

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

IVELISSE PÉREZ DÁVILA

Demandante–Apelada

v.

ISABEL MARRERO
GONZÁLEZ

Co-Demandada–Apelante

JESÚS COBIÁN OJEDA,
FULANA DE TAL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Co-Demandada

KLAN202000599

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

Civil Núm.:
DAC2016-0458

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato;
Cumplimiento
Específico; Dolo;
Engaño;
Maquinaciones
Insidiosas; Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la juez Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2021.

Comparece a este foro intermedio la señora Isabel Marrero González (señora Marrero González o parte apelante), a través de un recurso de *Apelación*. Solicita la revocación de una Sentencia emitida el 30 de junio de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, en virtud del cual, el tribunal primario declaró Ha Lugar la demanda presentada en su contra y le impuso el pago de honorarios de abogado por temeridad.

La señora Ivelisse Pérez Dávila (señora Pérez Dávila o parte apelada), ha interpuesto su *Oposición a Escrito de Apelación*, con lo que damos por perfeccionado el recurso y procedemos con su adjudicación. Adelantamos, que hemos resuelto modificar la Sentencia emitida por el foro primario, eliminando la imposición a la parte apelante del pago de honorarios de abogado por temeridad.

NÚMERO IDENTIFICADOR

RES _____

-I-

La señora Pérez Dávila presentó una demanda contra la parte apelante sobre incumplimiento de contrato, cumplimiento específico, dolo, engaño, maquinaciones insidiosas y daños y perjuicios. En esta alegó que, mediando dolo, engaño y maquinaciones insidiosas, la apelante otorgó un Contrato de Opción en el 2005. Expuso, entre otras cosas, que ésta no cumplió con el lenguaje del referido contrato relacionado a las gestiones correspondientes que esta debía hacer para resolver unos “problemas” de tracto que existían en el Registro de la Propiedad. Los referidos “problemas” estaban relacionados al impedimento de inscribir la propiedad objeto del contrato de opción. El 26 de marzo de 2010 las partes otorgaron la escritura de compraventa, en la que se hizo constar que la propiedad se halla pendiente de presentación e inscripción.

Presuntamente, el Registrador notificó unas deficiencias que impedían la inscripción de la escritura otorgada en el 1996 ante el Notario Público, Jesús Cobián Ojeda (notario Cobián Ojeda). La falta de tracto existente llevada a la atención, a través de esas notificaciones no fueron atendidas, lo que impidió que la escritura suscrita por las partes de título fuese inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se adujo que, para el 2013 la señora Marrero González recibió una misiva de parte de la parte apelada en la cual requería el cumplimiento de lo acordado. La señora Pérez Dávila alegó que se ha visto impedida de solicitar un préstamo hipotecario utilizando su propiedad como garantía, por lo que posteriormente acudió al tribunal.

La señora Marrero González presentó su alegación responsiva a la demanda. Expuso que los problemas de tracto existentes relacionados a la propiedad eran de pleno conocimiento

de la parte apelada y que se hicieron constar en el instrumento suscrito por las partes. Rechazó las alegaciones en su contra relacionadas a haber actuado de forma dolosa, temeraria y contumaz. Puntualizó que la situación registral obedecía a actos atribuibles a terceros que no eran parte del pleito.

Luego de varios trámites procesales, la señora Pérez Dávila enmendó la demanda para acumular como codemandado al notario Cobián Ojeda. Entre otras cosas, señaló que la parte apelante tenía la obligación de corregir aquellas deficiencias notificadas en la Escritura Pública que se había presentado en el Registro de la Propiedad. La parte apelada expuso que realizó gestiones extrajudicialmente para localizar y conversar con el notario Cobián Ojeda, pero este expresó que no era su abogado. Destacó que la conducta del notario fue temeraria debido a que este compareció al tribunal y allí, durante una vista, se comprometió a realizar las gestiones relacionadas a la falta de tracto. En la referida vista el notario solicitó un término de treinta (30) días para realizar las gestiones ante el Registrador. El término le fue concedido y las gestiones nunca se concretizaron.

Tras varios trámites procesales, el foro primario le anotó la rebeldía al notario Cobián Ojeda y celebró el juicio en su fondo el 19 de diciembre de 2019. Mediante *Sentencia* dictada el 30 de junio de 2020, el Tribunal de Primera Instancia: (1) declaró Ha Lugar la demanda; (2) concluyó que hubo incumplimiento de contrato por parte de la señora Marrero González en cuanto a su obligación de realizar gestiones necesarias para resolver el problema registral, así como incumplimiento por parte del notario con relación a su obligación de corregir de manera oportuna las faltas que impedían inscribir instrumentos en el Registro de la Propiedad y ordenó por parte de éstos el cumplimiento contractual; (3) concluyó que la parte demandante, aquí parte apelada, **no**

presentó prueba suficiente y contundente de que haya sufrido daños por las acciones u omisiones de los demandados, ni pudo establecer la relación causal entre los actos de los demandados y los supuestos daños; y, (4) concluyó que la señora Marrero González y el notario Cobián Ojeda actuaron con temeridad debido a que pudieron haber evitado la celebración del pleito si hubiesen cumplido con sus obligaciones. Apoyado en su análisis, el foro primario condenó a la señora Marrero González, al pago de veinte mil dólares (\$20,000) por concepto de honorarios de abogado. De la misma forma, condenó al notario Cobián Ojeda al pago de una suma idéntica por el mismo concepto. La parte apelante solicitó la reconsideración del dictamen, lo que fue denegado.

Insatisfecha con lo resuelto, la señora Marrero González acude ante nos y en su recurso le imputa al foro primario haber incurrido en los siguientes errores:

- (1) Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, al determinar que la co-demandada Isabel Marrero incumplió con su obligación contractual de hacer las gestiones necesarias para que resolviera la situación registral de la propiedad objeto de la Demanda.
- (2) Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, al determinar que la co-demandada Isabel Marrero actuó con temeridad y proceder a imponerle el pago de honorarios de abogado a favor de la demandante.
- (3) Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, al imponer la suma de \$20,000.00 por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

-II-

-A-

El Código Civil aplicable a la controversia ante nuestra consideración dispone que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.” Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico 1930, según

enmendado, 31 LPRA sec. 2992. De la misma forma, en el Artículo 1044, 31 LPRA sec. 2994, establece que las obligaciones nacidas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y se deben cumplir según lo acordado. En virtud de lo anterior, desde que se perfecciona un contrato cada parte se obliga, no solamente a cumplir 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. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

Los daños reclamados por el incumplimiento de un contrato se conocen como daños contractuales. Estos se rigen por el Artículo 1054 del Código Civil *supra*, 31 LPRA sec. 3018 que dispone que, “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.” Esta partida tiene como propósito que las partes cumplan con las promesas a las cuales se obligaron pues, refieren a actos u omisiones voluntarios que conllevan la inobservancia de obligaciones anteriormente acordadas. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance Ins. Co.*, 185 DPR 880, 909 (2012). De lo anterior se desprende que, para que proceda una reclamación en daños contractuales es necesario que el daño sufrido surja exclusivamente como consecuencia del incumplimiento de una obligación pactada anteriormente, daño que no hubiese ocurrido sin la existencia del contrato. *Íd.*, pág. 909-910.

El acreedor de una obligación recíproca puede exigir el cumplimiento específico de su obligación o la resolución del contrato, más los daños y perjuicios sufridos y el abono de intereses. [Énfasis nuestro.] Artículo 1077 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 3052.

En *Muñoz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 DPR 813, 820-821 (2008), nuestro Alto Foro pronunció que, “[...] no cabe duda respecto a que en nuestro ordenamiento procede la compensación de los sufrimientos y las angustias mentales en acciones de incumplimiento contractual.” Detalló que la norma imperante es a los efectos de que en una acción por incumplimiento contractual procede la indemnización de los sufrimientos y angustias mentales probados, siempre que éstos se hubieran podido prever al momento de constituirse la obligación y sean consecuencia necesaria de su incumplimiento. *Íd.*, citando a *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33 (2006).

-B-

La Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, faculta a los tribunales a imponer el pago de una cuantía por concepto de honorarios de abogado. Al respecto, la referida disposición establece lo siguiente:

En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. [...].

Nuestra normativa jurisprudencial consagra que el concepto de temeridad es uno amplio. *Torres Montalvo v. García Padilla*, 194 DPR 760, 778 (2016). El mecanismo provisto en la Regla 44.1(d) tiene como propósito “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.” *Íd.*, citando a *Andamios de PR v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010), *et al.*

La imposición del pago de honorarios de abogado, de conformidad con la Regla 44.1, *supra*, supone que el tribunal haga una determinación de temeridad. La evaluación de si ha mediado

temeridad descansa en la discreción sana del tribunal. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 790 (2016). Los foros apelativos no deben intervenir con el ejercicio de esa discreción, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción; que el foro apelado actuó con prejuicio o parcialidad; que se equivocó al interpretar o aplicar cualquier norma de derecho procesal o sustantivo o cuando la suma impuesta resulte excesiva. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005).

-III-

En su recurso, la parte apelante expuso que el foro primario erró al determinar que esta había incumplido con su obligación contractual de hacer las gestiones necesarias para que resolviera la situación registral de la propiedad. Expuso que la obligación que esta incumplió era una accesoria o complementaria que puede dar lugar a acciones de daños y otras acciones, pero no da lugar a la resolución. Recalcó que el foro primario resolvió que la parte apelada no presentó prueba suficiente para sustentar sus daños, por ello entiende que no procede la sentencia en su contra.

En segundo lugar, arguyó que el foro primario erró al determinar que la parte apelante actuó con temeridad y proceder a imponerle el pago de honorarios de abogado a favor de la demandante. Expuso que la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil, señala, específicamente en su inciso (d), que el tribunal deberá imponerlos en caso de que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, lo que no aplica en cuanto a ella. Afirmó que, conforme la jurisprudencia aplicable, la temeridad se trata de una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. Aseveró que fue proactiva durante el trámite judicial y que el curso procesal del caso se extendió por causas atribuibles a la parte apelada. Destacó que la *Sentencia*

apelada estableció inequívocamente que la conducta de la parte apelante no fue dolosa, y que no se presentó evidencia que sostuviera el engaño, las representaciones falsas o las maquinaciones insidiosas alegadas. Por lo anterior, solicitó que este foro intermedio revoque las determinaciones del tribunal primario.

Por su parte, en su *Oposición a Escrito de Apelación* la señora Pérez Dávila expuso que, invirtió su dinero en la “absoluta certeza” de que la parte apelante arreglaría la situación para ella tener un título que se pudiera inscribir. Añadió que es incorrecto sostener que la responsabilidad de resolver el problema en el Registro de la Propiedad era del notario Cobián Ojeda, puesto que la señora Marrero González pudo haber acudido al tribunal en una “acción contra la Sucesión y contra el Notario.” Arguyó que el foro primario impuso los honorarios de abogado amparado en la discreción del tribunal al determinar que las partes actuaron de forma temeraria.

En cuanto al primer señalamiento de error es preciso puntualizar que, conforme el marco jurídico antes delineado y que aplica a la controversia, el remedio que un foro judicial puede conceder por una acción de incumplimiento de contrato es el cumplimiento específico o la resolución de este. El acreedor que solicita cumplimiento del contrato, también puede solicitar que se le indemnice por los daños sufridos. En el caso ante nuestra consideración, el foro primario entendió que hubo un incumplimiento contractual, por lo que esa causa de acción prosperó. En cuanto a los daños reclamados, el dictamen consignó que, a pesar de que se incumplió con el contrato, la parte apelada no pudo probar los daños que sufrió, por ello no le otorgó suma alguna por este concepto. En su lugar, como remedio se ordenó el cumplimiento específico por ambos demandados.

El tribunal primario arribó a su determinación tras concluir que al momento del otorgamiento era de conocimiento que había un problema de tracto registral y que hubo un compromiso de la parte apelante de corregirlo para lograr la inscripción a favor del adquirente apelado, sobre lo cual luego del otorgamiento no hubo acción afirmativa posterior de su parte. Esa prueba no fue contradicha por la aquí parte apelante. Esta tampoco nos demostró error manifiesto, parcialidad o irrazonabilidad por parte del foro primario en ese dictamen.

En lo pertinente a la temeridad, en el dictamen impugnado se dispuso: “[e]ste pleito fue uno innecesario que podía resolverse sin llegar a juicio si la señora Marrero González hubiera realizado oportuna y diligentemente las gestiones necesarias para resolver el problema registral y si el notario Cobián Ojeda hubiera corregido las deficiencias de la escritura que provocó tales problemas registrales.”¹ Basado en ello, el foro primario encontró en temeridad a la parte apelante tomando en consideración gestiones relacionadas a la causa de acción de incumplimiento contractual, que en unión a otros actos, un tercero debió haber ejecutado.

Un detenido examen del expediente y del contenido de la sentencia, nos lleva al convencimiento de que el trámite procesal que releva este caso no refleja el tipo de conducta que se castiga con la imposición de honorarios de abogado por temeridad. Del tracto procesal se desprende la cooperación de la parte apelante con el proceso judicial. También, salta a la vista que las omisiones del notario Cobián Ojeda limitaron el marco de acción que la señora Marrero González podía ejercer con relación a la falta de tracto en el Registro de la Propiedad. No podemos perder de vista, que la parte apelada conocía al momento de otorgar el contrato de opción y la escritura de compraventa que la propiedad no estaba

¹ Sentencia del 30 de junio de 2020, Apéndice 21 del Escrito de Apelación.

inscrita y de las dificultades existentes respecto a ese trámite. La señora Pérez Dávila no prosperó en todas sus causas de acción y la parte apelante legítimamente se defendió en el litigio. Por ello, coincidimos con la señora Marrero González que los errores 2 y 3 señalados fueron cometidos. No se ajusta a derecho la imposición de temeridad con una cuantía que resulta además irrazonable. Ello nos obliga a intervenir con la discreción del foro recurrido en este aspecto.

-IV-

Por los fundamentos antes consignados, MODIFICAMOS la sentencia apelada a los únicos fines de eliminar la determinación de temeridad efectuada y la cuantía impuesta a la señora Isabel Marrero González en concepto de honorarios de abogado. En los demás extremos, se CONFIRMA la 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