

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

LUIS ORTIZ BERMÚDEZ

Apelado

v.

BRUNILDA COLÓN
DILÁN Y JOSÉ RAMÓN
DE JESÚS CASIANO

Apelante

KLAN201900698
cons.
KLAN201900703

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Guayama

Caso Núm.
G AC2015-0002

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2020.

I.

El 8 de enero de 2015 el Sr. Luis Ortiz Bermúdez presentó *Demanda* por alegado incumplimiento contractual y daños y perjuicios contra la Sra. Brunilda Colón Dilán y el Sr. José R. De Jesús Casiano. Solicitó \$100,000.00 por causa del incumplimiento de obligaciones contractuales.¹ El 1 de junio del 2015 la Sra. Colón Dilán presento su *Contestación a la Demanda*, mientras que, el 12 de junio de 2015 el Sr. De Jesús Casiano presentó alegación responsiva. Ambos negaron el incumplimiento contractual y los daños y perjuicios alegados en la *Demanda*.²

¹ En síntesis, el señor Ortiz Bermúdez alegó que para el año 2002 había saldado en su totalidad un lote que obtuvo de la segregación de una finca perteneciente al entonces matrimonio Colón-De Jesús por la cantidad de \$28,000.00. Añadió que nunca obtuvo un título de la propiedad y que de un estudio de título surge que la hipoteca fue modificada para gravar la totalidad de la propiedad sin liberar la cabida del solar que fue vendido al Sr. Ortiz Bermúdez. Por último, sostuvo que al no tener título inscribible en el Registro de la Propiedad, no ha tenido la oportunidad de conseguir financiamiento para construir en el lote y ha carecido del uso y disfrute de su terreno.

² Plantearon que: 1) el lote fue vendido al señor Ortiz Bermúdez a sabiendas de que la finca estaba hipotecada y aún no estaba segregada; 2) no se le entrego título de la propiedad al señor Ortiz Bermúdez; 3) que la modificación de hipoteca se hizo por razones económicas; 4) que se habían realizado las gestiones para la liberación del solar; y 5) que el Banco Scotiabank al ser dueño de la hipoteca es parte indispensable en el pleito.

El 11 de enero de 2019 se llevó a cabo juicio en su fondo. El 21 de mayo de 2019, notificada el 28, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* condenando solidariamente a los señores Colón-De Jesús a pagar la suma de \$27,857.14 en concepto de daños y angustias mentales.

Inconforme, el 26 de junio de 2019, el Sr. De Jesús Casiano acudió ante nos mediante *Recurso de Apelación*. Plantea que:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR LA DEMANDA E IMPONER EL PAGO DE \$27,857.14 AL CO-DEMANDADO JOSÉ R. DE JESÚS CASIANO, YA QUE NO DESFILÓ PRUEBA PREPONDERANTE DE DAÑOS QUE VINCULARA AL DEMANDADO.

Inconforme también, el 27 de junio de 2019, la Sra. Colón Dilán acudió ante nos mediante *Recurso de Apelación*. Plantea que:

- 1. ERRÓ EL TPI AL ESTABLECER DETERMINACIONES DE HECHOS QUE NO SE SUSTENTAN CON LA PRUEBA.**
- 2. ERRÓ EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA, HACIÉNDOLO DE FORMA ERRÓNEA.**
- 3. ERRÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA FUNDAMENTADOS ENE PRUEBA INSUFICIENTE.**
- 4. ERRÓ EL TPI EN LA VALORACIÓN DE LOS DAÑOS CONCEDIENDO UNA CUANTÍA EXAGERADA Y DESPROPORCIONADA, SIN OBJETIVIDAD DE LA REALIDAD PROBADA AUN CUANDO LA PRUEBA OFRECIDA FUE INSUFICIENTE.**
- 5. ERRÓ EL TPI AL CONCEDER DAÑOS CONTRACTUALES NO PREVISIBLES AL MOMENTO EN QUE LAS PARTES CELEBRARON EL CONTRATO.**

El 8 de julio de 2019 ordenamos la consolidación de los recursos por tratar de hechos y planteamientos de derecho comunes. Luego de varios trámites procesales, el 13 de julio de 2020, compareció el Sr. Ortiz Bermúdez mediante *Alegato de la Parte Apelada*. Contando con la comparecencia de ambas partes y el Derecho y la jurisprudencia aplicables, procedemos a resolver.

II.

A.

Es harto conocido que es el foro sentenciador quien se encuentra en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad y valor probatorio de los testimonios, toda vez que es ante este que se deponen los testigos. A tales efectos, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil dispone que las determinaciones de hechos basadas en prueba testifical no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Ello es así porque dicho foro, además de observar la manera de declarar de un testigo, cuenta con la oportunidad de apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manierismos, dudas y vacilaciones, a los fines de adjudicar valor y peso probatorio a su declaración. Sin embargo, todos estos elementos se pierden en la letra muda de las actas, privando así al Juez revisor de la herramienta de la observación, siendo esta el instrumento más útil para la investigación de la verdad.³

Por dichas razones, nuestro esquema probatorio exige una amplia deferencia hacia las determinaciones que los juzgadores de primera instancia realizan sobre la prueba testifical presentada, lo cual implica que el tribunal revisor está generalmente vedado de intervenir con la adjudicación de credibilidad de los testigos y de sustituir las determinaciones de hechos del foro primario, excepto cuando éste actúe mediando pasión, prejuicio, parcialidad o si incurre en un error manifiesto en la adjudicación.⁴

Ahora bien, a pesar de la existencia de esta norma de deferencia judicial, cuando se trata de determinaciones de hechos del foro de instancia basadas en prueba pericial o documental, el tribunal revisor se encuentra en la misma posición que el tribunal

³ *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834 (2018).

⁴ *Íd.*

a quo.⁵ Cónsono con lo anterior, se ha resuelto que ningún tribunal está obligado a seguir o adoptar las conclusiones de un perito.⁶ Al contrario, nos encontramos en libertad de adoptar nuestro propio criterio en la apreciación o evaluación de la prueba pericial y descartar la misma, aun cuando sea técnicamente correcta.⁷ Por lo tanto, el tribunal apelativo está facultado para adoptar su propio criterio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial y hasta descartarla, aunque resulte técnicamente correcta.⁸

Por otro lado, es norma reiterada que los tribunales revisores no deben intervenir con la valoración de daños que realice el foro apelado, salvo cuando la cuantía resulte ridículamente baja o exageradamente alta.⁹ La norma de deferencia está fundamentada en que la valoración de daños involucra cierto grado de especulación y elementos subjetivos como la discreción, el sentido de justicia y conciencia humana del juzgador de los hechos.¹⁰ Además, es el foro primario quien tiene contacto con la prueba testifical que desfiló en juicio, por lo cual está en mejor posición para emitir un juicio sobre la valoración de daños.¹¹

Asimismo, para evaluar si la compensación otorgada es ridículamente baja o exageradamente alta, debemos examinar la prueba ante el foro apelado y las cuantías otorgadas en casos similares resueltos anteriormente.¹² El utilizar casos similares constituye un punto de partida y referencia útil para pasar juicio sobre las concesiones otorgadas por el Tribunal de Primera

⁵ *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746 (2011); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 135 (2004);

⁶ *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, ante, pág. 918 citando a *Zambrana v. Hospital Santo Asilo de Damas*, 109 DPR 517, 522 (1980).

⁷ *Íd.*

⁸ *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777; *Mun. De Loíza v. Sucns. Suárez, et al.*, 154 DPR 333, 363 (2011); *Prieto v. Maryland Casualty Co.*, 98 DPR 594, 623 (1970).

⁹ *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, 1995 DPR 476, 490 (2016).

¹⁰ *Íd.*; *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicents*, 179 DPR 774, 785 (2010).

¹¹ *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, supra, pág. 491.

¹² *Íd.*; *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicents*, supra, pág. 785.

Instancia.¹³ No obstante, precisa recordar que no existen casos exactamente iguales y que cada cual es distinguible, según sus circunstancias particulares.¹⁴ Por último, al momento de utilizar una compensación anterior se deberá ajustar la misma a su valor presente.¹⁵

B.

Las obligaciones nacen de la ley, los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.¹⁶ Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y sus causahabientes, y deben cumplirse a tenor de este.¹⁷ Nuestro ordenamiento jurídico dispone que los contratos existen cuando concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Desde ese momento, producen obligaciones que tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.¹⁸

Según el Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio; por lo que rige el principio de la autonomía de la voluntad.¹⁹ Ahora bien, el contrato adquiere validez jurídica sólo si se prueba que existe un objeto y una causa.²⁰ En este sentido nuestro Tribunal Supremo reiteró que no es necesario para la validez del contrato que este se haga constar en un documento público, ya que los contratos son obligatorios cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado.²¹ Del mismo modo, el Tribunal Supremo resolvió que en

¹³ *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, supra; *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 909-910 (2012).

¹⁴ *Santiago Montañez v. Fresenius Medical*, supra.

¹⁵ *Íd.*; *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 204 (2013).

¹⁶ Art 1042, 31 LPRA §2992.

¹⁷ Art. 1044, §2994.

¹⁸ Art. 1213, 31 LPRA §3391 y Art. 1044, supra.

¹⁹ Art. 1206, 31 LPRA §3371.

²⁰ Art. 1213, supra.

²¹ *Velco v. Industrial Serv. Appared*, 143 DPR 243, 250 (1997); 31 LPRA § 3451; *Ríos v. Vázquez*, 17 DPR 672, 679 (1911).

nuestro sistema de derecho los contratos verbales, aunque deben evitarse, son tan válidos como los escritos.²²

Debido a que en nuestra jurisdicción impera la libertad de contratación, “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”.²³ Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y, desde ese momento, cada una de ellas vendrá obligada a cumplir, no sólo con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.²⁴

Las acciones derivadas de contratos tienen por objeto que se cumplan las promesas contractuales sobre las que las partes otorgaron su consentimiento. Estas surgen de las obligaciones que libremente han convenido los contratantes, y nacen de una acción u omisión voluntaria por la que resulta incumplida una obligación anteriormente pactada entre las partes. Únicamente procede la acción en daños contractuales cuando el daño sufrido, el cual debe ser real y palpable, surge como consecuencia del incumplimiento de una obligación específicamente pactada, daño que no ocurriría sin la existencia del contrato.²⁵

El Código Civil dispone que quedan 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.²⁶ También dispone que los daños y perjuicios de que responde el

²² *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 34 (1996).

²³ Art. 1171, 31 LPRA §3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850-851 (1991).

²⁴ Art. 1210, 31 LPRA §3375.

²⁵ *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 DPR 813, 818 (2008); *Valdés v. Santurce Realty, Inc.* 105 DPR 108, 113 (1976).

²⁶ Art. 1054, 31 LPRA §3018; *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 290 (2001).

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 la falta de cumplimiento.²⁷

La cuantificación necesaria y justa para compensar los daños está confiada a la experiencia y discreción del Tribunal de Primera Instancia. Corresponde a dicho foro estimar y valorar las partidas de daños correspondientes, y velar que el perjudicado sea resarcido de forma justa y razonable, sin que al indemnizar al demandante se castigue injustamente al demandado.²⁸

III.

A.

En los primeros tres señalamientos de error de la Sra. Colón Dilán y el señalamiento de error del Sr. De Jesús Casiano, aducen, en síntesis, que erró el Foro Primario en declarar *Ha Lugar* la *Demanda* basado en la apreciación que hizo de la prueba y en sus determinaciones de hechos. No le asiste la razón. Veamos las determinaciones de hechos a la que llegó el Tribunal *a quo*.

1. El 12 de mayo del 1994 el matrimonio, compuesto por la Sra. Colón Dilán y Sr. De Jesús Casiano, adquirieron un solar localizada en el Barrio Los Bernieles del municipio de Guayama.
2. Para el año 2002, el señor Ortiz Bermúdez y el matrimonio Colón-De Jesús llegaron un acuerdo verbal donde el señor Ortiz Bermúdez le compró un predio de terreno de media cuerda parte de dicho solar por la suma de \$28,000.00.
3. Dicho pago fue efectuado por el Sr. Ortiz Bermúdez en efectivo, e incluía el pago de la escritura de compraventa y la segregación.
4. Como parte de ese acuerdo el matrimonio Colón-De Jesús se comprometieron a realizar las gestiones pertinentes a los fines de segregar el predio y otorgar las escrituras correspondientes.
5. Al momento de efectuarse la compraventa, la finca matriz estaba gravada por una hipoteca a favor de Norston Mortgage Corporation por la suma de \$180,000.00.

²⁷ Art. 1060, 31 LPRA §3024.

²⁸ *SLG Rodríguez v. Nationwide*, 156 DPR 614, 622-623 (2002).

6. El Sr Ortiz Bermúdez no solicitó estudio de título, ni acudió al Registro de la Propiedad, ni fue al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
7. El Sr. Ortiz Bermúdez residió en Estados Unido por causa de su salud desde el año 2002 hasta el año 2007, durante ese periodo la Sra. Colón Dilán le comunicó al Sr. Ortiz Bermúdez que había tenido dificultades con Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) con la aprobación de la segregación.
8. El 9 de octubre de 2003 dicha propiedad fue traspasada a la Sra. Colón Dilán mediante sentencia de divorcio. (CDF2003-0468)
9. Para el año 2005, la Sra. Coló Dilán le solicitó, al Sr. Ortiz Bermúdez, la suma de \$1,000.00 para completar la segregación. Dicha cantidad fue entregada por el Sr. Ortiz Bermúdez a la Sra. Colón Dilán.
10. El 27 de noviembre de 2007, ARPE expidió el permiso de lotificación simple. Luego, la Sra. Colón Dilán, le informó al Sr. Ortiz Bermúdez que estaba realizando los trámites para la liberación del gravamen hipotecario, a fines de que se pudiese suscribir la escritura correspondiente.
11. La Sra. Colón Dilán le informó al Sr. Ortiz Bermúdez que, luego que se aprobó la segregación, fue al Banco Scotiabank²⁹ para solicitar la liberación de la hipoteca.
12. El 29 de abril de 2011 la Sra. Colón Dilán modificó la hipoteca sin liberar el predio de terreno perteneciente al Sr. Ortiz Bermúdez.
13. No se solicitó el consentimiento del Sr. Ortiz Bermúdez para realizar esta modificación de hipoteca.
14. El 11 de julio de 2012 Scotiabank le informa, la Sra. Colón Dilán, que conforme a los documentos recibidos de ARPE hay un error con relación a la cabida que se deben subsanar para evaluar la solicitud de liberación.
15. El 29 de julio de 2015 la Sra. Colón Dilán le notificó a Scotiabank que se estaban trabajando las enmiendas solicitadas.
16. El 30 de julio de 2015 la Sra. Colón Dilán le solicitó a la Oficina de Gerencia y Presupuesto de Humacao que corrija el error en la lotificación.
17. El 6 de agosto de 2015 la Sra. Colón Dilán nuevamente le solicitó a la Oficina de Gerencia y Presupuesto de Humacao que corrija el error en la cabida.

²⁹ Scotiabank era el dueño de la hipoteca en este momento.

18. El 28 de junio de 2017, el Sr. Ortiz Bermúdez y la Sra. Colón Dilán otorgaron la *Escritura Número 66 de Segregación, Liberación de Hipoteca y Ratificación de Compraventa*, mediante la cual se liberó del pagaré hipotecario el predio perteneciente a el Sr. Ortiz Bermúdez.

19. Las acciones de los señores Colón-De Jesús. Colón Dilán impidieron al Sr Ortiz Bermúdez el libre disfrute de su propiedad, debido a que no ha podido cumplir con su propósito de construir una vivienda apropiada lo que le ocasiono[ó] severas angustias mentales por el periodo empezando desde el año 2002 hasta el 28 de junio de 2017 cuando se liberó y se le entrego título del predio.

Los señores Colón-De Jesús se demoraron 15 años en inscribir debidamente el título de la propiedad del Sr. Ortiz Bermúdez. Estos arguyen que los retrasos fueron situaciones imprevisibles y se debieron a las agencias, bancos e ingenieros que complicaron el trámite de inscripción. Dicho argumento nos parece un intento estéril para sustituir su responsabilidad en el asunto.

No existe evidencia de los trámites que se realizaron en el periodo que comprende desde el año 2002 cuando se acordó la compraventa, hasta el 27 de noviembre de 2007 cuando ARPE expidió el permiso de lotificación. Del expediente también surge que, durante ese periodo, el Sr. Ortiz Bermúdez estuvo viviendo fuera de Puerto Rico, pero se mantuvo en comunicación con la Sra. Colón Dilán. Por ende, no podemos adjudicarle a él responsabilidad en el retraso, específicamente porque él no era necesario para proceder con los trámites de ARPE. Particularmente, en el año 2005, la Sra. Colón Dilán le solicitó al Sr. Ortiz Bermúdez la suma de \$1,000.00 para completar los trámites de la segregación, los cuales éste le entregó a pesar de que se había pactado que el pago de los \$28,000.00 debía cubrir los gastos de la segregación y las escrituras. El 29 de abril de 2011, se modificó la hipoteca sin liberar el predio del Sr. Ortiz Bermúdez. Aún si determináramos que no era necesario el consentimiento del Sr. Ortiz Bermúdez para la modificación de la

hipoteca, no fue hasta el 11 de julio de 2012 que se informó el recibo, por parte de Scotiabank, de los documentos solicitando la liberación del predio y de las deficiencias que padecía la solicitud. Luego de eso, no existe evidencia en un periodo de 5 años, sobre las gestiones realizadas para la liberación del predio. No es hasta el 28 de junio de 2017 cuando finalmente se otorgó la Escritura Número 66 de Segregación, Liberación de Hipoteca y Ratificación de Compraventa, que los señores Colón-De Jesús cumplieron su obligación con el señor Ortiz Bermúdez. Ante esta situación fáctica no nos cabe duda de que el Sr. Ortiz Bermúdez sufrió y padecía angustias mentales al ser privado del uso y disfrute de su propiedad.

Siendo así, no erró el Tribunal apelado en su apreciación de la prueba. Recordemos que, la determinación de credibilidad del foro sentenciador es merecedora de gran deferencia por parte de los tribunales apelativos por cuanto es ese juzgador quien, de ordinario, está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada ya que él fue quien oyó y vio declarar a los testigos.³⁰ Es la persona ante quien deponen los testigos quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, de poder apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manierismos, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.³¹ De este modo determinamos que no erró el Tribunal de Instancia.

B.

En su cuarto señalamiento de error, la Sra. Colón Dilán indica que el foro primario otorgó una cuantía excesiva al Sr. Ortiz Bermúdez. El Tribunal de Primera Instancia determinó que, como consecuencia de la conducta negligente y dolosa de los señores Colón-De Jesús, el Sr. Ortiz Bermúdez se vio improvisos del uso y

³⁰ *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987).

³¹ *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001).

disfrute de su propiedad por el periodo de 15 años, lo que le ocasionó angustias y sufrimientos mentales. Por ello, le impuso una compensación solidaria de \$27,857.14 a los señores Colón-De Jesús. Según indicamos anteriormente, la determinación de cuantías otorgadas por el Foro primario no será revisada si no nos resulta excesivamente alta o ridículamente baja. Con atención a las determinaciones de hecho sostenidas por el Foro de Instancia, así como de la prueba testifical desfilada en juicio, entendemos que las mismas no son ni ridículamente bajas ni excesivamente altas, por lo que otorgamos total deferencia a dicha determinación.

C.

En su quinto señalamiento de error, la Sra. Colón Dilán entiende que erró el Foro recurrido al otorgar daños contractuales que no eran previsibles al momento de contratar. No le asiste la razón.

Como señalamos anteriormente, los daños fueron ocasionados por la conducta negligente y morosa, por ende, no estamos ante una situación en la cual es de aplicación el Art. 1060 del Código Civil.³² Aun si descartáramos ese hecho, nos parece muy especulativo el argumento de que los retrasos fueron a causa de terceros y como tales, no eran previsibles.

En primer lugar, para la fecha en la cual se llegó el acuerdo, el Sr. Ortiz Bermúdez conocía que el otorgamiento de la escritura estaba sujeto a la condición de que se aprobara el correspondiente permiso de ARPE. A pesar de ello, los señores Colón-De Jesús, se comprometieron a otorgar y suscribir los documentos necesarios para completar la segregación del predio y que la finca que le fue vendida al Sr. Ortiz Bermúdez quedara debidamente inscrita. Es razonable inferir que tanto el trámite con ARPE como la liberación

³² Art. 1060, 31 LPRA §3024.

de la hipoteca con el banco, causarían demoras en el proceso. Por ende, dichas demoras son ordinarias y se pudieron prever al momento de contratar. Los únicos acontecimientos que no parecen previsibles son los siguientes: 1) la modificación de hipoteca sin consentimiento del Sr. Ortiz Bermúdez y sin intentar liberar el predio perteneciente a él; 2) la liberación del Sr. De Jesús Casiano de la deuda mediante sentencia de divorcio sin el consentimiento del Sr. Ortiz Bermúdez; y finalmente 3) la acumulación de acciones negligentes y morosas de parte de los señores Colón-De Jesús que le ocasionaron al Sr. Ortiz Bermúdez un retraso para poder usar y disfrutar de su propiedad por un periodo de casi 15 años.

Evaluated lo anterior, concluimos que no incidió el Foro primario al conceder la indemnización impugnada. Preponderantemente la prueba demostró, que los señores Colón-De Jesús no actuaron de buena fe en el cumplimiento de su obligación y aun si lo hubiesen hecho, hubiesen podido prever que el proceso de obtener los permisos de lotificación y la liberación del predio hubiesen causado un retraso al momento de contratar.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

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

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