apelados, mediante carta de 15 de abril de 2004, los Apelantes le concedieron una tercera prórroga a los Apelados de quince (15) días para poner al día el plan de pago. Incluso, se ofrecieron para ayudarles en los trámites de los permisos. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 321). El 22 de junio de 2004 los Apelados contestaron y le solicitaron a los Apelantes tres documentos que les requirió ARPe para el permiso de desarrollo de terrenos. Nada expresaron con respecto a su incumplimiento con el plan de pago ni en cuanto al permiso de extracción ante el DRNA. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 233.) El 23 de julio del mismo año, los Apelados reiteraron la necesidad de que los Apelantes proveyeran los tres (3) documentos que les requirió ARPe. (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 249).

Mediante carta de 12 de agosto de 2004, los Apelantes le notificaron a los Apelados que están ejercitando su derecho de resolver el Contrato ante el incumplimiento de éstos con los pagos acordados. Surge de la cláusula vigésimo novena del Contrato que “[l]a falta de pago de un plazo de los fijados para pagar el canon, a los días de su vencimiento, así como cualquier infracción de este contrato, **producirá de inmediato la resolución de este contrato** [...] (Énfasis suplido). (Véase, Apéndice de la Apelación, pág. 268). Incluso, se desprende de esta misma cláusula que, los Apelantes tienen derecho a **“retener todos y cada uno de los depósitos y**

cánones hasta la fecha recibidos, como indemnización por el incumplimiento [...]”. *Íd.* (Énfasis nuestro).

Así pues, no tenemos duda de que los Apelantes actuaron de conformidad al Contrato cuando lo resolvieron por la falta de pago de los Apelados y cuando retuvieron los cánones hasta la fecha recibidos. Los Apelantes actuaron de buena fe cuando – voluntariamente- le concedieron a los Apelados tres (3) prórrogas para que realizaran los pagos adeudados. Ante el reiterado incumplimiento de los apelados con los pagos pactados decidieron resolver el contrato.

De la prueba documental no se desprende que los Apelantes entorpecieran los trámites para que el DRNA le concediera a los Apelados el permiso de extracción que posibilitaría adquirir el terreno para luego desarrollarlo. Nótese que, según éstos, lo que viabilizaría la compra de la finca en cuestión era la extracción de terreno, no su desarrollo. Así surge de la propia carta de los Apelados del 29 de marzo de 2004.

De otra parte, sería incompatible y contradictorio que, por un lado, los Apelantes continuaran proveyendo los documentos requeridos para el desarrollo y, por otro lado, ejercieran su derecho a resolver el Contrato frente al reiterado incumplimiento de los Apelados con el plan de pago. Como vimos, fue luego de tres prórrogas incumplidas, que los Apelantes optaron por resolver el Contrato, lo cual la cláusula vigésimo novena les permitía hacer.

Cabe enfatizar que del Contrato no surge deber alguno de los Apelantes de proveer documentos para el financiamiento. Tampoco surge del Contrato que su cumplimiento estuviese supeditado a permiso alguno. La falta de cooperación de los Apelantes, a la cual hizo referencia el TPI en su Sentencia, fue luego de que, ante el incumplimiento de pago por los apelados, aquellos ejercieron su derecho a resolver el Contrato. Reiteramos, sería una conducta

contradictoria que los Apelantes continuasen proveyendo documentos a los Apelados luego de tres prórrogas infructuosas y de haber optado por resolver el contrato. La conducta contradictoria no tiene cabida en el derecho.

En este caso, la prueba documental no sustenta la determinación que hizo el TPI con respecto a que los Apelantes incumplieron con los términos del Contrato. Aún más, un análisis de la totalidad de la prueba demuestra que las conclusiones de hecho del foro de instancia están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida. Incluso, del testimonio del propio señor Vidal se desprende que Vidal S.E. Inc. es quien tenía la responsabilidad de tramitar los permisos. (Véase, Transcripción de la Prueba Oral de 7 de agosto de 2014, págs. 98-99).

Enfatizamos que del Contrato no surge que las obligaciones pactadas estuviesen supeditadas a que los Apelados obtuviesen los permisos del DRNA y de ARPe. Cabe destacar que, de una simple lectura de la cláusula vigésimo quinta se colige que los Apelantes sólo se comprometieron a comparecer cuando su intervención fuese estrictamente necesaria para solicitar el permiso de extracción ante el DRNA y el permiso para desarrollar las 300 unidades de vivienda ante ARPe.

Lo que se desprende claramente de la prueba es que luego de tres prórrogas infructuosas, los Apelantes optaron por resolver el Contrato. Ante ello, ya no tenían que proveerle a los Apelados documentos adicionales para el permiso de desarrollo ante ARPe.

Lo medular en este caso era que los Apelados obtuvieran el permiso de extracción de terreno del DRNA, pues, alegadamente, ello les concedía los medios económicos para comprar el predio. Según la prueba que surge del expediente ante nos, los Apelantes proveyeron los documentos necesarios en lo que respecta al

permiso de extracción. Ante la falta de dicho permiso los Apelados arguyen que no lograron cumplir con el plan de pago acordado. En vista de que los pagos acordados en el Contrato no estaban supeditados a que los Apelados lograran el permiso de extracción de terreno, y dado que los Apelados incumplieron con dichos pagos aún luego de tres (3) prórrogas, los Apelantes tenían derecho a resolver el Contrato, tal cual pactado. En atención a lo anterior, resolvemos que el tercer y el octavo error se cometieron.

De otro lado, el TPI le ordenó a los Apelantes el pago de: (1) \$90,000.00 en cánones de arrendamiento previamente pagados por los Apelados; (2) \$1,680,000.00 por concepto de ganancias dejadas de percibir de la extracción de terreno; (3) \$2,400,000.00 por concepto de ganancias dejadas de percibir con relación a las 300 unidades de vivienda a desarrollar; (4) \$5,000.00 en honorarios de abogados; (5) intereses legales sobre el monto de la sentencia hasta su pago total.

En virtud de todo lo anteriormente discutido, de la prueba no surge incumplimiento alguno de los Apelantes con las cláusulas del Contrato. Siendo así, no procedía la concesión de daños a favor de los Apelados. Primero, los Apelantes tenían derecho a retener los noventa mil dólares (\$90,000.00) como indemnización por el incumplimiento de los Apelados. Segundo, la cuantía concedida por concepto de ganancias dejadas de percibir de la extracción de terreno tampoco procede porque de la prueba no surge que los Apelantes le debieran documentos a los Apelados para lograr dicho permiso ni que el permiso no se hubiese otorgado por falta de cooperación de los Apelantes. Este permiso no se consiguió por causas ajenas al proceder de los apelantes.

Sobre el monto que otorgó el TPI por concepto de ganancias dejadas de percibir con relación a las 300 unidades de vivienda a desarrollar, de haber podido los apelados comprar el terreno, es

totalmente especulativo. Como ya indicamos, los apelados no pudieron comprar conforme a lo pactado ya que no pudieron cumplir con los pagos acordados. Sencillamente no contaban con el dinero necesario para ello. Alegan ahora que su única oportunidad de pago estaba atada al permiso de extracción de terrenos que no pudieron obtener por causas ajenas a los apelantes. No procede entonces especular sobre lo que se habrían ganado los apelados si hubieran podido comprar el terreno en cuestión. La prueba en su totalidad revela que fueron los apelados quienes en todo momento tuvieron problemas para cumplir con el contrato. Los apelantes no incumplieron con sus obligaciones contractuales.

Además, para fines argumentativos únicamente, debemos enfatizar que el TPI, para realizar dicho cómputo, se basó únicamente en el testimonio del señor José Antonio Pérez (señor Pérez) sin éste proveer documentación alguna y sin haber sido cualificado como perito. Por tanto, sus opiniones e inferencias con respecto a estos daños económicos no podían ser consideradas. Durante el juicio los Apelados le pidieron que declarara sobre el financiamiento, proyección de cuánto hubiese sido la ganancia con la venta del terreno extraído y proyección de ganancia del proyecto de 300 casas. No surge de la transcripción de la prueba oral que los Apelados hubieran solicitado que se calificara al señor Pérez como perito. Nunca se calificó como perito ni los Apelantes tuvieron la oportunidad de contrainterrogarlo sobre sus cualificaciones como tal.

No obstante, surge de la Sentencia recurrida que el TPI determinó:

“38. El testigo Sr. José Antonio Pérez, cualificado como perito de la parte demandante, sin cuestionamiento o impugnación alguna a sus cualificaciones por parte de los demandados sobre su capacidad como perito, testificó a los

efectos de que realizó un estudio y proyección de costos sobre la viabilidad del proyecto”.

Se colige de lo anterior que el TPI *sua sponte* consideró al señor Pérez perito de los Apelados sin antes cumplir con la Regla 709 de Evidencia, *supra*, sobre nombramiento de persona perita por el tribunal.

Por último, los honorarios de abogados tampoco procedían porque existía una controversia real con respecto a si hubo o no incumplimiento de las partes con el Contrato, que justificaba ver el caso en los méritos. Recordemos que fue el propio TPI quien dejó sin efecto, en reconsideración, la sentencia originalmente dictada, por entender que las controversias de hecho presentes requerían la celebración del juicio. Resolvemos, pues, que los errores segundo y cuarto se cometieron.

Finalmente, en el caso de marras, los Apelantes argumentaron como primer error que el TPI no dio por admitido su requerimiento de admisiones a pesar de que los Apelados lo contestaron pasados cinco (5) meses desde su notificación, en contravención con el término de veinte (20) días que concede la Regla 33 de Procedimiento Civil, *supra*. Los Apelantes arguyen que la Regla 33 dispone que, transcurrido el término sin que se reciba contestación, los requerimientos quedan admitidos, automáticamente, sin necesidad de recurrir al tribunal. Sin embargo, no es hasta el juicio en su fondo que por primera vez los Apelantes solicitaron que se dieran por admitidos los requerimientos, conforme a la Regla 33, *supra* y a lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos., supra*.

El TPI dictaminó que *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos., supra*, no aplica a estos hechos porque en este caso los Apelados en efecto contestaron los requerimientos de admisiones,

aunque en exceso del término de veinte (20) días. Conforme a lo allí resuelto, el TPI –en el ejercicio de su discreción- está llamado a interpretar la Regla de forma flexible para favorecer que el conflicto se dilucide en los méritos sin permitir que consideraciones técnicas prevalezcan en detrimento de la justicia sustancial.

En el presente caso, permitir la admisión tácita solicitada por los Apelantes, transcurridos ocho (8) años de haber recibido las contestaciones a sus requerimientos, promovería que consideraciones técnicas prevalezcan en detrimento de la búsqueda de la verdad. Los Apelantes recibieron las contestaciones cuatro (4) meses luego de haber vencido el término provisto en la Regla 33, *supra*, para contestarla. No obstante, los Apelantes no arguyeron que dicho retraso les ocasionó perjuicio alguno. Estos recibieron y aceptaron dichas contestaciones sin objeción y, ocho (8) años después, le solicitaron al TPI que las diera por admitidas.

Examinada la transcripción de la prueba oral de donde surge el dictamen del TPI sobre este asunto⁷, a la luz de las circunstancias particulares de este caso y el estado de derecho vigente, no podemos concluir que dicho foro abusó de su discreción al negarse a dar por admitidos los requerimientos de admisiones y, en su lugar, permitir que se acepten las contestaciones presentadas. La actuación judicial impugnada por los Apelantes no se aleja de manera irrazonable o arbitraria de los parámetros discrecionales imperantes. Dentro del marco de amplitud y liberalidad provisto por las Reglas de Procedimiento Civil para el descubrimiento de prueba, actuó correctamente el TPI al determinar que no procedía que se diera por admitido tácitamente el requerimiento de admisiones y se aceptara la contestación a los mismos. Por ello entendemos que no se cometió

⁷ Véase, Transcripción de la Prueba Oral de 7 de agosto de 2014, págs. 19-20.

el primer error. Ante lo hasta aquí resuelto se hace innecesario discutir los errores restantes.

IV

En virtud de todo lo anteriormente expuesto y de los errores cometidos se revoca la sentencia apelada.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones