

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

JULIO A. TORRES COLÓN;  
DERIC TORRES COLÓN

Recurridos

v.

JOSÉ L. BARRETO, Y  
OTROS

Peticionarios

KLAN201901200

Apelación,  
**acogida como**  
**CERTIORARI**,  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Guayama

Civil Núm.:  
G CD2013-0039  
(302)

Sobre: Cobro de  
Dinero e  
Incumplimiento de  
Contrato

Panel integrado por su presidente el Juez Candelaria Rosa, el Juez Flores García<sup>1</sup> y el Juez Pagán Ocasio

Flores García, Juez Ponente

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de julio de 2020.

#### **I. Introducción**

Comparece la parte peticionaria, José L. Barreto Colón, y solicita la revocación de la sentencia emitida el 24 de agosto de 2015 en el caso del epígrafe. Por medio del dictamen el foro primario declaró ha lugar la demanda presentada por la parte recurrida compuesta por Julio A. Torres Colón y, Deric Torres Colón. La sentencia también desestimó la reconvención presentada por la parte peticionaria e impuso honorarios de abogado al compareciente.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

#### **II. Relación de Hechos**

El 29 de enero de 2013 la parte recurrida presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato en contra

---

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa TA-2020-053, se designó al Hon. Gerardo A. Flores García en sustitución del Hon. Erik J. Ramírez Nazario, quien se acogió a los beneficios del retiro.

del peticionario. La demanda fue enmendada el 30 de septiembre de 2014, y en esencia alegó la existencia de cierto acuerdo verbal entre los señores José L. Barreto Colón, Julio A. Torres Colón y Oscar Vázquez Cruz. El objeto del contrato fue la compra de unos terrenos en el municipio de Guayama, y su posterior individualización en cinco propiedades.

Según la demanda, dos solares pertenecían a la parte recurrida, dos a la parte peticionaria, y uno al codemandado Oscar Vázquez Cruz. La compra fue financiada mediante un préstamo a nombre de la parte peticionaria, y su esposa. Las partes acordaron el pago del préstamo conforme a su participación en la titularidad del terreno.

En cuanto al incumplimiento contractual, las alegaciones número nueve y diez de la demanda enmendada exponen:

9. Que las partes habían acordado que estos terrenos se segregarían y pondrían a nombre de cada participante, sin embargo la parte demandada se ha rehusado a cumplir con estos acuerdos.
10. Que debido a esta situación los Señores Torres dejaron de hacer las aportaciones según acordadas ya que la parte demandada, José Barreto, no les respondió sus llamadas, ni comunicaciones escritas a los efectos de resolver la presente situación.

La parte recurrida aseveró, en la alegación número catorce, haber "perdido la posibilidad de vender sus 2/5 partes del terreno por un precio no menor de \$120,000", y enfatizó, en la alegación número quince, "[q]ue al enviarle la notificación al Sr. Barreto, los demandantes tenían el dinero disponible para liberar sus 2/5 partes del terreno de toda la deuda". Finalmente, la parte recurrida incluyó como parte demandada a Oscar Vázquez Cruz "por ser una parte indispensable... al haber sido

participe de las negociaciones”, y ser el dueño de uno de los cinco solares. Según los recurridos, Oscar Vázquez Cruz “podría ser responsable directa o indirectamente de las pérdidas económicas y de los daños ocasionados a los demandantes ante el incumplimiento de las partes”.

La parte peticionaria contestó la demanda, y atribuyó el fracaso del negocio al incumplimiento de la parte recurrida. Esto porque las partes “acordaron” saldar el préstamo al cabo de dos años, pero llegado el momento la parte recurrida no tenía el dinero para pagar su parte de la deuda. La parte peticionaria agregó “que las partes acordaron saldar el préstamo hipotecario antes de segregar el terreno”, y el “Sr. Julio Torres Colón incumplió con el acuerdo entre las partes al dejar de pagar y no tener la cantidad para saldar el préstamo hipotecario en el término acordado de dos años”, y luego volvió a incumplir el acuerdo verbal al dejar de pagar su participación del préstamo. Debido a esto, la parte peticionaria aseveró que asumió el pago de la porción de la parte recurrida, y “los demás gastos relacionados al mantenimiento del inmueble, contribuciones sobre la propiedad y otros”. Por último, el peticionario afirmó “que el Sr. Oscar Vázquez ha cumplido con su parte del acuerdo”.

El peticionario presentó una reconvencción en contra de la parte recurrida. En resumen, reiteró los términos del contrato verbal según aseverados en la contestación a la demanda. Reiteró que “[l]as partes pactaron que en un término de dos años cada uno tendría que tener el dinero correspondiente a su participación para saldar el préstamo”. Según el peticionario, las partes del

contrato verbal estaban impedidas de exigir un "título individual inscribible en el Registro de la Propiedad hasta tanto haya saldado su parte de la deuda hipotecaria en el término pactado de dos años". La alegación número nueve de la reconvención añade:

9. Al cabo de los dos años pactados, el co-demandado-reconviniente Barreto requirió el pago del señor Julio Torres y del co-demandado Vázquez. Este último, tenía su parte disponible, pero el co-demandante Julio Torres no tenía el dinero disponible para liquidar su porción del saldo del préstamo.

Así las cosas, y ante la falta del pago mensual del recurrido, el peticionario alegó haber incurrido "en gastos para un nuevo financiamiento", y "asumir la carga económica de pago de hipoteca, mantenimiento y demás gastos que le correspondían al Sr. Julio Torres". Por ello, solicitó \$35,000 por "los gastos y la pérdida monetaria debido al incumplimiento" atribuido a la parte recurrida, y otros \$35,000 como remedio a unos supuestos daños morales.

La parte recurrida contestó la reconvención. Aceptó haber pactado los gastos relacionados al terreno en proporción a su participación en la propiedad. Igualmente, que "el solar no se dividiría hasta tanto cada contratante saldara su parte", pero negó la existencia de un plazo de dos años para saldar el préstamo. El recurrido también aceptó el requerimiento de pago hecho por la parte peticionaria al filo de los dos años de la vida del préstamo, pero negó haber incumplido con el acuerdo. Según explicó en la contestación: "la razón de cese de pago se debió al incumplimiento y falta de comunicación del Sr. Barreto a pesar de las múltiples gestiones de conseguirlo".

En el párrafo número dieciséis de la contestación la parte recurrida aceptó no haber saldado la parte del préstamo que le correspondía, pero nuevamente atribuyó la falta de pago a la parte peticionaria "quien no quiso responder a las múltiples comunicaciones enviadas por la parte demandante".

Luego de varios trámites, el tribunal encontró procesalmente rebelde a Oscar Vázquez Cruz por su falta de comparecencia a los procedimientos judiciales. Contemporáneamente, la parte peticionaria y recurrida estipularon doce hechos:

1. El señor José Luis Barreto realizó un contrato verbal con los señores Julio A. Torres Colón y Oscar Vázquez Cruz.
2. El acuerdo consistía en la compra de una propiedad inmueble ubicada en el municipio de Guayama.
3. El inmueble objeto del contrato verbal es el siguiente:  
[...]
4. Como el señor Barreto era quien disponía de los recursos para financiar la compra del referido inmueble, la compra se hizo a nombre del señor Barreto por el precio de \$150,000.
5. Cada parte tenía que aportar al pago mensual de la hipoteca en proporción al número de solares que recibirían.
6. La participación del demandante Julio Torres Colon era de dos quintas partes, equivalente a \$792.00 mensuales.
7. El señor Deric Torres Colón nunca formó parte de las negociaciones ni del acuerdo de las partes.
8. Las partes acordaron que ninguno de los contratantes podría exigir el título individual inscribible en el Registro de la Propiedad hasta tanto haya saldado su parte de la deuda hipotecaria.
9. El préstamo hipotecario se comenzó a pagar en febrero de 2008.
10. El señor Julio Torres pagó su parte, de \$792.00, según acordado hasta el mes de diciembre de 2009.
11. El co-demandante, Deric Torres Colón, hizo pago de la deuda hipotecaria de \$792.00 desde enero 2010 hasta enero de 2012.
12. Se enviaron dos cartas al Sr. Barreto (21 de julio de 2011 y 18 de enero de 2012)

solicitando una reunión para segregar la propiedad en controversia.

El día del juicio las partes estipularon tres piezas de correspondencia escrita, cierto cheque expedido por la parte peticionaria a favor del Centro de Recaudaciones Municipales, y el historial de pago correspondiente a los dos préstamos gestionados por la parte peticionaria. La prueba testifical consistió en las declaraciones de la parte peticionaria, y de los recurridos. Sometido el asunto, el foro de primera instancia emitió la sentencia recurrida.

Las primeras doce determinaciones de hechos exponen las estipulaciones de hechos presentadas por las partes. El resto de las determinaciones muestran un resumen de la prueba oral vertida en sala, careciendo de una declaración de los hechos probados en el juicio, como exigen nuestras reglas de procedimiento civil. Véase, Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

No obstante, el tribunal concluyó, como cuestión de derecho, que la parte peticionaria "incumplió con el acuerdo verbal al no liberar y segregar el terreno adquirido entre las partes según acordado aun habiéndose solicitado dicha liberación y segregación". Por tanto, la jueza de primera instancia ordenó a la parte peticionaria a restituir \$41,730 "aportados" por los recurridos, el pago de \$20,000 "por daños más angustias mentales causadas ante el incumplimiento de dicho acuerdo", una partida de \$5,000 "en concepto de gastos y honorarios de abogados", y desestimó la reconvención.

La parte peticionaria comparece y solicita la revocación de la sentencia recurrida. Atribuye a la

parte recurrida el incumplimiento de los acuerdos verbales, pues insiste que este dejó de pagar su porción de las mensualidades del préstamo hipotecario. De otra parte, la parte recurrida insiste en su inocencia, y en cambio atribuye al peticionario el incumplimiento contractual. Las partes estipularon y presentaron la transcripción de la prueba oral vertida durante juicio. La parte codemandada, Oscar Vázquez Cruz, no compareció dentro del término reglamentario correspondiente. En consecuencia, resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes comparecientes, la transcripción de la prueba oral, el contenido del expediente y deliberado los méritos de este recurso apelativo entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

### **III. Derecho Aplicable**

Los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371; García Reyes v. Cruz Auto Corp., 173 DPR 870, 886 (2008). Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; García Reyes v. Cruz Auto Corp., *supra*, pág. 885-886. Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado...”. Art. 1230 del Código Civil, 31

LPRA sec. 3451. Así pues, la contratación verbal se admite como una perfectamente vinculante. Colón Colón v. Mun. de Arecibo, 170 DPR 718, 730 (2007).

En nuestra jurisdicción, rige la libertad de contratación, por lo que las partes contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera, 184 DPR 169, 173 (2011); Guadalupe Solís v. González Durieux, 172 DPR 676, 683 (2007); Álvarez v. Rivera, 165 DPR 1, 17 (2005). Por ende, los tribunales no podemos relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando este es legal y válido, y no contiene vicio alguno. De Jesús González v. A.C., 148 DPR 255, 271 (1999).

Es un principio general que “[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; López v. González, 163 DPR 275, 282 (2004). En torno a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “[e]l principio contractual de pacta sunt servanda establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe”. BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 693 (2008).

De otra parte, en los casos de obligaciones bilaterales, una parte puede optar por la resolución del contrato si la otra no cumple con su obligación y puede



darlo por resuelto sin necesidad de acudir a un tribunal. Constructora Bauzá, Inc. v. García López, 129 DPR 579, 593 (1991). En estas circunstancias, el perjudicado puede exigir el cumplimiento de la obligación o su resolución y, en ambos casos, si el incumplimiento ha afectado desfavorablemente su patrimonio, puede reclamar los daños sufridos. Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052; S.M.C. Const. v. Master Concrete, 143 DPR 221, 237 (1997).

Cuando existe un cumplimiento parcial o defectuoso también se puede ejercer el derecho a la resolución del contrato. No obstante, en tales situaciones, el ejercicio del derecho de resolución no debe ser utilizado siempre porque la buena fe en la contratación puede imponer alguna moderación a este resultado. Solamente si el cumplimiento parcial o defectuoso implica la frustración del propósito contractual para la parte perjudicada, procederá la resolución del contrato. Álvarez v. Rivera, *supra*, págs. 20-23.

#### **IV. Aplicación del Derecho a los Hechos**

##### **A. El dictamen recurrido**

La sentencia omite disponer algún remedio, o imponer alguna responsabilidad sobre la parte codemandada, Oscar Vázquez Cruz. Una sentencia es final o definitiva cuando resuelve el caso en sus méritos y termina el litigio entre todas las partes, en forma tal, que solo quede ejecutarla. Feliberty v. Soc. de Gananciales, 147 DPR 834, 838 (1999); Bco. Santander P.R. v. Fajardo Farms Corp., 141 DPR 237, 244 (1996); First Fed. Savs. v. Nazario et als., 138 DPR 872, 877 esc. 4 (1995); Cárdenas Maxán v. Rodríguez, 119 DPR 642, 655 (1987).

Ahora bien, el foro primario puede emitir una sentencia parcial cuando, conforme a la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3, el caso tenga partes o reclamaciones múltiples, y el juzgador de los hechos concluya expresamente la inexistencia de alguna razón para posponer la adjudicación final del pleito en cuanto a una o más de esas reclamaciones o partes, y ordene expresamente el registro de la sentencia.

La Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, añade que “[c]uando se haga la referida conclusión y orden expresa, la sentencia parcial dictada será final para todos los fines en cuanto a las reclamaciones o los derechos y las obligaciones en ella adjudicada”. Por tanto, cualquier decisión que, adjudique menos de la totalidad de las reclamaciones en un pleito, y omita las expresiones requeridas por la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, debe ser considerada como una resolución interlocutoria. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 95 (2008); Torres Capeles v. Rivera Alejandro, 143 DPR 300, 312 (1997); Asociación de Propietarios v. Santa Bárbara Co., 112 DPR 33, 35 (1982).

Este caso contiene múltiples partes y reclamaciones. Al dictar sentencia, el tribunal recurrido omitió adjudicar en sus méritos el litigio entre todas las partes. Agregue, el incumplimiento del tribunal con la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, al no concluir explícitamente en la sentencia recurrida que: (1) no hay razón que justificara seguir el juicio en contra de Oscar Vázquez Cruz sin dictar sentencia en relación a la parte peticionaria y la parte recurrida, y (2) tampoco ordenó expresamente el registro

y archivo de la sentencia. Rosario et al. v. Hosp. Gen. Menonita, Inc., 155 DPR 49, 58 (2001); Medio Mundo, Inc. v. Rivera, 154 DPR 315, 326-327 (2001); Ramos y otros v. Colón y otros, 153 DPR 534, 544 (2001); U.S. Fire Ins. v. A.E.E., 151 DPR 962, 968 (2000).

Por lo que, la sentencia recurrida es propiamente una resolución interlocutoria revisable mediante un recurso de *certiorari*, al omitir adjudicar las reclamaciones en contra de Oscar Vázquez Cruz, e incumplir con la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; Rosario et al. v. Hosp. Gen. Menonita, Inc., *supra*, pág. 58; Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, *supra*, págs. 95-96.

Consecuentemente, acogemos este recurso de apelación como un *certiorari*, pero mantenemos la designación alfanumérica dispuesta por la Secretaría del Tribunal de Apelaciones en armonía con la política judicial de economía procesal. Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 1.

#### **B. El contrato verbal**

Las partes comparecientes mantienen una disputa sobre a quién es atribuible el incumplimiento del acuerdo habido entre ellos, y consecuentemente a quién corresponder resarcir por tal motivo.

Según el peticionario la parte recurrida incumplió al dejar de pagar su porción del préstamo. La parte recurrida admite haber dejado de pagar el préstamo, pero justifica su actuar en la negativa del peticionario a segregar el terreno cuando ellos lo requirieron.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> La alegación número diez de la demanda lee: "[q]ue debido a esta situación los Señores Torres dejaron de hacer las aportaciones según acordadas ya que la parte demandada, José Barreto, no les

En cuanto al acuerdo como tal, no existe mucha disputa, según las estipulaciones, el objetivo principal era la individualización del dominio de las porciones según acordadas por las partes contratantes. Empero, la segregación del terreno dependía de la cancelación del préstamo, ya fuera porque el grupo de dueños finiquitara la acreencia en cualquier momento antes de su vencimiento, o por el pago puntual de todas las mensualidades. Así lo demuestra el testimonio de la parte recurrida:

P. Como parte de esas negociaciones, usted indi... ¿verdad?, indica que... que fue un acuerdo verbal que llegaron específicamente había, o -verdad- o qué ustedes acordaron, en cuanto a la división y segregación, si alguno?

R. Claro... eh... aunque hubo un acuerdo verbal, como le digo, yo me encargué de documentar, escribir, mandarle a las partes lo que había sido el resumen de nuestros acuerdos para que hubiera algo escrito y constanc... constancia. Y yo le mandé comunicado el 7 de abril a las partes, con todo el detalle, la historia, cómo se había comprado, el acuerdo y todo.

Y el acuerdo básicamente era que dos quintas partes de los terrenos le tocaban al señor Barreto, dos quintas partes tocaban a mí y una quinta parte del terreno le tocaba a Oscar, ya que eran cinco secciones, cinco pedazos y que eso era así como era. **Y que íbamos a pagarlo y que ahí era un financiamiento que íbamos a estar cubriendo entre las tres partes hasta un máximo de diez años.**

[...]

P. Eh... ¿en qué momento ustedes acordaron que había que poner a nombre de cada cual esas proporciones de... de terreno que le tocaban?

R. No, no habí... **no hubo acuerdo porque era, como era, como se quedó abierto hasta un máximo de diez años de financiamiento,** yo no tenía detalles de ningún... yo no tenía el detalle del préstamo ni nada, o sea, yo no tenía detalles si el préstamo de cuanto era, eso fue lo que quedamos a... inicialmente.

[...]

---

respondió sus llamadas, ni comunicaciones escritas a los efectos de resolver la presente situación". Véase, además, párrafo número dieciséis de la "Contestación a Reconvención de Demanda Enmendada", el párrafo lee: "El párrafo #16 de la Reconvención se acepta en cuanto a que nunca se saldó la parte del préstamo de los demandantes, sin embargo, esto se debió al único y exclusivo incumplimiento del Sr. José Barreto quien no quiso responder a las múltiples comunicaciones enviadas por la parte [demandada]"; y las estipulaciones de hechos número nueve a la once.

P. Oiga, hicieron un negocio a diez años, ¿por qué usted dejó de pagar el... hacer su aportación a ese pago en enero del 2012?

R. Porque el... repito, **el negocio era máximo diez años, ya sea que se pagaba el préstamo completo o se saldaban antes.**

P. Por eso. O sea...

R. Y yo estaba listo para saldar y, cuando estuvo listo para saldar, en el momento que yo estoy listo para saldar...

P. Unjú.

R. ...y las otras partes no están listas y hay un año [de] incomunicación y yo no puedo saldar lo que me toca, pues, hay un incumplimiento y yo esto exigiendo... Por eso es la demanda, porque no me... no... incumpliste, porque no pagaste.<sup>3</sup>

[Énfasis nuestro.]

El testimonio del peticionario corrobora la versión del acuerdo declarada por el recurrido:

P. ...como parte del acuerdo, verdad, el acuerdo principal era que se iba... se tomó un préstamo a diez años inicialmente, ¿cierto?

R. No, a cinco años renovable a cinco más.

P. Renovable... Cinco años, renovable a cinco más. Contrario a lo que dijo -verdad- el compañero, pero... Y a los dos años ustedes... supuesta... alegadamente se había hecho ese acuerdo, que ese acuerdo... que no está por escrito.

R. No, ese acuerdo no se hizo a los dos años, el acuerdo se hizo antes de hacer el préstamo de que había un... que había una responsabilidad de... cercano a los dos años. Cercano a los dos años tratar de saldar el préstamo, todo el mundo tuviera la capacidad para eso.

P. Pero usted me indica que usted consintió, tanto usted como Oscar, en prolongar ese término para que el señor Julio Alexis...

R. Claro. Cuando él nos hizo el acercamiento que no había podido conseguir el dinero, nosotros...

P. Y se... y se...

R. ...le dijimos: "Dale tiempo para que él lo consiga".

P. Bueno, según eso, pero no establecieron una nueva fecha en ningún momento, ¿cierto?

R. Lo que se le... él pidió dos meses y dos le dimos.

P. Ok.

R. Y después de los dos meses...

P. Y después de los dos meses no se le hizo ningún otro requerimiento.

R. No, después de dos meses él nos indicó que no podía... que no había podido conseguirlo, y yo

<sup>3</sup> Transcripción de la prueba oral., págs. 16-18, 75-76.

le dije a Oscar: "Pues mira, dale par de meses más, el tiempo que él requiera".<sup>4</sup>

Sobre estos extremos no existe controversia, esas fueron las condiciones establecidas entre las partes. Al cabo de casi dos años desde la firma del préstamo, las partes trataron de saldar la deuda. Sin embargo, ambas partes confirman en su testimonio que su primer intento fue infructuoso.<sup>5</sup>

El recurrido testificó que, en el mes de mayo de 2009 el peticionario solicitó liquidar las participaciones del terreno, pero en ese momento él no tenía el dinero, y pidió una prórroga para tratar de conseguirlo.<sup>6</sup> El recurrido obtuvo una extensión de dos meses de la parte peticionaria, y la parte codemandada, durante ese tiempo hizo varias gestiones para conseguir el dinero: (1) trató de vender otros terrenos de su propiedad; (2) trató de buscar un comprador para el terreno de 2/5 partes; (3) buscó posibilidades de financiamiento, pero todas estas gestiones resultaron infructuosas.<sup>7</sup>

En el mes de julio de 2011 ocurrió un segundo intento, el recurrido consiguió varios compradores para su participación del terreno.<sup>8</sup> No obstante, las partes tampoco pudieron pagar el préstamo en aquel momento, el recurrido explica las razones:

R. ...Lo que... lo que sí me informaba el señor... sí, él fue, el señor Vázquez, sí, con el señor Barreto no, pero el señor Vázquez me informaba que entonces, el señor Barreto no estaba po... no estaba... no había podido resolver, que no se na... no lo tenía el dinero so... lo que dijo el señor Vázquez, que no tenían el dinero... no tenían el dinero para poder él liquidar su parte, pues, que no se puede hacer nada con el banco[.]<sup>9</sup>

<sup>4</sup> *Id.*, págs. 190-192.

<sup>5</sup> *Id.*, págs. 144, 147-149.

<sup>6</sup> *Id.*, págs. 19-20.

<sup>7</sup> *Id.*, págs. 21-22.

<sup>8</sup> *Id.*, pág. 26.

<sup>9</sup> *Id.*, pág. 30.

El testimonio no refutado antes transcrito muestra como los intentos de saldar el préstamo antes de su vencimiento no rindieron resultado, porque primero el recurrido no contaba con los fondos necesarios, y en la segunda oportunidad el peticionario, y Oscar Vázquez Cruz carecían de los fondos. En consecuencia, la segregación no ocurrió.

En ese momento, ¿quedó frustrado el negocio debido a las circunstancias descritas? La parte recurrida asegura que sí, porque él tenía el dinero en ese momento. No obstante, indistintamente de quién tuviera el dinero en determinado momento o quién ignoró la oferta de pago del otro, lo cierto es que, el derecho a exigir la segregación dependía de la ocurrencia de una condición superior a cualquier otra: el pago completo del préstamo.

Como explicó la parte recurrida en su testimonio, la segregación del terreno era contingente a la liquidación del préstamo. El saldo del préstamo podía ocurrir de dos formas, de manera anticipada al cancelar la deuda antes de su vencimiento, o por el pago diligente de las mensualidades durante diez años.

La primera circunstancia nunca quedó concretizada, el recurrido interpretó esto como un incumplimiento contractual, y resolvió dejar de pagar el préstamo. Al actuar así ignoró sus propias obligaciones en el acuerdo que mandaban la continuidad del pago mensual proporcional de cada condómino hasta el saldo total de la acreencia.

En definitiva, dada las circunstancias del caso, el pago total del préstamo era la única forma disponible para iniciar el proceso de segregar el terreno. La acción

de segregar era la obligación compartida entre las tres partes del acuerdo verbal, pero la fase ejecutoria de esa obligación estaba condicionada al pago del préstamo obtenido por la parte peticionaria.<sup>10</sup>

Las obligaciones condicionales se definen como "aquéllas cuya eficacia depende de la realización o no realización de un hecho futuro y además incierto". J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, 3<sup>ra</sup> ed., Barcelona, Ed. Bosch, T. II, Vol. I, 1988, pág. 216; J.R. Vélez Torres, Derecho de obligaciones: curso de derecho civil, 2<sup>da</sup> ed. rev., San Juan, Programa de Educación Jurídica Continua, Universidad Interamericana, 1997, pág. 136.

El Código Civil establece que "[e]n las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición". Art. 1067 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3042. El elemento futuro e incierto es lo que caracteriza este tipo de obligación. Jarra Corp. v. Axxis Corp., 155 DPR 764, 773 (2001). En este caso, el elemento futuro e incierto de la efectividad de la individualización del dominio de las participaciones del inmueble era el saldo total de la deuda con el banco, ya fuera de forma temprana, o de conformidad con los términos acordados con la institución bancaria.

---

<sup>10</sup> Existen varias etapas que anteceden y suceden la perfección de un contrato: una etapa preliminar preparatoria; y, otra ejecutoria. J.M. Lete Del Río y otros, Derecho de obligaciones, Navarra, Ed. Thomson Aranzadi, 2010, Vol. 1, pág. 467. La primera comprende los tratos o las negociaciones preliminares, es decir, el proceso interno de la formación del contrato; la segunda se refiere a cuando se realiza el cumplimiento de la prestación acordada. P.R.F.S. v. Promoexport, 187 DPR 42, 52-53 (2012).



Aunque cada parte tenía el derecho a exigir el título de propiedad al obtener el dinero correspondiente a su participación del terreno, tal hecho de por sí no garantizaba la obtención del título, pues la individualización de la propiedad en este caso dependía del saldo del préstamo.

Esta era la condición esencial necesaria para segregar el terreno, y lograr el objetivo principal del acuerdo entre las partes: obtener el título de propiedad sobre cada una de sus participaciones. Art. 1210 del Código Civil, *supra*; BPPR v. Sunc. Talavera, *supra*, pág. 693.

El Código Civil de Puerto Rico reitera en diversos contextos el principio imperioso de que, los contratos se deben interpretar en todo momento de forma que, se resguarde la intención de las partes y se proteja la naturaleza del contrato. Art. 1236 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3474. Esto se refiere a "la finalidad práctica que trata de alcanzar" según el sentido unitario que resulte del conjunto del todo. Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3475; J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, 3<sup>ra</sup> ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. II, Vol. I, págs. 234-235.

Conforme a la naturaleza del contrato objeto de análisis, y la finalidad práctica buscada por las partes, la parte recurrida quedó obligada a continuar con el pago mensual hasta el saldo total del préstamo, esto a pesar de no lograr liquidar la deuda prematuramente, pero como vimos eligió incumplir parcialmente con su obligación contractual.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Véanse, Hechos estipulados número nueve al once; Véase, además, admisiones en la alegación número diez de la demanda, y el párrafo

Es por tal motivo que cabe preguntarnos, ¿qué efecto tuvo el incumplimiento de la parte recurrida sobre el vínculo contractual establecido?

En primer lugar, ante un incumplimiento parcial o defectuoso, la resolución del vínculo pactado solo procederá cuando se haya frustrado la finalidad contractual para la parte perjudicada. L. Díez-Picazo y A. Gullón, Sistema de Derecho Civil, 4<sup>ta</sup> ed. rev., Madrid, Ed. Tecnos, 1983, Vol. II, págs. 226-227; J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, 2<sup>da</sup> ed. rev., Barcelona, Ed. Bosch, 1985, T. I, Vol. 2, págs. 126-127.

El Art. 1070 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3045, recoge este principio al disponer que “[l]a condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo, **o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar**”. Véase, además, Art. 1067 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3042;<sup>12</sup> Jarra Corp. v. Axxis Corp., *supra*, pág. 773.<sup>13</sup>

La parte peticionaria explicó las consecuencias del impago de la parte recurrida:

R. ...pues, obviamente yo estuve... Eso fue para el 2012, aproximadamente. Pues, obviamente, yo empecé a atrasar en... en el préstamo y hubo unos atrasos, pues, obviamente, pues, yo... yo dependo de proyectos, de trabajo, yo soy mi propio jefe, yo no trabajo para una compañía en específico.

...

...para el 2013, 2012, se vencía los primeros cinco años del préstamo, ya había que renovarlo.

...

---

número dieciséis de la “Contestación a Reconvención de Demanda Enmendada”.

<sup>12</sup> “En las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición”.

<sup>13</sup> “El elemento característico de estas obligaciones condicionales es la incertidumbre de si el vínculo jurídico adquirirá eficacia o la perderá por razón de cumplirse un hecho futuro e incierto, o del conocimiento de un hecho pasado, cuya ocurrencia se desconocía”.

En aquel entonces, pues, la... la cosa era de que, pues, no se iba a seguir y ellos no iban a seguir pagando el préstamo. Yo hice la renovación en el 2013. En el 2013, pues, me percaté que tuvo que pagar los atrasos que tenía para poder renovarlo y no... obviamente, pues, no perder los terrenos, porque había una responsabilidad de crédito envuelta, que ya se estaba comenzando a afectar, porque me había atrasado.

Ahí surge... de ahí surge que había un pago del CRIM que, obviamente, pues, no estaba incluido en el pagaré mensual de los terrenos y me exigen que, para poder hacer el refinanciamiento de los próximos cinco años, pues, tenía que también pagar el CRIM. Era alrededor de unos tres mil y pico de dólares.

[...]

P. Señor Barreto, ¿cuál es el estatus actual de ese préstamo?

R. Pues, actualmente, para finales de marzo, creo que principios de abril, no recuerdo muy bien, pues, el banco me demandó, o sea, para incautar la propiedad, porque, obviamente, pues no se ha podido... no he podido cumplir con los pagos del préstamo.<sup>14</sup>

La finalidad del contrato era la concretización de un título propietario sobre la participación ostentada por cada una de las partes. Conforme a ello, la parte peticionaria obtuvo un préstamo para adquirir el terreno, inicialmente pagado con diligencia por las partes. Cumplir el compromiso con el banco era esencial para la realización del dominio individual, y cualquier proyecto de las partes. Al caer en impago el préstamo, el dominio sobre el terreno queda en suspenso al tratar el banco de recuperar su inversión mediante la ejecución de la garantía. Eso por sí solo imposibilita obtener el objeto del contrato en disputa, y frustra así el negocio acordado. Art. 1213 del Código Civil, *supra*; García Reyes v. Cruz Auto Corp., *supra*, pág. 885-886.

En virtud de lo antes expuesto, concluimos que, procede declarar la resolución del contrato entre las

---

<sup>14</sup> Transcripción de la prueba oral, págs. 157-158, y 163. Tomamos conocimiento judicial del caso Banco Santander de Puerto Rico v. José Luis Barreto Colón, y otros, G CD2015-008. Regla 202 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 202.

partes. La finalidad contractual fue frustrada por el incumplimiento parcial en que incurrió la parte recurrida al dejar de pagar el préstamo mediante el cual obtuvo el terreno en común con el resto de los contratantes. Esto provocó atrasos en el pago del préstamo e inclusive el que las partes no pudieran cumplir con las mensualidades. En consecuencia, el acreedor solicitó ante el tribunal la aceleración del préstamo o la ejecución de la garantía.

En este momento, bajo las premisas descritas, es imposible segregar el terreno en cinco solares, y obtener cada contratante un título de propiedad sobre cada una de sus participaciones.

Ahora bien, no debe perderse de vista el hecho de que, el perjudicado en un contrato bilateral tiene la alternativa de exigir el cumplimiento específico del mismo o su resolución. Art. 1077 del Código Civil, *supra*. En relación con ambas alternativas, el perjudicado tiene derecho a reclamar los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento. *Id.*

Las acciones *ex contractus*, como la presente, permiten reclamar daños derivados del incumplimiento del contrato conforme al Art. 1054 del Código Civil, 31 LPRA. sec. 3018.<sup>15</sup> El artículo refiere a **actos u omisiones voluntarios** que conllevan la inobservancia de obligaciones anteriormente acordadas, y tiene por objeto compeler el cumplimiento de la promesa contractual sobre la cual las partes prestaron su consentimiento. Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al., 185 DPR 880, 909 (2012);

---

<sup>15</sup> "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".

Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 290 (2001); Santiago Nieves v. A.C.A.A., 119 DPR 711, 716 (1987).

Por supuesto, según Manresa, es preciso probar tales daños:

[N]o va ineludiblemente ligada la indemnización de daños y perjuicios al incumplimiento contractual, en relación con lo estatuido en el artículo 1.124 [1077 nuestro], sino que es preciso demostrar, además, la existencia real de los que en su caso hubieren podido sufrir los que ejercitan la acción de cumplimiento del contrato.

J.M. Manresa y Navarro, Comentarios al Código Civil Español, 6<sup>ta</sup> ed. rev., Madrid, Ed. Reus, 1967, T. VIII, Vol. 1, pág. 421.

Según las Reglas de Evidencia, en los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario. Regla 110 (f) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110 (f).<sup>16</sup>

En este caso las partes estipularon el historial del préstamo que debían pagar entre todos. El historial contiene todos los pagos efectuados por la parte peticionaria a nombre del recurrido desde el 21 de febrero de 2012, momento en que la parte recurrida admitió haber dejado de pagar hasta último pago registrado el 29 de mayo de 2014.<sup>17</sup>

Cuando se estipula o admite un hecho, la parte está relevada de probarlo. Rivera Menéndez v. Action Service, 185 DPR 431, 439 (2012). La admisión o estipulación

---

<sup>16</sup> La Regla 110 (f) de Evidencia lee: "En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario. En los casos criminales, la culpabilidad de la persona acusada debe ser establecida más allá de duda razonable".

<sup>17</sup> Véanse, Hechos estipulados número nueve al once; Véase, además, admisiones en la alegación número diez de la demanda, y en el párrafo número dieciséis de la "Contestación a Reconvención de Demanda Enmendada".

sustituye la prueba que se presentaría para probar tal hecho. Mora Dev. Corp. v. Sandín, 118 DPR 733, 752 (1987); Vda. de Rivera v. Pueblo Supermarkets, 102 DPR 134, 139 (1974). Una vez estipulado o admitido un hecho, las partes no pueden tratar de refutarlo posteriormente. Maldonado v. Consejo de Titulares, 111 DPR 427, 434-435 (1981).

Consecuentemente, el historial de pagos del préstamo demostró que desde el 21 de febrero de 2012 hasta el 29 de mayo de 2014 la parte peticionaria pagó \$34,683.01. El monto incluye el cuarenta por ciento que correspondía satisfacer a la parte recurrida, a saber, \$13.873.20.

En consecuencia, corresponde al recurrido pagar al peticionario la porción de las mensualidades a las que se obligó.

Igualmente, las partes estipularon un cheque suscrito por el peticionario. La nota bancaria representa el pago hecho al CRIM en el año 2013 por \$3,091.15. Corresponde a la parte recurrida pagar dos quintas partes de ese dinero (\$1,236.46) a la parte peticionaria.

En cuanto a otro daño material ocasionado por el incumplimiento, o algún daño moral, la parte peticionaria testificó:

P. Oye, ¿y cómo se ha visto afectado su crédito por esta situación?

R. Bueno, en la actualidad Banco Santander me cerró mi línea de crédito del negocio porque, obviamente, estaba... era el crédito ahora mismo prácticamente se dañó, porque tiene un gravamen con relación a esto... eh...

P. Unjú.

R. Económicamente, pues, la situación, verdad, uno le pide a papa Dios todos los días, día a día que aparezcan proyectos para uno seguir hacia adelante, porque una de las cosas por las

cuales yo me hice mi operación era tener salud para seguir produciendo, pero si no hay pa' produ... si no hay pa' producir, pues, uno tiene que hacer, verdad, con lo que hay.

Pues, me ha causado muchísimas cosas. Inclusive, mi esposa ahora mismo mi esposa está pasando por una mini depresión con esto porque no... es la primera vez que yo tengo que venir a un tribunal, a mis cincuenta y un años, a tratar un caso como este. Nunca pensé que fuese... pero, siempre hay una primera vez.<sup>18</sup>

En relación con esto, la Regla 110 (a) y (b) de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV, R. 110 (a) (b), dispone sobre evaluación y suficiencia de la prueba:

La juzgadora o el juzgador de hechos deberá evaluar la evidencia presentada con el propósito de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, con sujeción a los principios siguientes:

- a) El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.
- b) La obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.

La Regla 110 (h) de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV, R.

110 (h) añade:

Cualquier hecho en controversia es susceptible de ser demostrado mediante evidencia directa o mediante evidencia indirecta o circunstancial. Evidencia directa es aquella que prueba el hecho en controversia sin que medie inferencia o presunción alguna y que, de ser cierta, demuestra el hecho de modo concluyente. Evidencia indirecta o circunstancial es aquella que tiende a demostrar el hecho en controversia probando otro distinto, del cual por si o, en unión a otros hechos ya establecidos, puede razonablemente inferirse el hecho en controversia.

Habida cuenta de ello, como foro revisor debemos tomar en consideración la suficiencia de la prueba desfilada ante el foro de origen. Román Montalvo v. Delgado Herrera, 89 DPR 428, 436 (1963). Este factor permite intervenir con la sentencia del tribunal a base de la suficiencia de la prueba, es decir de su calidad, más bien que de su apreciación. C. Brewer PR Inc. v.

---

<sup>18</sup> Transcripción de la prueba oral, págs. 166-167.

Rodríguez, 100 DPR 826, 830 (1972); Pueblo v. Luciano Arroyo, 83 DPR 573, 583 (1961).

Según la normativa señalada, y después de revisar minuciosamente la evidencia estipulada por las partes y la exposición narrativa de la prueba oral, concluimos que la parte peticionaria no cumplió con los requisitos esbozados en la Regla 110 de Evidencia, *supra*, para sostener su reclamo de daños por incumplimiento contractual conforme al estándar de prueba aplicable a los casos civiles. Regla 110 (f) de las de Evidencia, *supra*.

La parte peticionaria falló en colocar al juzgador de los hechos en condición de determinar la existencia, sin recurrir a especulaciones y conjeturas, de algún otro daño material o moral resultante del incumplimiento del recurrido, salvo los ya indicados. García López v. Méndez García, 102 DPR 383, 386 (1974); Rodríguez v. Serra, 90 DPR 776, 778 (1964).

### **C. La parte co-demandada Oscar Vázquez Cruz**

La parte codemandada, Oscar Vázquez Cruz, nunca compareció a los procedimientos ante la primera instancia judicial. Debido a ello, el tribunal le anotó la rebeldía.

La consecuencia jurídica para una parte en rebeldía es que se dan por admitidas "las aseveraciones de las alegaciones afirmativas" de la demanda. Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1; Rodríguez v. Tribunal Superior, 102 DPR 290, 294 (1974); Rivera v. Goytía, 70 DPR 30, 33 (1949); Pérez v. Haeussler, 65 DPR 879, 882 (1946); Muñiz v. El Zenit, 27 DPR 29, 34 (1919); Muñoz v. Sepúlveda, 26 DPR 67, 70 (1917).



A su vez el efecto principal de una admisión es dispensar el requisito de probar tales hechos. Rivera Menéndez v. Action Service, *supra*, pág. 439. Es decir, cuando se admite un hecho la parte está relevada de probarlo porque quedó incontrovertido. Díaz Ayala et al. v. E.L.A., 153 DPR 675, 693 (2001); Sepúlveda v. Depto. de Salud, 145 DPR 560, 571 esc. 11 (1998).

Ahora bien, esto no significa la admisión automática de toda alegación, solo aquellas compuestas por "materias bien alegadas" quedan admitidas como hechos incontrovertidos. Continental Ins. Co. v. Isleta Marina, 106 DPR 809, 815-816 (1978). Materias bien alegadas son hechos incontrovertidos que, permiten una conclusión de responsabilidad o negligencia y, establecen una relación causal entre la conducta negligente o culposa, y el daño sufrido. Álamo v. Supermercado Grande, Inc., 158 DPR 93, 101 (2002).

Es por estas premisas que, en el contexto de la anotación de rebeldía de la parte codemandada, el estándar de prueba para las alegaciones consiste en determinar si la parte recurrida formuló alegaciones en contra del codemandado que superen la línea entre lo imaginable y lo factible. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, 5<sup>ta</sup> Ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2010, pág. 268; Véanse, Ashcroft v. Iqbal, 129 S. Ct. 1937 (2009); Bell Atlantic Corp. v. Twombly, 550 U.S. 544 (2007). Es decir, las alegaciones en la demanda en contra de la parte codemandada deben proveer las bases fácticas sobre las cuales descansa su reclamación que sean suficientes para elevar su derecho a la concesión de un remedio más allá

de un nivel especulativo. Bell Atlantic Corp. v. Twombly, *supra*, pág. 545.

El tratadista Hernández Colón explica el análisis:

El tribunal debe aceptar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demandada eliminando del análisis las conclusiones legales y los elementos de la causa de acción apoyados por aseveraciones conclusorias. Luego de brindarle veracidad a los hechos bien alegados, debe determinar si a base de éstos la demandada establece una reclamación plausible que justifique que el demandante tiene derecho a un remedio, guiado en sus análisis por la experiencia y el sentido común. De determinar que no cumple con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la demandada y no permitir que una demanda insuficiente proceda bajo el pretexto de que con el descubrimiento de prueba pueden probarse las alegaciones conclusorias.  
R. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 268;

En atención a la casuística reseñada comenzamos por transcribir las alegaciones en contra de la parte codemandada, Oscar Vázquez Cruz:

6. Que esas tres personas que acordaron dicho negocio fueron José L. Barreto, Julio Alexis Colón y Oscar Vázquez Cruz.
7. Que dicho solar se adquirió para ser segregado en cinco (5) lotes de los cuales corresponderían dos (2) al Sr. José L. Barreto, (2) al Sr. Julio Alexis Torres Colón y uno (1) al Sr. Oscar Vázquez Cruz.  
[...]
21. Que el Sr. Oscar Vázquez Cruz podría ser responsable directa o indirectamente de las pérdidas económicas y de los daños ocasionados a los demandantes ante el incumplimiento de las partes.

Los hechos expuestos en la demanda, respecto a Oscar Vázquez Cruz, impiden catalogar sus actuaciones como una de las condiciones contribuyentes, o una de las causas principales de los daños reclamados por el recurrido como consecuencia del incumplimiento de obligaciones previamente pactadas. Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al., *supra*, pág. 909; J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, 1<sup>ra</sup> ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1983, T. II, Vol. III, págs. 92.

En fin, al eliminar del análisis las conclusiones legales, y los elementos de la causa de acción apoyados en aseveraciones escritas en forma de conclusión, y al dar por ciertas las alegaciones bien redactadas, concluimos que, la demanda no cumple con los requisitos mínimos para una causa de acción de daños contractuales en contra de Oscar Vázquez Cruz según exige el Art. 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, 193 DPR 38, 56-57 (2015); Estremera v. Inmobiliaria Rac. Inc., 109 DPR 852, 856 (1980).

En virtud de todo lo antes expuesto, concluimos que el foro de primera instancia erró al no desestimar la demanda en contra de Oscar Vázquez Cruz debido a que, respecto a este último el recurrido "no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor". Ortiz Matías et al. v. Mora Development, 187 DPR 649, 654 (2013).

**D. La parte corecurrida, Deric Torres Colón.**

Todo demandante necesita legitimación activa para realizar con eficacia cualquier trámite judicial. Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center, 124 DPR 559, 563 (1989). Así pues, la Regla 15.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.1, requiere que toda acción se tramite "a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama".

La responsabilidad contractual se basa "en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito". Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc., 145 DPR 508, 521 (1998). A través de las acciones *ex contractu* se vindican los daños acaecidos como

consecuencia del incumplimiento de obligaciones previamente pactadas. Implícito en este axioma es "que al daño le preceda una relación jurídica entre las partes concernidas". Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al., *supra*, pág. 909. Ello incluye la reclamación de daños y perjuicios extracontractual producto del incumplimiento contractual, la cual no procede cuando entre las partes litigantes no exista una relación contractual previa. Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., 174 DPR 813, 822 (2008).

En Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., *supra*, nuestra última instancia en derecho local resolvió que, las acciones *ex contractu* solo pueden ser ejercitadas por una parte contratante en contra de la otra: "[p]or lo tanto, un tercero extraño a una relación contractual no está legitimado para exigir —al amparo del Art. 1054— el resarcimiento de los daños sufridos a raíz del incumplimiento de la obligación contractual". *Id.*, págs. 822-823.

Cuando una parte reclama ante un tribunal y carece de legitimación activa, su reclamo no es justiciable y procede la desestimación. Lozada Sánchez et al. v. JCA, 184 DPR 898, 924 (2012); Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe., 178 DPR 563, 592 (2010).

En este caso es un hecho material libre de controversia que la parte recurrida, Deric Torres Colón, es un tercero extraño respecto al vínculo contractual entre la parte peticionaria y el recurrido, Julio Torres Colón.

Por tanto, Deric Torres Colón carece de legitimación activa para comparecer como parte demandante en este caso, y el tribunal erró al no desestimar la demanda respecto a esa parte.

**V. Disposición del caso**

Por los fundamentos antes expuestos, *expedimos* este recurso de *certiorari*, *revocamos* la resolución recurrida, *desestimamos* la demanda en cuanto a Deric Torres Colón, y Oscar Vázquez Cruz, y *declaramos* ha lugar la reconvención incoada por la parte peticionaria. En consecuencia, *ordenamos* a la parte recurrida a pagar al petionario \$15,109.66. Finalmente, *devolvemos* el caso al foro de primera instancia para la continuación de los procedimientos de forma compatible con esta sentencia.

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