

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

LIONEL ALBERTO COLLAZO
GONZÁLEZ, SONIA NOEMÍ
NIEVES SANTIAGO, Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Apelantes

v.

WILSON HERMINIO QUINTANA
MÉNDEZ, CARMEN ANA
GONZÁLEZ VERA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Apelados

KLAN201901013

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Utuado

Civil Núm.
L DP2003-0027

Sobre:
Daños y Perjuicios;
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Sánchez Ramos,¹ el Juez y el Juez Pagán Ocasio²

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

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

El 10 de septiembre de 2019, Lionel Alberto Collazo González, Sonia Noemí Nieves Santiago y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (los apelantes) comparecen ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. Solicitan que revoquemos parcialmente la Sentencia Enmendada que dictó el Tribunal de Primera Instancia (TPI) el 7 de agosto de 2019. Mediante ésta el TPI declaró con lugar la reconvenición que Wilson Herminio Quintana Méndez, Carmen Ana González Vera y la Sociedad Legal

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2020-041 se designó al Hon. Roberto J. Sánchez Ramos al Panel I en sustitución del Hon. Erik J. Ramírez Nazario.

² El Hon. Ángel R. Pagán Ocasio fue asignado a este caso en sustitución del Hon. Miguel P. Cancio Bigas por virtud de la Orden Administrativa TA-2020-006.

de Bienes Gananciales compuesta por ambos (los apelados) presentaron en su contra.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, confirmamos el dictamen recurrido.

I.

En el presente caso, el 17 de septiembre de 2001, las partes otorgaron la Escritura Número 66 de Compraventa e Hipoteca (Escritura Núm. 66) ante el notario José A. Álvarez Negrón. Allí, los apelados se obligaron a vender a los apelantes un predio de doce (12) cuerdas de terreno por el precio de \$50,000.00, de los cuales \$16,000.00 se pagaron al momento del otorgamiento. Las partes convinieron que los apelantes pagarán los restantes \$34,000.00 a plazos: \$4,000.00 en ocho (8) meses y el remanente en mensualidades de \$250.00 los días 15 de cada mes durante diez (10) años.

Posteriormente, el 15 de mayo de 2003, los apelantes presentaron una Demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de los apelados. Alegaron que - conforme al Registro de la Propiedad- el predio adquirido forma parte de una finca de 150 cuerdas que no consta segregada y que aparece sujeta a varios gravámenes. Asimismo, adujeron que ello les impidió tomar posesión de su propiedad, obtener un financiamiento para construir una casa y desarrollar el terreno para la agricultura, por lo cual reclamaron daños valorados en \$200,000.00. En su contestación a la demanda, los apelados argumentaron que los referidos gravámenes ya fueron pagados o cancelados por lo que los apelantes no sufrieron daños.

Al cabo de siete años, el 6 de octubre de 2010, los apelantes presentaron una Demanda de Coparte a los fines de añadir como codemandado al Lic. José A. Álvarez Negrón por autorizar la Escritura Núm. 66 sin antes informarles sobre la existencia de otros

gravámenes que afectaban el inmueble objeto de la compraventa. Posteriormente, los apelantes presentaron una Demanda de Coparte Enmendada para añadir como codemandada a Eyda Zoé Ruiz López, esposa del Lic. Álvarez Negrón y a la sociedad de gananciales por ellos compuesta.³ Finalmente, el 23 de agosto de 2011, los apelantes enmendaron la demanda de la cual no surge el Lic. Álvarez Negrón como codemandado y donde aumentaron a \$500,000.00 su reclamación de daños. Por su parte, los apelados presentaron Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención. Reclamaron que los apelantes incumplieron con el plan de pago acordado por lo que adeudan \$45,615.73 más intereses a razón de 7% anual sobre el balance adeudado hasta su pago total.

Finalizado el descubrimiento de prueba, el TPI celebró el juicio en su fondo. Aquilatada la prueba, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandantes Lionel Alberto Collazo González y Sonia Noemí Nieves Santiago, en lo sucesivo, los demandantes, compraron una propiedad de 12 cuerdas de terreno sita en el Barrio Caguana de Utuado a Wilson Herminio Quintana y Carmen Ana González Vera, en lo sucesivo, los demandados, el día 17 de septiembre de 2001 según surge de la Escritura Número 66 sobre Compraventa e Hipoteca suscrita ante el Notario José A. Álvarez Negrón en Utuado, Puerto Rico la que se describe de la siguiente manera:

RUSTICA: Predio de terreno sit[o] en el Barrio Caguana, lugar denominado Cayuco de Utuado, Puerto Rico, con una cabida superficial de 12.00 cuerdas, equivalentes a 47,164.68 metros cuadrados. En Lindes: por el Norte, con área de Uso Público que lo separa de camino que conduce a la carretera 111 y a la carretera 621; por el Sur, con terrenos de José Ginard; por el Este, con remanente de la finca principal; y por el Oeste, con área de Uso Público que lo separa del remanente de la finca principal.-----
Inscrita por su procedencia al folio 201 del tomo 243 de Utuado, finca número 4016.-----

2. Dicha propiedad fue adquirida por los demandados mediante Escritura de Segregación Número 232 de 5 de noviembre de 1999 otorgada en Utuado, Puerto Rico ante el Notario Miguel Torres Maldonado,

³ Mediante Sentencia Parcial notificada el 8 de noviembre de 2011, el TPI desestimó por prescripción la demanda en cuanto a la Sra. Ruiz López y la sociedad de gananciales.

siendo segregación de una finca de mayor cabida inscrita al folio 201 del tomo 243 de Utuado, finca número 4016.

3. De la Escritura Número 66 de 17 de septiembre de 2001 sobre Compraventa e Hipoteca se desprende que la propiedad vendida estaba afecta, como único gravamen, a Hipoteca por la suma de \$12,000.00 la cual se obliga a cancelar el vendedor a la mayor brevedad posible. Dicho gravamen fue cancelado con posterioridad.
4. También se desprende del documento que el Notario hace constar expresamente que lo antes vertido respecto a las cargas y gravámenes no fue comprobado por él por no habersele encomendado tal misión habiéndolo así entendido las partes comparecientes.
5. La compraventa entre las partes se realizó por el convenido y ajustado precio de \$50,000.00 de los cuales la parte vendedora confesó haber recibido la suma de \$16,000.00 en ese acto de la firma de la escritura y los restantes \$34,000.00 mediante precio aplazado pagaderos \$4,000.00 en 8 meses y \$30,000.00 en mensualidades de \$250.00 todos los 15 de cada mes por 10 años.
6. También acordaron las partes según surge de la Escritura 66 antes relacionada que la parte vendedora respondería de las contribuciones territoriales hasta esa fecha y luego de esa fecha serían responsabilidad del comprador; que la parte compradora podría efectuar el pago total del precio de compraventa adeudado o efectuar pagos por adelantado; y que cualquier venta que se haga del terreno se abonará al precio de compraventa.
7. Según el expositivo sexto que se relaciona en la Escritura 66 antes mencionada, los compradores demandantes garantizaron el pago del precio aplazado de \$34,000.00 a razón del 7% de interés, desde el día 17 de septiembre de 2001, más un crédito adicional de \$3,400.00 para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, mediante hipoteca que por ese acto se constituyó a favor de los vendedores demandados, y sobre la propiedad descrita en el expositivo primero de esa escritura, por el término de 10 años contados a partir del otorgamiento de dicha escritura.
8. Dicha deuda de \$34,000.00 antes garantizada, fue acreditada mediante un pagaré a favor del portador el cual devengaría intereses a razón de un 7% anual. Según manifiesta el documento dicho pagaré fue entregado e[n] ese acto a los vendedores demandados, acreditado mediante affidavit número 5431 de 17 de septiembre de 2001 ante el Notario José A. Álvarez Negrón.
9. Como condiciones de la hipoteca se hicieron formar parte aquellas expuestas en el inciso sexto de la Escritura [N]úmero 66 y se hizo constar que cualquier incumplimiento daría lugar a que los vendedores den por vencida en su totalidad la

- hipoteca y procedan al cobro judicial de la misma tasando la propiedad en la suma de \$50,000.00 como tipo mínimo a la primera subasta a celebrarse en caso de venta judicial.
10. La Escritura Número 66 fue presentada al Registro de la Propiedad de Utuado para su inscripción y luego fue retirada por razones desconocidas.
 11. Con posterioridad fue presentada nuevamente resultando inscrita en su totalidad en el año 2009.
 12. Luego de presentada la parte demandante advino en conocimiento [de] que sobre la finca principal, propiedad de los vendedores, de la cual se segregó la propiedad adquirida, pesaban en el Registro de la Propiedad varias hipotecas que en la actualidad afectaban la propiedad adquirida.
 13. Ante tal hecho, la parte demandante, presentó la demanda de epígrafe sobre Incumplimiento de Contrato y Daños y Perjuicios.
 14. Con posterioridad a este hecho la parte demandada produjo escrituras de cancelación de hipoteca y/o liberación de hipotecas que evidenciaban que se habían otorgado con anterioridad al otorgamiento de la Escritura Número 66 de Compraventa e Hipoteca aunque no habían sido presentadas para su inscripción.
 15. También se presentó una Instancia Registral para cancelar el embargo anotado por Blanca Estrella Correa Santiago con posterioridad al retiro inicial de la Escritura 66.
 16. También se cancelaron tres embargos federales inscritos dos de ellos con posterioridad al retiro de la [E]scritura 66 luego de presentada inicialmente al Registro de la Propiedad.
 17. Luego de radicada la demanda la parte demandante hizo cinco consignaciones de dinero al Tribunal por atrasos en el pago acordado en la escritura de compraventa siendo la última consignación el día 9 de abril de 2008 para un total de \$9,500.00.
 18. Además, la parte demandante pagó \$4,500.00 hasta abril de 2003, a razón de 18 pagos de \$250.00 cada uno. Por lo cual, el balance adeudado a dicha fecha era \$33,022.42.
 19. El demandante Lionel Collazo González aceptó en el contrainterrogatorio que dejó de consignar los pagos por instrucciones de su representación legal en ese momento y reconoció adeudar dinero al demandado.
 20. La parte demandada reclama el pago de la totalidad de la deuda por haber vencido el 17 de septiembre de 2011.
 21. La parte demandante no podía construir su vivienda en la propiedad por lo que tuvo que alquilar un lugar para vivir debido a la condición registral de la propiedad.

22. La parte demandante pagó al Sr. Santos Nieves Vázquez la suma de \$225.00 mensuales por un término aproximado de 7 años.
23. La propiedad adquirida por los demandantes fue inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Utuado el día 3 de marzo de 2009. Para esa fecha se habían cancelado todas las cargas y gravámenes alegadas en la demanda. Solo permaneció la hipoteca de \$34,000.00 a razón del 7% de interés anual constituida por las partes mediante la Escritura Número 66 de 17 de septiembre de 2001 ante el Notario José A. Álvarez Negrón en Utuado, Puerto Rico.
24. El demandante aceptó que, 9 años después de inscrita su propiedad, para la fecha de juicio en 2018, aún no había construido en el predio de terreno adquirido, lugar en el que, según él, vivía en condiciones infrahumanas.

En virtud de lo anterior, el TPI dictó Sentencia Enmendada donde declaró con lugar la demanda de epígrafe.⁴ Ordenó a los apelados pagar a los apelantes \$18,900.00 en rentas por alquiler de vivienda durante siete años a razón de \$225.00 mensuales. Concluyó que los apelantes no probaron ningún otro daño. De igual manera, declaró con lugar la reconvencción de los apelados por entender que los apelantes les adeudan \$23,522.42 según lo acordado mediante la Escritura Núm. 66, más intereses a razón de 7% anual y \$3,400.00 en costas, gastos y honorarios de abogado. Decretó que los apelantes pueden nivelar el balance adeudado contra la compensación concedida por concepto de renta. Por último, dispuso que, de no sufragarse la deuda, el inmueble será vendido en pública subasta y los apelantes responderán a los apelados por cualquier diferencia contra sus bienes presentes y futuros.

Inconformes, los apelantes comparecen ante este Tribunal y señalan que:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que procede el pago de intereses al 7% sobre el principal de la hipoteca cuando surge claramente de la escritura de hipoteca y de las

⁴ A solicitud de los apelantes, el TPI enmendó su Sentencia de 18 de marzo de 2019 a los fines de acreditar y descontar de la cantidad adeudada los \$9,500.00 consignados en el tribunal.

admisiones de la parte apelada cómo se harían los pagos y que el saldo de la deuda no incluía los intereses.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que procede el pago de intereses compuestos cuando no fueron pactados y al disponer que procede el pago de intereses a partir del 1 de mayo de 2003, sin fijar una fecha límite para el cómputo de los mismos.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no acreditar al pago de la deuda hipotecaria los dieciocho pagos de \$250.00 hechos por los apelantes para un total de \$4,500.00.

Por su parte, los apelados argumentaron en su alegato en oposición que los apelantes le entregaron como garantía de su deuda un pagaré de \$34,000.00 donde fijaron que el principal devengaría un 7% de interés anual, más \$3,400.00 para costas, gastos y honorarios de abogado. Expresaron que los apelantes debieron consignar la totalidad de los pagos en el TPI para evitar el cobro de intereses. Asimismo, negó que el foro *a quo* concediera intereses compuestos porque nunca se computó un interés mayor al 7% pactado. Por último, estableció que el TPI acreditó el pago de \$4,500.00, pagados por la parte apelante (a razón de dieciocho pagos de \$250.00 cada uno), previo a estimar el balance adeudado.

II.

En materia contractual, el Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391, dispone que los contratos son fuente de obligación entre las partes siempre que concurren tres elementos, a saber: consentimiento, objeto y causa. De manera que, una vez los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, 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. Artículo 1210 del Código Civil, *supra*, sec. 3375.

De igual manera, es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico el principio de la autonomía contractual entre las partes. Ello permite a las partes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre y cuando estos

no sean contrarios a las leyes, la moral y al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, *supra*, sec. 3372. Por ejemplo, las partes pueden expresamente obligarse al pago de intereses. Artículo 1646 del Código Civil, *supra*, sec. 4573.

Con respecto a la interpretación de los contratos, el Artículo 1235 del Código Civil, *supra*, sec. 3473, dispone que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deben entenderse comprendidos en éste cosas distintas y casos diferentes de aquéllos que los contratantes pretendieron pactar. Innumerables veces el Tribunal Supremo ha reiterado la norma máxima en materia de interpretación de contratos, a saber: si los términos de un contrato son claros y no existe duda en torno a la intención de los contratantes, debemos ceñirnos al sentido literal de sus cláusulas. ***Negrón Vélez v. ACT***, 196 DPR 489, 506-507 (2016); Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 3471. Ahora bien, cuando las palabras utilizadas en el contrato aparenten ser contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de éstos al pactar. Íd. De ser necesario juzgar la intención de las partes al contratar, habremos de considerar sus actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, y cualquier otro factor que arroje luz sobre sus voluntades. Artículo 1234 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 3472.

III.

Tras un estudio objetivo, sereno y cuidadoso de los argumentos de las partes y de la totalidad del expediente, resolvemos.

En su primer y segundo error, los apelantes argumentan que el saldo de la deuda no incluye intereses, que el TPI equivocadamente le impuso intereses compuestos y que no fijó una fecha límite para su cómputo. Con el propósito de atender estos

señalamientos nos referimos al texto del Pagaré que otorgaron los apelantes:

---DEBEMOS Y PAGAREMOS al legal tenedor o portador de la presente obligación, la cantidad de TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES (\$34,000.00) en moneda corriente del curso legal de los Estados Unidos de América, valor recibido de mi acreedor a mi entera satisfacción, más los intereses que dicho principal devengare a razón del siete (7%) por ciento anual hasta su total liquidación.-----

---En garantía del pago de [e]sta obligación por la cantidad de TREINTA Y CUATRO MIL DÓLARES (\$34,000.00) y de un crédito adicional fijado en la suma de TRES MIL CUATROCIENTOS DÓLARES (\$3,400.00) para responder de las costas, gastos y [h]onorarios de [a]bogado de que se valga el acreedor en caso de reclamación judicial, constituyo HIPOTECA VOLUNTARIA a favor del legal tenedor o portador de [e]sta obligación sobre una Finca Rústica de mi propiedad sita en el Barrio Caguana del Municipio de Utuado compuesta de DOCE CUERDAS.⁵-----

De igual manera, las partes conjuntamente otorgaron la Escritura Núm. 66 la cual en lo pertinente dispone:

---**SEXTO:-Los comparecientes de la segunda parte** garantizan, el pago del precio aplazado de **TREINTA Y CUATRO [MIL] (\$34,000.00) D[Ó]LARES** a razón del siete (7%) por ciento [de] interés, desde el día 17 de septiembre del 2001, más un crédito adicional de **TRES MIL CUATROCIENTOS (\$3,400.00) D[Ó]LARES** para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial, mediante hipoteca que por este acto constituyen a favor de **LA PARTE VENDEDORA** y sobre la propiedad descrita en el expositivo primero de esta escritura por el término de **DIEZ (10) AÑOS** contados a partir del otorgamiento de la presente escritura.⁶ (Énfasis en el original.)

En virtud de las citadas estipulaciones, las partes acordaron que el pago de precio aplazado de \$34,000.00 devengaría un 7% de interés a partir del 17 de septiembre de 2001. Entiéndase que, los apelantes se obligaron al pago de tales intereses tanto en el pagaré hipotecario como en la hipoteca voluntaria que otorgaron en aseguramiento de dicho pagaré. Asimismo, surge de la propia faz del Pagaré y de la Escritura Núm. 66 la cantidad de \$3,400.00 estipulada por las partes para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de una reclamación judicial. Por lo tanto, la intención de los contratantes quedó claramente establecida en el Pagaré y en la Escritura Núm. 66.

⁵ Apéndice, pág. 230.

⁶ Apéndice, págs. 225-226.

Sobre tales bases, el TPI correctamente determinó que procede el pago de \$23,522.42 como principal vencido desde el 1 de mayo de 2003 más un interés anual de 7%. Asimismo, el TPI ordenó el pago de \$3,400.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Sin lugar a duda, tales cuantías coinciden con las cantidades estipuladas por las partes contratantes para intereses, costas, gastos y honorarios de abogado. Cabe destacar que estamos ante unas sumas líquidas y previamente acordadas por lo que no hubo error en su concesión.

Ahora bien, en ausencia de una determinación del TPI sobre hasta cuándo computar los intereses decretamos que los apelantes habrán de sufragar el 7% de interés sobre el principal adeudado desde el 1 de mayo de 2003 hasta su pago total. Además, conforme a la tabla de amortización⁷, el interés computado es siempre de un 7%. Sin embargo, en la medida en que los apelantes dejaron de pagar sus mensualidades, el balance adeudado continúa en aumento y contra ese nuevo balance se habrá de computar el 7% de interés.

En virtud de lo anterior, procede que los apelantes paguen a los apelados \$23,522.42 de principal más un 7% de interés desde el 1 de mayo de 2003 hasta su pago total. Los primeros dos errores no se cometieron.

Como tercer y último error los apelantes aducen que el TPI no acreditó contra el balance adeudado los 18 pagos de \$250.00 equivalentes a \$4,500.00. No tienen razón. Surge expresamente de la Sentencia Enmendada recurrida que el TPI acreditó los 18 pagos de \$250.00 para llegar al monto adeudado de \$23,522.42.⁸

Por consiguiente, se confirma la Sentencia Enmendada. Los apelantes podrán nivelar el monto adeudado contra la

⁷ Apéndice, págs. 232-235.

⁸ Apéndice, pág. 92.

compensación de \$18,900.00 que habrán de satisfacerle los apelados por concepto de las rentas por alquiler de vivienda.

IV.

Por lo antes expuesto, se confirma el dictamen recurrido.

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