

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO-AGUADILLA  
Panel X

ARMANDO ACEVEDO PÉREZ  
Apelante

v.

COOPERATIVA DE AHORRO Y  
CRÉDITO DE RINCÓN,  
GILBERTO CORDERO CORTÉS,  
JOSÉ L. RUIZ CONCEPCIÓN,  
DOMINGO F. ACEVEDO  
BAYRÓN, PUERTO RICO GROUP  
REAL ESTATE; COFIN; FONDO  
DE FIANZA NOTARIAL; FULANO  
DE TAL, FULANA DE TAL;  
ASEGURADORAS A, B Y C  
Apelados

KLAN201601916

cons. con

KLAN201601926

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala de Aguada

Caso Núm:  
ABCI201301444

Sobre:  
Daños y  
Perjuicios

ARMANDO ACEVEDO PÉREZ  
Apelado

v.

COOP. DE AHORRO Y CRÉDITO  
DE RINCÓN, GILBERTO  
CORDERO CORTÉS, JOSÉ L.  
RUIZ CONCEPCIÓN, DOMINGO  
F. ACEVEDO BAYRÓN, PUERTO  
RICO REAL STATE, COFIN, *ET  
ALS*

Apelantes

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia

Sala de Aguada

Caso Núm:  
ABCI201301444

Sobre:  
Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2019.

El 29 de diciembre de 2016 y el 3 de enero de 2017, el Sr. Armando Acevedo Pérez (Sr. Acevedo Pérez) y la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Rincón (Cooperativa) presentaron sendas peticiones de apelación en los casos KLAN201601916 y KLAN201601926, respectivamente. Ambos recursos solicitan la revisión de la sentencia dictada por el Tribunal de

Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (TPI), el 28 de octubre de 2016, notificada el 2 de noviembre de 2016. Por existir hechos y planteamientos de derecho comunes, el 13 de febrero de 2017 emitimos una *Resolución* consolidando los recursos.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, procede modificar la sentencia apelada.

### **I. Resumen del tracto procesal**

El 7 de noviembre de 2013, el Sr. Acevedo Pérez presentó una *Demanda*<sup>1</sup> por incumplimiento de contrato, por vicios ocultos y daños y perjuicios en contra de la Cooperativa, el Sr. Gilberto Cordero Cortés, el Ing. José L. Ruiz Concepción, la Sra. Miriam López Feliciano, el Notario Domingo F. Acevedo Bayrón, el Fondo de Fianza Notarial del Colegio de Abogados y ACE Insurance Company.<sup>2</sup> Alegó que, el 26 de mayo de 2011, otorgó a favor de la Cooperativa un Contrato de Opción de Compraventa<sup>3</sup> de la propiedad objeto del pleito (propiedad).<sup>4</sup> Adujo que, posteriormente, el 25 de agosto de 2011<sup>5</sup>, la Cooperativa, a través del Sr. Regino Tirado Badillo, Gerente del Departamento de Hipotecas, le envió una comunicación, mediante la cual se comprometió a legalizar el permiso de construcción de la propiedad ante la Oficina del Inspector General de Permisos (OIGPe), lo que incluía proveer las certificaciones de construcción necesarias para obtener el permiso de uso y vivienda de la propiedad. Esgrimió que ante dicho compromiso, el 29 de agosto de 2011, le compró la propiedad<sup>6</sup> a la Cooperativa por el precio de \$76,000.00

---

<sup>1</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Demanda, págs. 60-64.

Luego, presentó una *Demanda enmendada* y después una *Segunda demanda enmendada*. *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Segunda demanda enmendada, págs. 87-92.

<sup>2</sup> **Posteriormente, el Sr. Acevedo Pérez desistió de su reclamación en cuanto a todos los codemandados excepto la Cooperativa.**

<sup>3</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Contrato de opción de compraventa, págs. 139-140.

<sup>4</sup> Se trata de una propiedad inmueble en la que enclava una estructura de concreto parcialmente construida y en etapa de terminaciones. *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Sentencia enmendada, pág. 38.

<sup>5</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Comunicación del 25 de agosto de 2011, pág. 142.

<sup>6</sup> Dicha propiedad fue adquirida anteriormente por la Cooperativa mediante Escritura Núm. 18 de dación en pago otorgada por Gilberto Cordero Cortés a favor de la

mediante Escritura Núm. 56 de Compraventa ante el Notario Domingo F. Acevedo Bayron. También, ese mismo día, firmó un contrato de préstamo de construcción por la suma de \$93,000.00<sup>7</sup> y constituyendo una hipoteca a favor del Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular) mediante Escritura Núm. 36 de Primera Hipoteca<sup>8</sup> ante la Notaria Mariluz Rivera Ortiz. Sostuvo que, en aras de que el Banco Popular le desembolsara los fondos del préstamo para que el Sr. Acevedo Pérez pudiera finalizar la construcción de la propiedad, la Cooperativa se comprometía a realizar las gestiones necesarias para conseguir las certificaciones requeridas por el Banco Popular. Alegó que la Cooperativa incumplió con su obligación, lo que le ha impedido el desembolso de los fondos restantes del préstamo de construcción y, como consecuencia, ha tenido que responder hasta el momento por la suma de \$15,708.80 en intereses al Banco Popular, no reembolsable y no aplicable al principal. Adujo que, a pesar de la Cooperativa haber contratado al Ing. Pedro Vega (Ing. Vega) y, posteriormente, al Ing. Max Laracuenta Bernat (Ing. Laracuenta), no pagó los servicios brindados por estos referentes a las certificaciones. Solicitó que se declarara Ha Lugar la *Demanda* y condenara a la Cooperativa al pago de daños, costas, gastos y honorarios de abogado.

Por su parte, el 2 de diciembre de 2013, la Cooperativa presentó su *Contestación a demanda*.<sup>9</sup> Aceptó que el 25 de agosto de 2011 dirigió la comunicación al Sr. Acevedo Pérez a los fines de legalizar el permiso de construcción, sin embargo, enfatizó que nunca se ha comprometido con el Sr. Acevedo Pérez a proveerle las certificaciones. Indicó que aceptó a

---

Cooperativa. *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Escritura Núm. 18 de dación en pago, págs. 131-138.

<sup>7</sup> De dicha suma se utilizó la de \$76,000.00 para adquirir la propiedad y el restante se desembolsaría según fueran certificándose las etapas finales. *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Sentencia enmendada, pág. 38.

<sup>8</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Escritura Núm. 36 de primera hipoteca, págs. 147-152.

<sup>9</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Contestación a demanda, págs. 65-70. Posteriormente, instó una *Contestación a la segunda demanda enmendada*. *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Contestación a la segunda demanda enmendada, págs. 112-118.

realizar algunas gestiones a los fines de ayudar al Sr. Acevedo Pérez a obtener los permisos necesarios, pero que este también se obligó a cooperar para la consecución de estos. Además, levantó unas defensas afirmativas, entre estas, la falta del Banco Popular como parte indispensable, la renuncia del Sr. Acevedo Pérez a su derecho de saneamiento y la mitigación de daños.

Luego de varios incidentes procesales, el 25 de junio de 2015, la Cooperativa presentó una *Moción de sentencia sumaria*<sup>10</sup>, la cual fue declarada prematura.<sup>11</sup>

Posteriormente, el 17 de diciembre de 2015, las partes sometieron el *Informe preliminar de conferencia con antelación juicio* y el 18, 19 y 22 de agosto de 2016 se celebró el Juicio en su Fondo. La prueba testifical del Sr. Acevedo Pérez consistió en su propio testimonio y los de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, empleada de la Cooperativa, y del perito médico, psiquiatra, el Dr. José A. Franceschini Carlo (Dr. Franceschini). Por la Cooperativa testificó también la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, el Sr. Danilo Rosado Guilley, presidente ejecutivo de la Cooperativa, la Sra. Miriam López Feliciano, vendedora de bienes raíces de la propiedad y el Ing. Laracunte. También, ambas partes presentaron prueba documental en evidencia.

El 28 de octubre de 2016, notificada el 2 de noviembre de 2016, el TPI emitió una *Sentencia*<sup>12</sup> declarando Ha Lugar la *Demanda*. Aquilatada la totalidad de la prueba, el foro primario hizo determinación de hechos, los cuales resumimos a continuación:

1. El Sr. Acevedo Pérez es bombero de profesión, mayor de edad, soltero y residente de Aguada, Puerto Rico.<sup>13</sup> El 26 de mayo de 2011, firmó un contrato de opción de compra de una propiedad inmueble con la Cooperativa, en el que dio un depósito de

---

<sup>10</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Moción de sentencia sumaria, págs. 94-111.

<sup>11</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Notificación, pág. 93.

<sup>12</sup> La misma fue enmendada el 29 de noviembre de 2016, notificada el 2 de diciembre de 2016, a los únicos efectos de añadir la determinación de hechos núm. 67, que equivale a la determinación de hechos núm. 5 de nuestro resumen.

<sup>13</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 15-16.

\$1,000.00.<sup>14</sup> El contrato de opción firmado por el Sr. Acevedo Pérez es un contrato de adhesión presentado a este por la agente de bienes raíces que fue contratada por la Cooperativa.<sup>15</sup>

2. El inmueble objeto de la presente controversia poseía una estructura residencial parcialmente construida y en etapa de terminaciones.<sup>16</sup>
3. El 29 de agosto de 2011, el Sr. Acevedo Pérez compró el referido inmueble de la Cooperativa por el precio pactado de \$76,000.00, mediante un préstamo de construcción por \$93,000.00 con el Banco Popular.<sup>17</sup> Según este préstamo de construcción, hasta que no se produjera el desembolso total de los fondos del préstamo, para lo que se requieren las certificaciones de las etapas construidas, el Sr. Acevedo Pérez pagaría un montón mensual de interés, sin aplicarlo al principal o a los intereses del principal lo pagado.<sup>18</sup>
4. El Banco Popular le retuvo la diferencia del pago por la compraventa y el préstamo de construcción para desembolsarla, según el Sr. Acevedo Pérez fuera construyendo las etapas restantes y presentando las certificaciones al banco.<sup>19</sup>
5. En la escritura de compraventa del inmueble objeto del presente caso, adquirido por el Sr. Acevedo Pérez, el 29 de agosto de 2011 a la Cooperativa, se hace constar lo siguiente:

Manifiesta “LA PARTE COMPRADORA”, que a instancias de “LA PARTE VENDEDORA” ha examinado e inspeccionado cuidadosamente la propiedad objeto de esta compraventa; que conoce las condiciones físicas en que las mismas se encuentra y que compra dicha propiedad con pleno conocimiento de las condiciones en que se encuentra; que la adquiere y acepta como está (**as is**), y que por tanto no tiene obligación “LA PARTE VENDEDORA” de realizar reparación ni mejora alguna a la misma como condición a la compraventa. “LA PARTE COMPRADORA” acepta y reconoce que el precio fijado a la propiedad objeto de esta compraventa ha sido reducido y ajustado en consideración al estado físico en que la misma se encuentra y que ha sido la única oferta hecha a “LA PARTE VENDEDORA”, ya que los valores en el mercado de bienes inmuebles han sufrido una notable reducción. En vista de todo lo anterior, “LA PARTE COMPRADORA” reconoce y acepta que “LA PARTE VENDEDORA” no le ofrece garantía alguna por vicios o defectos ocultos o aparentes y renuncia a cualquier acción o reclamación contra “LA PARTE VENDEDORA” por cualquier daño que se derive o razonablemente pueda derivarse del estado físico en que se encuentra la propiedad objeto de esta compraventa, relevando expresamente a “LA PARTE VENDEDORA” de cualquier responsabilidad de ésta pudiera tener por causa de vicios o defectos ocultos en la propiedad objeto de esta compraventa.<sup>20</sup>

<sup>14</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 28-29.

<sup>15</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Miriam López Feliciano, Contrainterrogatorio, págs. 140-142.

<sup>16</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Contrainterrogatorio, pág. 81.

Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Contrainterrogatorio, págs. 57-58.

<sup>17</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 20-26.

<sup>18</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 30-32, 36.

<sup>19</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 30-31, 36-37.

<sup>20</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Escritura Núm. 56 de compraventa, pág. 287.

6. Inmediatamente adquirió la residencia, el Sr. Acevedo Pérez invirtió la suma aproximada de \$10,000.00 de sus ahorros en puertas y ventanas en la residencia para mantenerla segura por carecer de las mismas.<sup>21</sup>
7. Luego de otorgada la escritura de compraventa, así como la inversión en puertas y ventanas para la propiedad, el Sr. Acevedo Pérez fue al Banco Popular a solicitar el desembolso de los fondos de construcción retenidos y fue informado que para ello tenía que proveer las certificaciones de construcción de la residencia hasta la etapa que se encontraba construida al momento de comprar la misma.<sup>22</sup>
8. La propiedad en controversia fue adquirida por la Cooperativa como una dación en pago por parte del Sr. Gilberto Cordero Cortés, antiguo dueño, quien no le entregó a la Cooperativa certificación alguna de las etapas realizadas al momento de llevarse a cabo la dación.<sup>23</sup>
9. El Sr. Acevedo Pérez solicitó de la Cooperativa las referidas certificaciones, las cuales le fueron requeridas por el Banco Popular para el desembolso de los fondos del préstamo de construcción, sin embargo, fue informado que estas no existían.<sup>24</sup>
10. Antes de la Cooperativa vender al Sr. Acevedo Pérez la residencia, nunca le informaron que no existían dichas certificaciones y no fue hasta que el Sr. Acevedo Pérez se las reclamara a petición del Banco Popular que se enteró de dicha situación.<sup>25</sup>
11. El Sr. Acevedo Pérez expresó que, si hubiera tenido conocimiento de dicha situación, no hubiera adquirido la propiedad.<sup>26</sup>
12. La Cooperativa hizo un compromiso con el Sr. Acevedo Pérez para conseguirle las certificaciones y así pudiera recibir el desembolso de los fondos del préstamo de construcción de parte del Banco Popular.<sup>27</sup>

---

<sup>21</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 19-20, 29-30.

<sup>22</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Danilo Rosado Guilley, Examen Directo, págs. 10-11.

<sup>23</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 19-20.

<sup>24</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 37-38.

Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Danilo Rosado Guilley, Contrainterrogatorio, pág. 24.

<sup>25</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 36-39.

Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Re-Directo, págs. 92-94.

<sup>26</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo y Contrainterrogatorio, págs. 38-39, 75.

<sup>27</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo y Contrainterrogatorio, págs. 42, 44, 59-60, 115-116.

Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, pág. 25.

Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Danilo Rosado Guilley, Contrainterrogatorio, pág. 25.

13. El compromiso de la Cooperativa con el Sr. Acevedo Pérez ocurrió inmediatamente después de la fecha de compraventa, que fue el 29 de agosto de 2011.<sup>28</sup>
14. Para enero del año 2012, y ante el incumplimiento de la Cooperativa con su compromiso, según confirmó en su testimonio el día del juicio la Oficial de análisis y control de préstamos hipotecarios de la Cooperativa, la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, el Sr. Acevedo Pérez contrató los servicios de la Lcda. Brenda Pendás para realizar la reclamación, esta vez a través de la representación legal.<sup>29</sup>
15. Con el propósito de cumplir con el compromiso de conseguir las certificaciones, la Cooperativa realizó una consulta con ingenieros, quienes requirieron unos estudios y pruebas de laboratorio para poder emitir las certificaciones.<sup>30</sup>
16. En el caso de la propiedad que adquirió el Sr. Acevedo Pérez, el ingeniero original del proyecto nunca realizó las certificaciones de la residencia.
17. Para realizar los estudios y expedir las certificaciones, la Cooperativa contrató a los ingenieros Vega y Laracunte. Tanto el Ing. Vega como el Ing. Laracunte presentaron unas propuestas por sus servicios.<sup>31</sup>
18. El 28 de abril de 2012, la Cooperativa recibió una propuesta del Ing. Vega para obtener las certificaciones. La misma estaba dividida en 3 etapas a un costo de \$1,800.00 por etapa. La Cooperativa solo pagó por el servicio de la primera etapa y este fue el único servicio de la propuesta que realizó.<sup>32</sup> El Ing. Vega rindió un informe por sus servicios con fecha del 29 de junio de 2012. Llevó a cabo unos estudios y recomendó en su informe que eran necesarios otros estudios para poder emitir las certificaciones requeridas y sugirió una lista de terceros para ser subcontratados, entre estos, Western Soil Professional Service Corporation, PSC, propiedad del Ing. Laracunte.<sup>33</sup>
19. La Cooperativa prescindió de los servicios del Ing. Vega, porque tomó la decisión de contratar al Ing. Laracunte directamente para reducir costos.<sup>34</sup> El 31 de octubre de 2012, la Cooperativa recibió una propuesta de servicios del Ing. Laracunte para emitir las certificaciones.<sup>35</sup> La misma estaba dividida en 2 etapas. El costo de la primera etapa del Ing. Laracunte era de \$1,500.00 y por la segunda etapa era de \$2,500.00.<sup>36</sup> El 10 de abril de 2013, la Cooperativa pagó al Ing. Laracunte la suma de \$1,500.00 por el servicio relacionado a la primera etapa y este

---

<sup>28</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Danilo Rosado Guilley, Contrainterrogatorio, págs. 24-26.

<sup>29</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo y Contrainterrogatorio, págs. 39-42, 78, 137.

<sup>30</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, pág. 43.

<sup>31</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 25-26.

<sup>32</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 27-28.

<sup>33</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 26-29.

<sup>34</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 28-29.

<sup>35</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 29-30.

<sup>36</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, pág. 31.

fue el único servicio de la propuesta realizado.<sup>37</sup> El trabajo de esa primera etapa fue llevar a cabo las pruebas de resistencia al hormigón en las paredes de la residencia.<sup>38</sup>

20. El informe del servicio prestado por cada ingeniero fue entregado a la Cooperativa el día del pago a cada uno. En particular, el informe del Ing. Vega fue entregado a la Cooperativa el 28 de abril de 2012 y el del Ing. Laracuenta el 23 de abril de 2013.<sup>39</sup>

21. La Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa era la persona que atendía y daba seguimiento al caso y nunca le entregó al Sr. Acevedo Pérez o a la Lcda. Pendás las propuestas o los informes de los ingenieros.<sup>40</sup> Ella también admitió que la Cooperativa solo pagó a ambos ingenieros las etapas de los estudios de cada propuesta de servicio y que nunca les pagó las etapas relacionadas a las certificaciones que eran las que necesitaba el Sr. Acevedo Pérez para el desembolso de los fondos del préstamo de construcción con el Banco Popular.<sup>41</sup>

22. Le entregaron las propuestas al Sr. Acevedo Pérez una vez se radicó la demanda, aun cuando se habían comprometido a preparar las mismas, lo que nunca hicieron.<sup>42</sup>

23. A la fecha de celebración del juicio, la Cooperativa no había entregado las certificaciones.

24. Inmediatamente recibió, en febrero de 2015, los documentos de los trabajos parciales que habían realizado los ingenieros<sup>43</sup>, el Sr. Acevedo Pérez comenzó a buscar ingenieros nuevos para culminar el trabajo, aunque tuviera que costearlo para no perder por completo su inversión. Fue a varios ingenieros que le dijeron que el trabajo era muy complicado y no lo podían hacer, hasta que llegó al Ing. Carlos E. Morales Arroyo (Ing. Morales), quien aceptó el caso y le indicó que él iba a completar lo que la Cooperativa no completó. Para julio del 2016, el Sr. Acevedo Pérez contrató los servicios del Ing. Morales para completar el proceso de las certificaciones, dicho trámite aún se encontraba en proceso al momento de celebrarse el juicio.<sup>44</sup>

25. La Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa admitió que la Cooperativa nunca le solicitó al Sr. Acevedo Pérez, ni personalmente ni a través o de sus representantes legales, que asistieran en el costo o que asumieran la totalidad de los servicios realizados por los dos ingenieros que había contratado la Cooperativa o que asumieran o aportaran al costo de las etapas de certificaciones, las cuales nunca se realizaron.<sup>45</sup>

---

<sup>37</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 31, 40.

<sup>38</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Ing. Laracuenta, Examen Directo, págs. 37-38, 74-75.

<sup>39</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 38-40.

<sup>40</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 31, 35-36.

<sup>41</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 28, 31.

<sup>42</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 66-67.

<sup>43</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Re-Directo, págs. 106-109.

<sup>44</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen directo y Contrainterrogatorio, págs. 53, 152-154.

<sup>45</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen directo, págs. 60-61, 66.



26. A la fecha de la celebración del juicio, el Sr. Acevedo Pérez había pagado la cantidad de \$22,287.38 en intereses únicamente, esto como resultado de que no se había obtenido el desembolso total de los fondos del préstamo, porque no se habían provisto las certificaciones que la Cooperativa se comprometió proveerle.<sup>46</sup>

27. Tanto la escritura de compraventa como el contrato de opción de compra tienen una cláusula de compra *as is* e incluso una cláusula para revisión del inmueble, pero ninguna de dichas cláusulas de exclusión era relacionada a las certificaciones de construcción de la propiedad, como las que la Cooperativa se obligó proveerle al Sr. Acevedo Pérez.<sup>47</sup> La cláusula *as is* de la escritura no menciona nada de las certificaciones, ni tan siquiera dice que las mismas no existían.<sup>48</sup> El contrato de opción de compra tampoco menciona nada de las certificaciones, ni tan siquiera dice que las mismas no existían, como tampoco le fue informado al Sr. Acevedo Pérez antes de suscribir tanto el contrato de opción de compra como, posteriormente, la escritura de compraventa, que no existían las certificaciones de las etapas ya completadas.<sup>49</sup>

28. Luego de las pruebas realizadas por los ingenieros Vega y Laracuenta, la Cooperativa a iniciativa propia y por voz de su presidente, el Sr. Danilo Rosado Guilley, determinó que no era necesaria ninguna otra prueba o investigación y no solicitó que se emitieran las certificaciones.<sup>50</sup>

29. El Sr. Acevedo Pérez expresó, que al momento de comprar la propiedad deseaba renovar su vida, porque ya había pasado por un divorcio. Tenía una proyección de matrimonio con su pareja al momento de comprar la propiedad y la propiedad adquirida iba a constituir el hogar conyugal.<sup>51</sup> Como resultado de no poder culminar la construcción de la propiedad y hacerla habitable para que fuera su hogar, desarrolló intolerancia e irritabilidad que influyeron en el rompimiento con su pareja y poniendo fin a la ilusión de poder constituir una familia con hijos, lo que le causó el desarrollo de problemas emocionales a tal punto que comenzó a buscar ayuda visitando al psicólogo, el Dr. Arocho, de quien recibió terapia profesional.<sup>52</sup>

30. Luego de alrededor de un año de tratamiento y en vista de que no mejoraba su condición emocional, el Dr. Arocho lo refirió al Psiquiatra, el Dr. Gaztambide. A la fecha del juicio, el Sr. Acevedo Pérez todavía recibía tratamiento profesional con el Dr. Gaztambide.<sup>53</sup>

---

Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Examen Directo, págs. 42-43.

<sup>46</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 32, 36.

<sup>47</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Re-Directo, págs. 97-98.

<sup>48</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Contrainterrogatorio, págs. 132-134.

<sup>49</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, Contrainterrogatorio y Re-Directo, págs. 57, 98-99.

<sup>50</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Danilo Rosado Guilley, Examen Directo y Contrainterrogatorio, págs. 15-17, 26-27.

<sup>51</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 67-72, 76-77.

<sup>52</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 71-73.

<sup>53</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, págs. 73-74.

- 31.El Sr. Acevedo Pérez nunca antes en su vida había recibido tratamiento emocional profesional.<sup>54</sup>
- 32.Las partes estipularon las cualificaciones del Dr. Franceschini como perito psiquiátrico capacitado para emitir una opinión sobre las alegaciones sobre las angustias mentales del Sr. Acevedo Pérez.
- 33.El Dr. Franceschini emitió una opinión relacionada a la reclamación de angustias mentales del Sr. Acevedo Pérez. Preparó un informe forense con fecha del 18 de mayo de 2015, el cual redactó a base de una evaluación presencial forense que le realizó al Dr. Acevedo Pérez el 22 de abril de 2015, en donde conoció su historial médico y psiquiátrico pasado, la niñez, adolescencia y adultez, así como el historial familiar, académico y de trabajo. Para su informe, también hizo una evaluación de los expedientes médicos del Sr. Acevedo Pérez en la oficina del Dr. Arocho y del Dr. Gaztambide, las deposiciones realizadas en el caso al Sr. Acevedo Pérez y a la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa, así como ciertos documentos del descubrimiento de prueba, la demanda y otras mociones del caso. La opinión del Dr. Franceschini se basa en la literatura médica del Manual de Psiquiatría DSM-V.
- 34.El Sr. Acevedo Pérez no tiene historial psiquiátrico o psicológico previo a este caso y mostró tener una sólida base de historial familiar, demostró ser una persona estable, sin embargo, la situación del presente caso lo descompone.
- 35.El Sr. Acevedo Pérez padece de angustia generalizada y distimia. Padece de ansiedad generalizada, porque lleva más de 6 meses con los siguientes síntomas: irritabilidad, pobre concentración, interrupción en el patrón de dormir, inquietud. Para el momento que el Dr. Franceschini lo evaluó, este llevaba más de 2 años con los síntomas de ansiedad generalizada. Padece de distimia que es una depresión crónica leve; porque padece de pesimismo, baja autoestima, problema en patrón de sueño, irritabilidad, deprimido y no está contento con su vida.
- 36.El Sr. Acevedo Pérez muestra una desesperanza de querer salir de esta controversia con la Cooperativa y que ha llegado al punto que ya no quiere vivir la casa, que en algún momento de su vida constituyó, para él su punto de enfoque para la realización de su vida por centrar en esta mucho más que su casa, la formación de su hogar en donde formaría una familia. El Sr. Acevedo Pérez reconoce que este problema de la residencia incidió en su relación de pareja y este demuestra que tiene pensamientos recurrentes en el problema y muestra coraje y resentimiento.
- 37.En su opinión, el Dr. Franceschini expresó que lo más significativo es la pérdida de los planes futuros que tenía el Sr. Acevedo Pérez con la casa para formar una familia.
- 38.La Cooperativa no utilizó prueba de tipo alguno para refutar la prueba de daños y emocionales presentada por el Sr. Acevedo Pérez a través del testimonio del Dr. Franceschini.

El TPI determinó que la Cooperativa mediante dilaciones innecesarias y dolo incumplió la obligación con el Sr. Acevedo Pérez de

---

<sup>54</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Examen Directo, pág. 75.

proveerle las certificaciones, lo que causó que este no haya podido disfrutar el inmueble que adquirió para convertirlo en su hogar. También, puntualizó que la Cooperativa actuó de manera dolosa por no haberle expresado al Sr. Acevedo Pérez la situación del inmueble al momento de la compraventa, porque de este haber tenido conocimiento de los requisitos para finalizar la propiedad, no la hubiera adquirido. Asimismo, concluyó que luego de que el Sr. Acevedo Pérez adquirió la propiedad, la Cooperativa se obligó a proveer las certificaciones, lo que intentó perseguir con la contratación de los ingenieros Vega y Laracuenta, pero inexplicablemente incumplió con su obligación. Determinó que además de provocar que el Sr. Acevedo no haya podido completar su residencia, este incurrió en el pago de intereses, así como gastos en la tramitación del pleito. No obstante, expresó que no se iban a conceder daños y angustias mentales por incumplimiento de una obligación contractual, debido a que para ello no se configuraron los requisitos, porque estos no pudieron ser previstos al momento de la contratación. Finalmente, condenó a la Cooperativa al pago de la suma de \$22,287.38 en intereses pagados por el Sr. Acevedo Pérez al Banco Popular, \$5,000.00 para gastos en completar las certificaciones requeridas, más \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad devengando intereses al máximo del tipo legal fijado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras aplicable desde el día de dictada la sentencia hasta su total y completo saldo.

El 14 de noviembre de 2016, el Sr. Acevedo Pérez presentó una *Moción sobre reconsideración*, la cual fue declarada No ha Lugar mediante *Resolución* del 29 de noviembre de 2016.

Por su parte, el 15 de noviembre de 2016, la Cooperativa presentó una *Moción de determinaciones adicionales de hechos y reconsideración de sentencia*.

En respuesta, el 29 de noviembre de 2016 y notificada el 2 de diciembre de 2016, el TPI emitió una *Sentencia enmendada* a los únicos efectos de añadir un hecho adicional a las determinaciones de hechos realizadas.<sup>55</sup> Con respecto a la *reconsideración de sentencia*, esta fue declarada No Ha Lugar mediante *Resolución* del 29 de noviembre de 2016.

Inconforme, el 29 de diciembre de 2016, el Sr. Acevedo Pérez compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de apelación en el caso KLAN201601916, imputándole al foro primario la comisión de los siguientes señalamientos de error:

- A. Cometió error de derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no conceder los daños y angustias mentales reclamados, aun cuando éstos se deriven del dolo cometido por la Cooperativa en al menos dos ocasiones y, por tanto, no era necesario que los mismos fueran “previsibles al momento de la contratación” por ser un caso de dolo.
- B. Erró en derecho el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no imponer intereses por temeridad de la sentencia contados desde el día de presentación de la demanda; o sea desde el 7 de noviembre de 2013; ya que este es un caso de daños y perjuicios.

Por su parte, el 3 de enero de 2017, la Cooperativa también compareció ante nosotros mediante el recurso de apelación en el caso KLAN201601926, imputándole al foro primario la comisión de los siguientes señalamientos de error:

- A. Erró el TPI al dictar sentencia donde la prueba presentada por la parte demandante-apelada no fue suficiente para establecer convenio alguno entre las partes que fuere incumplido por esta parte, así tampoco maquinaciones insidiosas llevadas a cabo por esta parte ocultando hecho alguno con relación a lo pactado por las partes. Contrario a esto, la prueba aportada fue a los fines de apertura y cooperación en vías de evitación de un pleito.
- B. Erró el TPI al hacer determinaciones de hechos, las cuales resultan contrarias a la prueba aportada, así como contrarios a hechos estipulados por las partes, comentarios emitidos por el TPI durante el transcurso del juicio contrarios a hechos determinados, así como contrarios a lo establecido en las Reglas de Evidencia, según enmendadas.
- C. Cometió el TPI un error, el cual perjudicó enormemente los derechos de esta parte demandada-apelante al no permitir al demandante-apelado declarar con relación a un documento presentado como exhibit por ambas partes, donde la señora Miriam López (corredora de bienes raíces) asevera haber dialogado con el demandante-apelado el 5 de agosto de 2011, donde el mismo

---

<sup>55</sup> Véase nota al calce núm. 12.

le informó haber dialogado con el ingeniero a cargo de la obra (Ingeniero Ruiz Concepción), y quien le explicó haber renunciado a la obra, los fundamentos para ello y haber entregado el expediente a este (demandante-apelado).

- D. Erró el TPI al no considerar la moción solicitando sentencia sumaria presentada por esta parte demandada-apelante, así cuando así se solicitó en varias instancias, ofreciéndose actualizarla, citándose la Regla 36.4 de Procedimiento Civil en cuanto a la obligatoriedad de ser considerada por el Tribunal.
- E. Erró el TPI al no aplicar la doctrina de “Minimizar Daños”, tomando en consideración que desde el 4 de agosto de 2011 el demandante-apelado obtuvo una cotización del Ingeniero Muñoz Matos, donde se señala que resultaba relativamente económico el obtener o la legalización de la obra, prefiriendo detener la obra pagando intereses al Popular Finance y sin poder utilizar la estructura causándose los daños alegados en la demanda.
- F. Erró el TPI al no considerar la defensa afirmativa presentada por esta parte, la cual se sustenta en la moción solicitando sentencia sumaria, donde alegamos que no procede dictar sentencia sin la acumulación de una parte indispensable, Popular Finance, entidad que concedió préstamo hipotecario al demandante-apelado.

También, el mismo 3 de enero de 2017, la Cooperativa presentó una *Moción solicitando transcripción de la prueba testifical presentada en apoyo a su escrito de apelación*. Además, el 20 de enero de 2017, presentó una *Moción solicitando consolidación de recursos*.

En contestación, mediante las *Resoluciones* emitidas el 24 de enero de 2017 y 13 de febrero de 2017 respectivamente, permitimos tanto la regrabación de los procedimientos del caso como la consolidación de ambos recursos de apelación presentados ante nuestra consideración, KLAN201601976 y KLAN201601926, por existir hechos y planteamiento de derecho comunes.

Superados varios incidentes procesales concernientes a la transcripción de la prueba testifical estipulada, el 30 de mayo de 2017, la Cooperativa presentó su *Alegato suplementario*.

Más adelante, el 15 de junio de 2017, el Sr. Acevedo Pérez presentó una *Moción suplementaria sometiendo exposición narrativa* del testimonio del Dr. Franceschini, según estipulada y acordada, e indicó que la representación legal de la Cooperativa confirmaría su anuencia en un

escrito posterior, lo que ocurrió el 19 de junio de 2017 mediante *Moción sometiendo exposición narrativa de testigo Dr. Franceschini*.

El 23 de junio de 2017, emitimos una *Resolución* mediante la cual aceptamos la transcripción estipulada de la prueba y la exposición narrativa del testimonio del Dr. Franceschini, según estipulada. Le concedimos al Sr. Acevedo Pérez un término de 30 días para que presentara su alegato suplementario perfeccionando el recurso.

En cumplimiento, el 12 de julio de 2017, el Sr. Acevedo Pérez Armando presentó su *Alegato Suplementario*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, y sometida la transcripción de la prueba oral estipulada por estas, procedemos a resolver.

## **II. Exposición de Derecho**

### **A. Revisión judicial de las determinaciones de hechos**

Según es sabido, la fase apelativa está caracterizada por la norma de deferencia judicial que mostramos al ejercicio de aquilatar credibilidad que efectúa el tribunal *a quo* al sopesar la prueba testifical. Esta norma arranca de la premisa de que es el foro primario el que está en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad de los testigos, pues tuvo la oportunidad de escuchar y ver declarar los testigos. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 356 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119,136 (2004). Después de todo, el “foro apelativo cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos”, de ahí el respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el foro primario. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, *supra*. Véase, además, *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001); *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 DPR 721, 728 (1984). Los foros apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia, a menos que se demuestre que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto del foro primario. *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 917 (2016); *Dávila Nieves*

*v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012); *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA, supra*; *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006).

Nuestro Máximo Tribunal expresó, en *Rivera Menéndez v. Action Service, supra*, págs. 444-445, que:

[C]uando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito al juzgador de hechos, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia.

Para que un foro revisor revoque las determinaciones de hechos realizadas por el TPI, la parte que las cuestione deberá demostrar y fundamentar que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto por el juzgador. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., supra*. Véase, además, *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45, 49 (1998).

De gran relevancia resultan las expresiones del Tribunal Supremo en *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, pág. 770, al afirmar que “como tribunal apelativo, no celebramos juicios plenarios, no presenciamos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad y no hacemos determinaciones de hechos. Esa es la función de los tribunales de instancia”.

De lo que resulta que los foros apelativos no deben intervenir con el ejercicio de discreción de los foros de instancia, salvo que quede demostrado un uso excesivo de discreción, “o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo; y que la intervención del foro apelativo en la etapa en que se trae el asunto ante su consideración evitaría un perjuicio sustancial”. *Lluch v. España Services Sta.*, 117 DPR 745 (1986).

Esto quiere decir que un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma quede convencido de que el juzgador descartó injustificadamente

elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 581 (1961).

Finalmente, es axioma judicial que ante la prueba pericial y documental el foro apelativo se encuentra en igual posición que el foro primario y, por tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. *Dye–Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, 662 (2000).

### **B. Incumplimiento contractual por dolo**

El Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371, dispone que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. Para que exista un contrato, se requiere el consentimiento de los contratantes, un objeto cierto que sea materia del contrato y la causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. Añade que “[l]as 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, 31 LPRA sec. 2994. Es decir, “[l]os 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, 31 LPRA sec. 3375.

El dolo se configura “cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho.” *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008); *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 229 (2007). También, puede constituirse “[a]l callar sobre una circunstancia importante relacionada con el objeto del contrato”. *Id.*



Art. 1221 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3408. Nuestro Tribunal Supremo ha expresado:

El dolo se entiende como todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a resumirse el estado de ánimo de aquel que no sólo ha querido el acto, sino que, además, ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas de él provenientes.

*Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 666 (1997).

También, ha aclarado:

El dolo, en el incumplimiento contractual, es la negativa consciente y voluntaria del deudor a cumplir su obligación, sabiendo que realizará un acto injusto...Ello supone que el obligado tenga conocimiento de la obligación que sobre él pesa, del acto o abstención que va a realizar y de las consecuencias que ello produce. Es decir, el dolo no implica, necesariamente, un designio malévolos del deudor, sólo conocimiento del hecho de su propio incumplimiento, consciente de que ha de afectar la expectativa del acreedor.

*Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 252-253 (2002).

El Art. 1222 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3409, establece dos tipos de dolo, el cual es el grave e incidental. Sobre la diferencia entre estos, nuestro más alto foro ha expresado:

A tales efectos, el artículo 1222 dispone que “para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes”. 31 L.P.R.A. sec. 3409. Este tipo de dolo con características de gravedad lo hemos denominado anteriormente, como el dolo causante. *Rivera v Sucn. Díaz Luzunaris*, 70 D.P.R. 181, 185 (1949). Es el que causa, motiva, sirve de ocasión y lleva a celebrar el contrato, de modo tal que sin él, no se hubiera otorgado el mismo.

...

Por otro lado, existe otra especie de dolo, denominado por el artículo 1222 como dolo incidental, cuya existencia no produce la nulidad del contrato sino que “sólo obliga al que lo empleó, a indemnizar daños y perjuicios”. 31 L.P.R.A. sec. 3409. Ello es así, ya que este tipo de dolo no tiene una influencia decisiva en la esencia de la obligación...Éste sólo facilita la celebración del contrato...En el dolo incidental, contrario a en el dolo causante [o grave], existe la voluntad de contratar del perjudicado, pero hay engaño en el modo en que se celebra el contrato. Sin éste, el contrato de todas formas se hubiera celebrado, pero no bajo las mismas condiciones.

*Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, *supra*, pág. 667.

Por otro lado, “existe otra aplicación del dolo contractual que surge, no en la etapa de la contratación, sino en el curso de la consumación del contrato. Este consiste en la omisión consciente, intencionada y

voluntaria de eludir el cumplimiento de la obligación, con conocimiento de que se realiza un acto injusto”. *Id.* citando a *Canales v Pan American*, 112 DPR 329, 340 (1982); *Márquez v Torres Campos*, 111 DPR 854, 864 (1982). En este caso el que incurre en dolo queda sujeto a indemnizar los daños y perjuicios de acuerdo con los Artículos 1054 y 1060 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3018 y 3024, respectivamente.

El dolo no se presume, por lo cual, no se puede establecer mediante meras alegaciones, sino “corresponde a quien reclama dicha conducta dolosa la responsabilidad de la prueba”. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc., supra*, pág. 669.

El Art. 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018, establece la normativa sobre los daños y perjuicios causados por incumplimiento contractual. Según este, “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”. Las acciones, mediante se reclaman estos daños derivados del incumplimiento de contrato, “se refieren a actos u omisiones voluntarios que conllevan la inobservancia de obligaciones anteriormente acordadas”. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, 185 DPR 880, 909 (2012). La indemnización de los daños y perjuicios comprende no sólo el valor de la pérdida sufrida, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor. Art. 1059 del Código Civil, 31 LPRA 3023. Conforme con lo anterior, el Art. 1060 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3024, dispone:

Los daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento.

**En caso de dolo responderá el deudor de todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación.**

(Énfasis suplido.)

Como se desprende, se requiere satisfacer el requisito de previsibilidad de los daños y perjuicios al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento, cuando el deudor incumplió de buena fe con su obligación, lo que es distinto si incumplió mediando dolo, en cuyo caso responderá de todos los daños y perjuicios que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación. Lo anterior, supone una responsabilidad mayor al deudor que ha incumplido de manera dolosa. Sin embargo, la anterior norma no aplica a la concesión de daños morales o angustias mentales causados por incumplimiento contractual, lo que fue resuelto por nuestro más alto foro en *Camacho v. Iglesia Católica*, 72 DPR 353 (1951). Sin distinción, la concesión de los daños morales y angustias mentales por incumplimiento contractual solo procede cuando, de acuerdo a las circunstancias del caso, “éstos se hubieran podido prever al momento de constituirse la obligación y sean consecuencia necesaria de su incumplimiento”. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 DPR 813, 820-821 (2008); *Camacho v. Iglesia Católica*, *supra*. En este sentido, “en relación con la procedencia de la compensación de los daños morales en acciones de incumplimiento contractual ha descansado en las circunstancias de cada caso para determinar si, según las mismas, el daño fue probado si el mismo era previsible al momento de contratar y si se deriva de la falta de cumplimiento”. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, *supra*, pág. 821. *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33, 51 (2006).

### **C. Honorarios de abogado e interés legal por temeridad**

Bajo nuestro ordenamiento procesal civil se sanciona la temeridad de un litigante perdidoso mediante la imposición del pago de honorarios de abogado en virtud de la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R.44.1(d), en todo tipo de acciones, pues dicha regla no hace excepciones, y también mediante la imposición de intereses al tipo legal, computados desde una fecha anterior a la de la sentencia, en dos clases

de acciones, a saber, casos de cobro de dinero (se computan desde que surge la causa de acción) y casos de daños y perjuicios (se computan desde la presentación de la demanda). *Colondres Vélez v. Bayrón Vélez*, 114 DPR 833, 842-843 (1983); *Gutiérrez v. AAA*, 167 DPR 130, 136-137 (2006).

Es sabido que la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, *supra*, les concede a los tribunales la facultad de imponer el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado cuando una parte o su abogado han actuado con temeridad o frivolidad durante el proceso litigioso. El propósito principal de esta regla es establecer una penalidad a un litigante perdedor que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito, afectando a su vez el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *Vega v. Luna Torres*, 126 DPR 370 (1990).

Por lo anterior, si en la discreción del Tribunal de Primera Instancia se determina que hubo temeridad, a tenor con la citada regla, es obligatorio imponer honorarios. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005). De otra parte, solo se intervendrá con dicha determinación si media un uso excesivo de esa discreción. *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010).

El Tribunal Supremo ha señalado que el concepto de temeridad es amplio. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 334 (1998). Al describir la conducta temeraria, nuestro más alto foro la describió como aquella que “prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables...”. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010). Es decir, se trata de “un comportamiento que incide en los procesos judiciales y afecta, tanto el buen funcionamiento de los tribunales, como la administración de la justicia”. *Torres Montalvo v. Hon.*

*García Padilla*, 194 DPR 760, 778 (2016). *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123 (2013).

Algunos ejemplos de conducta temeraria fueron reconocidos en *Blas v. Hospital Guadalupe*, *supra*, a saber: (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; (2) defenderse injustificadamente de la acción; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía prima facie su responsabilidad, y (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. *Blas v. Hospital Guadalupe*, *supra*, págs. 335-336.

Con respecto a los intereses por temeridad, la Regla 44.3 de las de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R. 44.3 establece:

(a) Se incluirán intereses al tipo que fije por reglamento la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia, en toda sentencia que ordena el pago de dinero, a computarse sobre la cuantía de la sentencia desde la fecha en que se dictó la sentencia y hasta que ésta sea satisfecha, incluyendo las costas y honorarios de abogado. El tipo de interés se hará constar en la sentencia.

La Junta fijará y revisará periódicamente la tasa de interés por sentencia, tomando en consideración el movimiento en el mercado y con el objetivo de desalentar la presentación de demandas frívolas, evitar la posposición irrazonable en el cumplimiento de las obligaciones existentes y estimular el pago de las sentencias en el menor tiempo posible.

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

(Énfasis suplido.)

Según lo anterior, “la Regla 44.3 establece dos tipos de intereses legales: el interés postsentencia, al que tiene derecho toda parte que obtenga a su favor una sentencia y que ha de computarse sobre la cuantía de la sentencia desde el momento en que ésta se dicte hasta que sea satisfecha... [y] el interés presentencia que habrá de imponerse sobre la cuantía de la sentencia a la parte que haya procedido con temeridad”.<sup>56</sup> *Montañez v. U.P.R.*, 156 DPR 395, 424-425 (2002); *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, *supra*, pág. 504. En lo que concierne al interés presentencia, nuestro más alto foro ha explicado que “la temeridad para propósitos de la imposición de este interés es la misma que puede acarrear la condena del pago de honorarios de abogado”. *Id.* Esto, porque “[a]mbas penalidades persiguen el mismo propósito de disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte”. *Id.* pág. 505. Asimismo, “[l]a imposición del interés legal presentencia es altamente discrecional y un foro apelativo sólo intervendrá con la determinación de imponerlo si se demuestra que se cometió un abuso de discreción”. *Id.* La imposición de este interés sólo procede en casos de cobro de dinero o de daños y perjuicios. *Id.*

#### **D. Oferta de prueba**

Las Reglas 104, 105 y 106 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R.104-106, regulan el procedimiento a seguir ante la admisión o exclusión errónea de evidencia y determinan el efecto que tiene la comisión de un error de esta naturaleza sobre un dictamen.

En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, dichas reglas establecen lo siguiente:

Regla 104 de Evidencia, 32 LPRA. Admisión o exclusión errónea de evidencia:

(a)...

(b) Oferta de prueba.

---

<sup>56</sup> El interés legal por temeridad también se conoce como interés presentencia.

En el caso de exclusión errónea de prueba, la parte perjudicada deberá invocar el fundamento específico para la admisibilidad de la evidencia ofrecida y hacer una oferta de prueba de forma que surja claramente cuál es la evidencia que ha sido excluida y la naturaleza, propósito y pertinencia para la cual se ofrece. No será necesario invocar tal fundamento específico ni hacer la oferta de prueba cuando resultan evidentes del contexto del ofrecimiento.

Regla 105 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 105. Efecto de error en la admisión o exclusión de evidencia:

(a) Regla general.

No se dejará sin efecto una determinación de admisión o exclusión errónea de evidencia ni se revocará por ello sentencia o decisión alguna a menos que:

(1) la parte perjudicada con la admisión o exclusión de evidencia hubiere satisfecho los requisitos de objeción, fundamento u oferta de prueba establecidos en la Regla 104 y

(2) el Tribunal que considera el señalamiento estime que la evidencia admitida o excluida fue un factor decisivo o sustancial en la sentencia emitida o decisión cuya revocación se solicita.

b. [...].

Regla 106 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 106. Error extraordinario:

Un tribunal apelativo podrá considerar un señalamiento de error de admisión o exclusión de evidencia y revocar una sentencia o decisión, aun cuando la parte que hace el señalamiento no hubiera satisfecho los requisitos establecidos en la Regla 104, si:

(a) El error fue craso ya que no cabe duda de que fue cometido;

(b) el error fue perjudicial porque tuvo un efecto decisivo o sustancial en la sentencia o decisión cuya revocación se solicita, y

(c) el no corregirlo resulte en un fracaso de la justicia.

Las citadas reglas habilitan a este foro intermedio para atender planteamientos sobre alegada exclusión errónea de la prueba. No obstante, precede nuestra intervención la observación de ciertos requerimientos previstos en las mismas reglas; que la evidencia erróneamente excluida fuera traída a la atención del tribunal de instancia mediante una oferta de prueba; y que, de haberse cumplido con la oferta, seamos persuadidos de que, de no haberse cometido el error, probablemente el resultado hubiese sido distinto. *FDIC v. Caribbean Mktg. Ins. Agency*, 123 DPR 247, 260 (1989). Por ello, resulta indispensable traer a la atención del tribunal la naturaleza, propósito y pertinencia de la evidencia. Si la parte no hace la requerida oferta de prueba, renuncia

al planteamiento y no podrá levantar el error en apelación. *Pueblo v. Rivero, Lugo y Almodóvar*, 121 DPR 454, 476 (1988).

En referencia al segundo requisito establecido por la Regla 105 de Evidencia, *supra*, nuestro Tribunal Supremo ha adoptado la doctrina de error perjudicial. A tenor, ha expresado que el error en la admisión o exclusión de evidencia no acarrea revocación, a menos que —mediando oportuna y correcta objeción— el tribunal apelativo estime que el error cometido fue factor decisivo o sustancial en la sentencia o decisión objeto de revisión. *Pueblo v. Martínez Solís*, 128 DPR 135 (1991); *Pueblo v. Ruiz Bosch*, 127 DPR 762 (1991). Lo importante para determinar si el error en la admisión o exclusión de prueba conlleva la revocación de la sentencia es si éste, de no haberse producido, hubiere provocado un resultado distinto. *Pueblo v. Mangual Hernández*, 111 DPR 136, 145 (1981).

Por último, la Regla 106 de Evidencia, *supra*, concibe un remedio en caso de que la parte que interesa evaluemos una alegada exclusión errónea de la prueba, a pesar de no haber dado cumplimiento a los requisitos que dimanaban de la Regla 104 de Evidencia, *supra*. En estos casos, nuestra intervención queda habilitada de apreciar que la exclusión aludida trató de un error extraordinario, que procederá cuando se satisfagan las siguientes condiciones: (a) el error fue craso, pues es indudable que se cometió, (b) el error fue perjudicial, pues tuvo un efecto decisivo sobre el dictamen recurrido o (c) de no corregirse, fracasaría la justicia. *Pueblo v. Bonilla Peña*, 183 DPR 335, 348 (2011).

#### **E. Parte indispensable**

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.16.1, establece que en un pleito deben acumularse las personas que tengan un interés común “sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. La misma alude a una parte indispensable, que se puede definir como aquella, de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras



partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia. *Acevedo Feliciano v. Iglesia Católica*, 200 DPR 458 (2018); *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018); *González v. Adm. Corrección*, 190 DPR 14, 46 (2014); *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

Es decir que, de verse el pleito en ausencia de la parte, los intereses de esta podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio. *Id.* Sin embargo, “no se trata de cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro”. *López García v. López García*, *supra*, pág. 15.

En *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 732-733 (2005), nuestro Tribunal Supremo ha aclarado:

[L]a interpretación de [la] [R]egla [16.1] requiere de un enfoque pragmático, es decir, requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. Por lo tanto, los tribunales tienen que hacer un juicioso análisis que envuelva la determinación de los derechos de un ausente y las consecuencias de no ser unido como parte en el procedimiento.

Este ejercicio de consideración pragmática de los intereses presentes demanda una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares existente en cada caso, y no la utilización de una fórmula con pretensiones absolutas. *Id.* pág. 549-550. *López García v. López García*, *supra*, pág. 16. *Romero v. S.L.G. Reyes*, *supra*, pág. 732. Sobre este particular, el tratadista Cuevas Segarra señala: “[l]a determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. José Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, Publicaciones JTS, 2011, pág. 695. De aquí que, al determinar si una parte es indispensable para adjudicar una controversia, se debe considerar “si el tribunal podrá

hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677 (2012).

#### **F. Discreción judicial**

Nuestro más alto foro ha reconocido que la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces para hacer justicia. *Rodríguez Ramos v. Pérez Santiago*, 161 DPR 637 (2004). De este modo, la discreción judicial no es irrestricta y ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). Recientemente nuestro más alto foro ha enfatizado que la discreción judicial “se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Citibank, N.A., et al. v. Atilano Cordero Badillo y otros*, 200 DPR 724 (2018).<sup>57</sup>

De otra parte, nuestro máximo foro ha expresado que un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales de un tribunal sentenciador en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001). Abundando, el mismo alto foro ha subrayado que:

[L]os tribunales de origen son los que están en mejor posición para determinar cómo se debe manejar un caso que esta ante su consideración. Las determinaciones que haga en el sano ejercicio de su discreción deben ser respetadas por los foros apelativos, a menos, claro está, que se demuestre arbitrariedad, un craso abuso de discreción, una determinación errónea que cause grave perjuicio a una de las partes, o la necesidad de un cambio de política pública procesal o sustantiva. Esta norma fortalece el principio de que serán los tribunales de origen los que manejen los casos que les son presentados.

*Rebollo López v. Gil Bonar*, 148 DPR 673, 678 (1999).

---

<sup>57</sup> Citando a *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 435 (2013). Véase, además, *Hietel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011); *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977).

### **III. Aplicación del Derecho a los hechos**

Es conocido que los foros apelativos debemos deferencia a las determinaciones de hechos alcanzadas por los foros primarios, puesto que fue ante estos, (no ante nosotros), que testificaron las personas bajo juramento, ocasión que los puso en posición de auscultar gestos, expresiones, oír cambios de tonos, y ejercer la delicada función de adjudicar veracidad. La norma que impera en nuestro ordenamiento jurídico es que los foros apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia, a menos que la parte que las cuestione, demuestre que medió, pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. En el caso ante nuestra consideración, examinada la transcripción de la prueba oral, los apelantes no han logrado demostrar que mediara alguna de las causas que justifican nuestra intervención con las determinaciones de hechos realizadas. Por el contrario, sus determinaciones de hechos se sostienen en los testimonios rendidos en sala y los documentos que obran en el expediente.<sup>58</sup> Tampoco nos corresponde sustituir nuestro criterio por el del foro primario quien le otorgó la credibilidad a cada testigo que declaró ante este. Por lo anterior, como foro revisor estamos impedidos de intervenir con la apreciación de la prueba y mostraremos deferencia a las determinaciones de hechos realizadas por el foro primario.

Según las determinaciones de hechos por el foro primario, el Sr. Acevedo Pérez otorgó a favor de la Cooperativa un Contrato de Compraventa para adquirir una propiedad que se encontraba parcialmente construida y en etapa de terminaciones. Para ello, incurrió en un préstamo de construcción con el Banco Popular que condicionaba el desembolso total de fondos del préstamo a las certificaciones de las etapas hasta la compraventa construida. Sin estas, se impedía el desembolso de dichos fondos y procedería el pago de intereses sin

---

<sup>58</sup> Véase las notas al calce de las determinaciones de hechos resumidas.

aplicarlos al principal ni a los intereses del principal. Posterior a que el Banco Popular le informara al Sr. Acevedo Pérez que tenía que proveer las referidas certificaciones, este acudió a la Cooperativa para solicitarlas. Fue en este momento en que la Cooperativa le informó que nunca existieron las certificaciones, a pesar de que tuvo conocimiento de ello antes de la otorgación de la compraventa. La Cooperativa optó por ocultar dicha información. El Sr. Acevedo Pérez indicó que, si hubiera tenido conocimiento de dicha situación, no hubiera adquirido la propiedad. Después de la fecha de la compraventa, la Cooperativa se comprometió con el Sr. Acevedo Pérez a conseguir las certificaciones para que pudiera obtener los fondos del préstamo de construcción. Para cumplir con esta obligación, la Cooperativa realizó una consulta con ingenieros y contrató a los ingenieros Vega y Laracuate, quienes prepararon unas propuestas por sus servicios. Para cada ingeniero, la Cooperativa solo pagó por el servicio de una de las etapas realizadas por estos y ninguna de las etapas relacionadas a las certificaciones. Esto, porque determinó que no era necesaria ninguna otra prueba o investigación. Los informes del servicio prestados por cada ingeniero fueron entregados a la Cooperativa el día de pago a cada uno (informe del Ing. Vega el 28 de abril de 2012 e informe del Ing. Laracuate el 23 de abril de 2013). No obstante lo anterior, las propuestas fueron entregadas al Sr. Acevedo Pérez una vez este radicara la demanda (7 de noviembre de 2013) y los documentos de los trabajos parciales realizados por los ingenieros le fueron entregados en febrero de 2015. Luego de que el Sr. Acevedo Pérez recibiera estos documentos, contrató al Ing. Morales para completar el proceso de las certificaciones.

Como se desprende, la Cooperativa actuó de manera dolosa incumpliendo la obligación con el Sr. Acevedo Pérez de proveerle las certificaciones y, también, por no haberle expresado a este la situación del inmueble al momento de la compraventa, porque de haberlo sabido el Sr. Acevedo Pérez, no hubiera adquirido la propiedad. Por lo cual, el

primer y segundo error señalados por la Cooperativa, que cuestionan las determinaciones de hechos por el foro primario, no fueron cometidos. Dicho de otro modo, las determinaciones de hechos por el foro primario fueron suficientes para establecer la obligación de proveer las certificaciones y las actuaciones dolosas incurridas por la Cooperativa.

Dispuesto lo anterior, discutiremos el tercer error. La Cooperativa señaló que el foro primario incidió al excluir como prueba el Exhibit 30, una comunicación del 5 de agosto de 2011 por parte de la Sra. Miriam López Feliciano a la Sra. Yamitza Rodríguez Figueroa.<sup>59</sup> Indicó que de esa comunicación surgía que el Sr. Acevedo Pérez dialogó con el ingeniero a cargo de la propiedad y quien le explicó haber renunciado a la obra. Examinada la transcripción de la prueba oral<sup>60</sup>, no cumple con la normativa sobre oferta de prueba regulada por la Regla 104 de Evidencia sobre la alegada evidencia, por lo cual no estamos habilitados para atender su planteamiento.

Con respecto al cuarto error levantado por la Cooperativa sobre que el foro primario no atendiera su moción de sentencia sumaria, el TPI, aunque tenía el deber de atender la misma, dictó que era prematura.

La Cooperativa señaló como quinto error cometido por el foro primario el no haber aplicado al Sr. Acevedo Pérez la doctrina de minimizar daños debido a que, en una cotización obtenida del Ing. Muñoz Matos, se desprendía el costo de \$2,700.00 para obtener la legalización de la obra, lo que era económico en comparación con el pago de la cantidad de \$22,287.38 en intereses al Banco Popular. Como se enfatizó antes, la Cooperativa se comprometió con el Sr. Acevedo Pérez en conseguir las certificaciones de construcción para que pudiera obtener

---

<sup>59</sup> *Recurso de apelación de Cooperativa*, Apéndice, Comunicación del 5 de agosto de 2011, págs. 283-284.

<sup>60</sup> Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio del Sr. Acevedo Pérez, Contrainterrogatorio, págs. 145-149.  
Transcripción de juicio en su fondo, Testimonio de la Sra. Miriam López Feliciano, Examen Directo, págs. 127-136.

los fondos del préstamo de construcción y así finalizar la propiedad. La Cooperativa nunca le había requerido al Sr. Acevedo Pérez a que aportara o contribuyera en el costo de los ingenieros contratados para cumplir con su obligación. Una vez el Sr. Acevedo Pérez obtuvo los informes realizados por los ingenieros sobre los servicios prestados que no se relacionaron con las certificaciones, debido a que la Cooperativa no los solicitó, el Sr. Acevedo Pérez contrató al Ing. Morales para completar el proceso de las certificaciones. El incumplimiento con la obligación y la dilación innecesaria de la Cooperativa provocaron el pago de los intereses al Banco Popular. La Cooperativa no se puede amparar en ello para concluir que el Sr. Acevedo Pérez debía sufragar los costos para conseguir las certificaciones y evitar de pagar los intereses ascendentes a \$22,287.33 cuando fue ella quien ocasionó dichos daños.

En lo que concierne al sexto error levantado por la Cooperativa al foro primario, este no fue cometido. El Banco Popular no es parte indispensable, porque no se afectan sus derechos, porque nunca se impugnó el contrato de préstamo de construcción y, además, siempre ha recibido los pagos de intereses por el Sr. Acevedo Pérez. Cabe preguntarse que si la Cooperativa entendía que el Banco Popular fuera una parte indispensable sin cuya presencia no se podía adjudicar la controversia, no la demandara por tercero para traerla al pleito.

En cuanto a los errores señalados por el Sr. Acevedo Pérez, este planteó que el TPI incidió al no imponerle daños morales o angustias mentales a la Cooperativa basado en el argumento de que estos no eran previsibles al momento de la contratación, así como, incidió al determinar que los intereses por temeridad aplicaban desde la fecha de dictada la sentencia. Según expuesta la normativa en la exposición de derecho, los daños morales o angustias mentales contractuales dependen de si estos se hubieran podido prever al momento de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su incumplimiento. No encontramos que

el TPI se excedió de su discreción al determinar que en el caso ante nuestra consideración los daños morales o angustias mentales ocasionados no eran previsibles al momento de contraerse la obligación. Pero, el foro primario sí incidió al decidir que los intereses legales por temeridad se computaban a partir de la fecha dictada la sentencia. Es decir, por ser el presente caso uno de daños y perjuicios, aunque contractuales, los intereses legales por temeridad se computan desde la presentación de la demanda en conformidad con la Regla 44.3 (b) de Procedimiento Civil, *supra*, lo que en el caso de autos es el 7 de noviembre de 2013.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, procede modificar la sentencia apelada a los fines de tomar como punto de partida para el cálculo de los intereses legales por temeridad la presentación de la demanda.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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