

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-FAJARDO
PANEL II

LUIS FERNANDO
TORREGROSA RIVERA
et al

Recurrido

v.

LUZ M. GARCÍA
GÓMEZ et al

Peticionario

KLCE201602011

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Civil Núm.
K DP2013-0043
(504)

SOBRE:
DAÑOS Y
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Juez Colom García y la Jueza Cortés González

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de mayo de 2017.

Comparece el Sr. Fernando M. Torregrosa Díaz, en adelante peticionario y solicita revisión de una resolución dictada por el tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, (TPI), de fecha 13 de septiembre de 2016.

Mediante dicha Resolución, el TPI desestimó una de las reclamaciones del peticionario en su demanda sobre daños y perjuicios. Evaluados los argumentos de las partes y aplicando el derecho a los hechos, se EXPIDE el auto de Certiorari solicitado y se MODIFICA la Resolución recurrida. Exponemos.

I

El aquí peticionario, Sr. Torregrosa, presentó Demanda sobre Daños y Perjuicios en contra de la Sra. Luz M. García Gómez, su sociedad legal de gananciales y compañías de seguro desconocidas. En ésta reclamó que después que el TPI decretara el desahucio de dicha parte, que ocupaba en

arrendamiento un local comercial perteneciente al demandante, mediante Sentencia de 14 de diciembre de 2012, la señora García Gómez procedió a desalojar el local, no sin antes desmontar y retirar, entre otras mejoras que ésta se había comprometido a dejar en el local, las unidades de aire acondicionado. Reclamó pérdidas por \$28,600, incluido lo concerniente a la unidad de aire acondicionado, que ascendió a \$3,500.

En su contestación a demanda, la señora García Gómez reclamó tener la autorización de la Sra. Brizeida González Herrera, ex esposa del señor Torregrosa y co-dueña del edificio y local arrendado, para remover las unidades de aire acondicionado, ya que le pertenecían. Este reclamo ocasionó que el señor Torregrosa, enmendara la demanda para traer como co-demandada a su ex esposa Brizeida González Herrera por alegadamente haber dado su consentimiento a la señora García Gómez para remover la unidad de aire acondicionado, sin su consentimiento.

Posteriormente, el demandante Torregrosa presentó y obtuvo el desistimiento con perjuicio de la acción contra su ex esposa señora González Herrera, como parte de un acuerdo entre partes, recogido mediante sentencia en el caso de liquidación de comunidad civil núm. KAC2012-0996.¹

Mediante este acuerdo la señora González Herrera renuncia a favor del señor Torregrosa Rivera, a todo interés o participación en la propiedad arrendada sita en 1070 Ave. Ponce De León, Río Piedras, Puerto Rico. Éste a su vez, la liberó de

¹ Apéndice IX, págs. 29-30, Certiorari Peticionario.

toda responsabilidad en la demanda en daños y perjuicios que seguía contra la señora García Gómez.²

Continuado el trámite de la demanda de desahucio contra la señora Gómez, ésta solicitó la desestimación de la demanda. Alegó que en la vista anterior del caso de desahucio, KPE2012-3956, hubo una transacción para novar o extinguir el contrato de arrendamiento. El señor Torregrosa se opuso a la desestimación y negó que en el caso anterior hubiese habido una novación de contrato y que la acción de desahucio se tramitó porque el contrato venció.

Finalmente, el TPI dictó Resolución el 13 de septiembre de 2016, declarando no ha lugar la Moción de Desestimación presentada. No obstante, como parte de dicho dictamen, el TPI incluyó un análisis y determinación con relación a la remoción de la unidad de aire acondicionado que da margen a la Petición de Certiorari presentada. En lo pertinente, el tribunal expresó:

La remoción de la unidad de aire que la demandada realizó lo hizo con la autorización de la señora González, quien era para esa fecha comunera de la propiedad objeto de la controversia en este caso. Aunque dicha comunera no consultó con los otros comuneros, lo cierto es que, al ser liberada de responsabilidad la señora González por el señor Torregrosa Díaz de cualquier reclamación en su contra en este pleito por dicha intervención, pues no procede la reclamación del señor Torregrosa Díaz contra la señora García por la remoción de la unidad de aire. Por tanto, entendemos que no procede la reclamación en contra de la señora García en cuanto a la reclamación por la remoción de los aires.

De esta parte del dictamen del TPI, el demandante Torregrosa presentó Moción de Reconsideración Parcial. En ésta planteó que el TPI erró al negarle su reclamación contra la señora García Gómez por la remoción de la unidad de aire

² Véase Moción de Desestimación con Perjuicio de acción contra Brizeida González, Apéndice X, pág. 31, peticionario.

acondicionado, basado en que el "acuerdo transaccional" llegado entre Torregrosa y su ex esposa Brizeida González, liberó también de responsabilidad a la señora García Gómez. A esta Moción de Reconsideración, el TPI dictó no ha lugar.

Inconforme, acude vía Certiorari el señor Torregrosa y plantea el siguiente error:

Erró y abusó el TPI de su discreción al anular, sin bases jurídicas o fácticas, una cláusula contractual.

II

A. Contrato de transacción

La transacción es un contrato por el cual las partes, mediante recíprocas concesiones, evitan la provocación de un pleito o ponen fin al que había comenzado. Artículo 1709 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4821. De esta definición se desprende que son dos los presupuestos necesarios para que un contrato pueda calificarse de transacción: que exista una situación de controversia entre dos o más personas, y la necesidad de recíprocas concesiones entre ellas. De ahí también se deduce que existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers S.E., 137 DPR 860 (1995). Si antes de comenzar un pleito, las partes acuerdan eliminar la controversia mediante un acuerdo, nos encontramos ante un contrato de transacción extrajudicial. Aunque puede ocurrir que estando aún el pleito pendiente, las partes acuerdan una transacción sin la intervención del tribunal. En ese caso, existe también un contrato de transacción extrajudicial y bastará un mero aviso de desistimiento. Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers S.E., supra.

Al examinar la figura de la transacción se ha dicho que ésta "requiere una cuestión anterior que le dé vida, ya sea judicial o extra judicial" Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc., 121 DPR 503, 516 (1988); A. Martínez & Co. v. Long Const., 101 DPR 830, 834 (1973); que "supone que las partes tienen dudas sobre la validez o corrección jurídica de las respectivas pretensiones que dan lugar a la controversia y que han optado por resolver haciéndose mutuas concesiones luego de un proceso de negociación" Sucn. Román v. Shelga Corp., 111 DPR 783, 791 (1981).

La doctrina además establece, que a los contratos de transacción le son aplicables las reglas generales sobre la interpretación de los contratos, mientras éstas no sean incompatibles con las normas que lo regulan. Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte, 120 DPR 61, 74-75 (1987).

Como todo contrato, el contrato de transacción tiene los requisitos establecidos en el Artículo 1231 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391. Existe el consentimiento de los contratantes, ya que tiene que ser consensual; su objeto es la controversia entre las partes -la polémica judicial o extrajudicial- pues sin ella no puede existir la transacción; y su causa consiste en la eliminación de la controversia mediante recíprocas concesiones, pues si bien tiene el propósito de desaparecer un conflicto pendiente, se diferencia de otras figuras contractuales que tienen la misma finalidad, en que ello se logra mediante renunciaciones mutuas. T. Ogáyar Ayllón, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. XXII, V. 2do., Edersa, Madrid, 1983, pág. 5; Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers S.E., *supra*.

Dicho contrato, definido en el Art. 1709 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4821, no sucumbe a la rigidez de formalidad

externa de ninguna clase; viene a ser, por consiguiente, uno de los contratos comprendidos en el Art. 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3451, que proclama la espiritualidad de la contratación: la de ser obligatorios, cualquiera que fuere la forma de su celebración, siempre que concurren las condiciones esenciales para su validez. Arts. 1206, 1210 y 1213 del Código Civil 31 L.P.R.A. secs. 3371, 3375 y 3391. Francisco Vázquez v. Secretario de Hacienda, 103 DPR 388 (1975) (Opinión concurrente del Juez Asociado Señor Díaz Cruz).

El Tribunal Supremo, en Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc., 121 DPR 503, 516 (1988), pronunció que:

Albaladejo, identifica tres elementos o requisitos esenciales del contrato de transacción. Primero, ha de existir una relación jurídica incierta, o sea "pretensiones contrarias, motivadas por una incertidumbre jurídica, bien porque el posible derecho de las partes sea incierto o dudoso objetivamente, o porque aquellas estiman que a su juicio hay incertidumbre aunque en realidad no la haya." Segundo, ha de haber la intención de eliminar la incertidumbre. La intención de las partes ha de ser la de sustituir "la relación dudosa por una que sea para ellas cierta e incontestable." Por último, tienen que hacerse concesiones recíprocas, este es el elemento que le da carácter de contrato bilateral a la transacción. El fin transaccional "solo se consigue sacrificando las partes sus pretensiones en la controversia, pero en nada obliga a que esas concesiones recíprocas sean perfectamente equivalentes....Estos sacrificios pueden ser de orden moral o tener contenido económico y han de ser recíprocos porque en otro caso existiría una mera renuncia".

B. Comunidad de Bienes

Con la disolución del matrimonio deja de existir la sociedad legal de gananciales habido entre los esposos. Artículo 1315 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3631. A partir de ese momento surge una comunidad de bienes entre estos hasta que se liquide la sociedad. Bidot Almodóvar v. Urbino Valle, 158 DPR 294, 303 (2002). Los excónyuges pasan entonces a ser copartícipes de

una comunidad de bienes ordinaria en la que por más que se prolongue el estado de indivisión se tratará de una masa en liquidación. González Cruz v. Quintana Cortés, 145 DPR 463, 469 (1998).

En ausencia de contrato o disposiciones especiales, esta comunidad de bienes se rige por los artículos 326-340 del Código Civil, 31 LPRÁ secs. 1271-1285. Calvo Mangas v. Aragonés Jiménez, 115 DPR 219, 228 (1984). En nuestro ordenamiento jurídico se reconoce que existe una comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Artículo 326 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 1271. O sea, se trata de una situación en que dos (2) o más personas son titulares de un mismo derecho, o cuando un derecho o conjunto de derechos están atribuidos a una pluralidad de sujetos que le corresponden en común. Residentes Urb. Sagrado Corazón v. Arsuaga, 160 DPR 289, 306-307 (2003), citando a F. Puig Peña. Cada comunero participa en los beneficios y cargas de la comunidad en proporción a su cuota. Artículo 327 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 1272. En el caso de los excónyuges, la norma general es que la participación de cada uno será por partes iguales. Artículo 1322 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3697; Calvo Mangas v. Aragonés Jiménez, *supra* en la pág. 228. La participación de estos en la administración de la cosa tenida en común, así como su parte en el activo y pasivo de esta cosa, será proporcional a sus respectivas cuotas, las cuales se presumirán iguales mientras no se pruebe lo contrario. Artículo 327 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 1272.

Toda gestión relacionada con la cosa común siempre requerirá cierto grado de acuerdo o acción conjunta entre los copropietarios. Ello, con el fin de evitar ocasionarle perjuicio a la

comunidad y a los intereses de cada partícipe. Residentes Urb. Sagrado Corazón v. Arsuaga, supra en la pág. 308. Ahora bien, la facultad de los comuneros para obligar con sus actos a los demás partícipes de la comunidad depende de si se trata de un acto de conservación, de administración o de alteración de la cosa común. Cuando se trata de un acto de conservación de la cosa común, todo copropietario tendrá derecho a obligar a los demás a contribuir con los gastos que ello implique.³ Artículo 329 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1274. No obstante, si se trata de un acto de administración y mejor disfrute de la cosa común, ello sólo obligará a los demás si se acordó por mayoría.⁴ Artículo 332 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1277. Mientras que para aquellos actos que conlleven la alteración de la cosa común, se deberá contar con el consentimiento unánime de los demás.⁵

³ Se consideran actos de conservación aquellos que implican "efectuar gestiones necesarias para que la cosa no se deteriore ni perezca. Del mismo modo, se trata de actos dirigidos a mantener la utilidad y productividad de la cosa común y procurar que la misma permanezca al servicio del destino al que está afectada." Residentes Urb. Sagrado Corazón v. Arsuaga, supra en la pág. 309, citando a M. Albaladejo. Son actos que conllevan "gastos necesarios e indispensables para la conservación de la cosa en buen estado y en forma idónea para servir a su destino." *Íd.*, en las págs. 309-310, citando a L. Díez Picazo y A. Gullón.

⁴ Los actos de administración son aquellos:

que se requieren para contrarrestar los efectos de la duración o transcurso del tiempo en el valor de las cosas; son, como se ha dicho, los que salvan el valor presente de una cosa, sin comprometerla para el futuro. Son, también, los que permiten que una cosa se incremente con un valor que las circunstancias permiten aprovechar sin necesidad de exponerse a un riesgo o de sufrir un quebranto.

De la Fuente v. A. Roig Sucrs., 82 DPR 514, 522 (1961). Se trata pues de actos dirigidos al mero aprovechamiento de la cosa, con resultados transitorios, que no llegan a transformar la sustancia de la cosa; y sólo tienen como objeto regular el uso y el modo de obtener todas aquellas utilidades que la cosa permita, sin detrimento de su natural entidad. Residentes Urb. Sagrado Corazón v. Arsuaga, supra.

⁵ Son actos que comprenden la alteración de la cosa común aquellos que:

[S]uponen la producción de un cambio en el uso y disfrute o en la sustancia e integridad de la cosa, que pueden modificar el destino y la naturaleza de ésta y que significa una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada propietario. ... [U]na alteración significa un cambio en el destino de la cosa común o una modificación de la forma, la sustancia o la materia de la cosa ... un cambio del estado en que los otros copartícipes creen que la cosa debe permanecer, o una distracción del uso a que éstos quieren que sea destinada ... una desnaturalización del destino y servicio de la cosa indivisa ... un cambio de la esencia o forma de la cosa ... una novedad

Artículo 331 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1276. Vemos entonces que para todo acto que no sea de conservación de la cosa común, se requiere el consentimiento de los demás comuneros para que estos queden obligados.

C. Derecho de Nivelación

En Puerto Rico, el derecho de nivelación entre cocausantes de un daño ha sido reconocido a partir de García v. Gobierno de la Capital, 72 DPR 138 (1951). La consabida norma que aplica cuando un daño es causado por dos o más personas, establece que todos los cocausantes responden al demandante por los daños sufridos por él. Sin embargo, entre estos cocausantes existe un derecho de contribución o nivelación, procedente del artículo 1098 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3109, que permite al deudor solidario que haya pagado más de lo que le corresponde, reclamar a los demás codeudores las porciones correspondientes. Security Ins. Co. v. Tribunal Superior, 101 DPR 191 (1973). Nuestro Tribunal Supremo ha determinado que los cocausantes responden solidariamente al perjudicado, pero el efecto oneroso se distribuye en proporción a sus respectivos grados de negligencias en la relación interna entre ellos. *Íd.*, en la pág. 208; Montserrat Arroyo v. Hospital de la Concepción, 130 DPR 596 (1992).

El propósito fundamental del derecho de nivelación en Puerto Rico ha sido el de evitar el enriquecimiento injusto. P.R.

que pueda modificar y limitar, y, sobre todo, perjudicar la condición o disfrute de la misma para los demás ... un acto que deba ser calificado jurídicamente como acto de disposición y que incluye los de simple intervención de hecho en la cosa común cuando puedan implicar para ésta alteraciones sustanciales ... una obra que modifique la forma o sustancia (especialmente el destino) de la cosa común ... todo acto dispositivo o de gestión que modifique sustancialmente el estado de hecho o de derecho de la cosa de modo que después de él la cosa no pueda decirse que sea como antes era. (Citas omitidas).

De la Fuente v. A. Roig Sucrs., *supra* en las págs. 524-525.

Fuels, Inc. v. Empire Gas Co., Inc., 149 DPR 691, 713 (1999).

Con este se evitan "situaciones de enriquecimiento injusto, reconduciendo subjetivamente la carga prestacional hacia quienes, en último término, corresponda. [...] El derecho a la nivelación se basa principalmente en la equidad, toda vez que resulta completamente injusto que siendo dos o más personas las causantes de un daño, se permita que el demandante por razón de parentesco, amistad, colusión, o por cualquier motivo, releve a éstas de responsabilidad y dirija la acción exclusivamente contra otros." Ramos v. Caparra Dairy, 116 DPR 60, 64 (1985); García v. Gobierno de la Capital, *supra*, 72 DPR 138 (1951); Monserate Arroyo v. Hospital de la Concepción, *supra*, 130 DPR 596 (1992).

Aunque el derecho de nivelación de un codeudor no surge hasta que éste haya efectuado un pago mayor a la proporción que le corresponde, el codeudor sujeto al pago puede incoar una reclamación contingente contra el otro codeudor. Security Ins. Co. v. Tribunal Superior, *supra*, en la pág. 198; García v. Gobierno de la Capital, *supra*, en la pág. 146. Esto es, el cocausante de un daño puede presentar, conforme la regla 12.1 de Procedimiento Civil, *supra*, una demanda contra tercero en el pleito donde se le requiere responder por tal daño en una cantidad mayor a la porción que representa su grado de contribución a la ocurrencia del daño.

El relevo o descargo de responsabilidad hecho por un demandante a favor de un codemandado y codeudor solidario no releva de responsabilidad a los demás causantes comunes del daño, cuando la intención de las partes en el acuerdo de desistimiento así lo reconoce. P.R. Fuels, Inc. v. Empire Gas Co., Inc., 149 DPR 691 (1999); Merle v. West Bend Co., 97 DPR 403

(1969). En Merle, supra, los codemandados alegaron que siendo la responsabilidad entre ellos solidaria y habiéndose relevado de responsabilidad a uno de los demandados, tal relevo beneficiaba a todos los codemandados; procediendo así la desestimación a favor de todos los codemandados. El Tribunal Supremo consideró como factor determinante la intención de las partes en el relevo del causante común de un daño, conforme a las disposiciones del artículo 1233 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3471, el cual dispone que si 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. Finalmente determinó que los cocausantes de un daño no quedaban relevados de responsabilidad en el caso en que esa no sea la intención de las partes en el convenio de transacción. Merle v. West Bend Co. supra, en la pág. 412.

III

Nos corresponde determinar si el TPI erró al anular el contenido de una cláusula contractual bajo la teoría de que hubo un acuerdo transaccional que tuvo el efecto de liberar de responsabilidad a la aquí recurrida. Respondemos en la afirmativa. Comencemos por reconocer que conforme a la cláusula "R" del Contrato de Arrendamiento vigente, otorgado el 14 de noviembre de 2010, a la aquí recurrida se obligó a mantener la unidad de aire acondicionado en el inmueble arrendado una vez finalizado el contrato.⁶

La actuación de la señora García Gómez de remover y llevarse la unidad de aire acondicionado constituyó una violación clara a los términos del Contrato de Arrendamiento que ésta suscribió. La señora García Gómez justifica su acción en que la

⁶ Apéndice IV, página 26, peticionario.

Sra. Brizeida González, comunera en título del local arrendado le impartió su aprobación. Esta aprobación, en unión al "acuerdo transaccional" entre Torregrosa y su ex esposa Sra. Brizeida González, por virtud del cual éste liberó a González de cualquier reclamación en su contra en el pleito, sirvieron de base para que el tribunal recurrido resolviera que no procede la reclamación de Torregrosa hacia la Sra. García Gómez, por la remoción de la unidad de aire acondicionado. No estamos de acuerdo con dicho análisis y dictamen.

La autorización de la señora González para que la señora García Gómez removiera el aire acondicionado del local arrendado constituye un acto de administración de la comunidad de bienes constituida entre ésta, su ex esposo, Sr. Torregrosa y el hijo de éste Fernando Manuel Torregrosa Díaz, sobre el local comercial arrendado. Como tal, dicho acto de administración requería la autorización de la mayoría de los comuneros, cosa que no sucedió.⁷ El propio tribunal recurrido reconoce en su dictamen, que la señora González no consultó su acción de autorizar la remoción del aire acondicionado con los restantes comuneros.⁸ Por tanto, dicha autorización resultó inoficiosa.

El segundo punto es que el señor Torregrosa habrá podido llegar a un "acuerdo transaccional" con su ex esposa Brizeida González, en virtud del cual éste se comprometía a desistir de su causa de acción en contra de ella como parte del caso de daños y perjuicios y solicitar el desistimiento con perjuicio en contra de ésta, a cambio de que ésta ceda su participación a favor de Torregrosa en el local comercial arrendado.

⁷ Surge de autos que la Sra. Brizeida González tiene un 25% del local comercial arrendado. Los restantes comuneros, el señor Torregrosa y su hijo Fernando Torregrosa Díaz, tienen un 75%.

⁸ Apéndice I, pág. 4, peticionarios.

Pero dicho "acuerdo transaccional" no beneficia de ninguna manera a la señora García Gómez. Para que un acuerdo transaccional se extienda a terceros, éste deberá así expresarlo. La señora García Gómez no fue parte de dicho "acuerdo transaccional". Los términos del mismo no incluyeron, ni se refirieron a la Sra. García Gómez. Por tanto, ésta no podía relegar en el desistimiento de la causa de acción del demandante Torregrosa a favor de su ex esposa Brizeida González, para reclamar que tal desistimiento le beneficiaba y le era extensivo a ella.

El relevo o descargue de responsabilidad hecho por un demandante a favor de un co demandado y deudor solidario, no releva de responsabilidad a los demás causantes comunes del daño, cuando la intención de las partes en el acuerdo de desistimiento así lo reconoce. P.R. Fuels, Inc. v. Empire Gar Co. Inc., 149 DPR 691 (1999); Merle v. West Bend. Co. 97 DPR 403 (1969).

Por tratarse de una responsabilidad solidaria reclamada a cada co demandada (señora García Gómez y señora González) y habiéndose desistido con perjuicio de la reclamación en contra de la co demandada González, la señora García Gómez tiene a su haber una acción de nivelación para reclamarle a la señora González aquella parte de la reclamación que le correspondería satisfacer a ésta, cuando se le obliga a la señora García Gómez a satisfacerla de forma completa.

Resolvemos que en la medida en que el TPI le negó al señor Torregrosa su reclamación en contra de la señora García Gómez por la remoción de los aires acondicionados, incurrió en el error señalado por el peticionario en su Petición de Certiorari. Ello amerita la modificación de la Resolución recurrida (13 de

septiembre de 2016), en aquella parte de la misma en que niega la reclamación al señor Torregrosa por la remoción de los aires acondicionados.

IV

Por todo lo cual, se EXPIDE el auto de Certiorari solicitado y se MODIFICA la Resolución recurrida, revocando aquella parte de la misma en que se deniega la reclamación de daños por la remoción de los aires acondicionados.

Notifíquese.

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