

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

DENISSE RIVERA
IZQUIERDO

Apelada

v.

JOSÉ RAMÓN RIVERA
IZQUIERDO Y OTROS

Apelante

KLAN202000600

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

Civil Núm.:
D DP2013-1018

Sobre: Daños y
Perjuicios
Contractuales

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pagán Ocasio y el Juez Ronda Del Toro¹

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de diciembre de 2021.

Oriental Bank and Trust [en adelante, "Oriental Bank"] nos solicita la revisión y revocación de la Sentencia emitida el 20 de mayo de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante, TPI). Mediante referida Sentencia el foro primario declaró Ha Lugar la demanda presentada por Denisse Rivera Izquierdo [en adelante, "Denisse Rivera o apelada"] en contra de su hermano, José Ramón Rivera Izquierdo, [en adelante "José Rivera"] y Oriental Bank.

Por las razones que exponemos a continuación confirmamos el dictamen apelado.

I.

El 5 de diciembre de 2013, Denisse Rivera instó una demanda en contra de varias personas incluyendo a Oriental Bank, José Rivera, Migdoel Rodríguez (tasador) y Jesús Conde

¹ Mediante la Orden TA-2020-167 del 16 de diciembre de 2020, se designó al Hon. Eric Ronda Del Toro, en sustitución del Hon. Carlos I. Candelaria Rosa.

(ingeniero). En esta demanda, Denisse Rivera alegó que sufrió daños como consecuencia de tanto la conducta fraudulenta por parte de José Rivera, que es su hermano, como de la crasa negligencia por parte de Oriental Bank, Migdoel Rodríguez y Jesús Conde durante los trámites de un negocio de compraventa y constitución de hipoteca sobre un bien inmueble, el cual se llevó a cabo en el año 2004. En la contestación a la demanda, Oriental intentó levantar la defensa de prescripción; sin embargo, el foro primario entendió que la misma no era de aplicación en este caso.

En específico, Denisse Rivera alegó que su hermano, José Rivera, le ofreció vender a ésta el lote ubicado en la Carretera 165 Km 4.0 Reparto Mariela D-6, Toa Alta, P.R. 00953, el cual cuenta con una vivienda de cemento y que ésta aceptó la oferta. Ambos hermanos comparecieron a Oriental Bank para el trámite de financiar la compraventa de la propiedad por parte de la apelada. Como parte del proceso de financiamiento, la institución bancaria envió a un tasador, Migdoel Rodríguez, quien preparó un informe de tasación de la propiedad por él evaluada. Oriental Bank envió además a un ingeniero civil, Jesús Conde, y este último preparó un "plot plan" que reflejaba la realidad física de una propiedad que supuestamente alguien interesaba comprar. Ambos documentos, el informe de tasación y el "plot plan", identificaban erróneamente la propiedad como la D-14 en lugar de la D-6 que era la que la apelada interesaba comprar.

El 12 de febrero de 2004 Denisse Rivera y José Rivera suscribieron un Contrato de Compraventa mediante escritura pública. Sin embargo, el objeto de dicha compraventa fue la propiedad D-14, la cual consiste en un barranco inhabitable sobre el cual no existe ninguna estructura. Denisse Rivera deseaba comprar la estructura residencial localizada en la propiedad D-6 y

firmó el contrato de compraventa bajo la impresión de que compraba la propiedad D-6. Oriental Bank otorgó contrato de Hipoteca por escritura pública.

Luego, Denisse Rivera realizó sus pagos mensuales diligentemente desde el año 2004 hasta el 2013. En cuanto a esto último, ésta declaró en corte abierta haber pagado aproximadamente \$130,000 en concepto de la hipoteca, haber incurrido en mejoras a la propiedad ascendentes a \$60,000 aproximadamente; y aunque de esto último no se presentó prueba documental, dicha parte del testimonio no fue impugnada y el foro primario le adjudicó entera credibilidad.

En el año 2013 Denisse Rivera acude a Doral Bank, banco que había adquirido el crédito hipotecario, en busca de refinanciar su préstamo. Es en este entonces que Doral Bank le indica a Denisse Rivera que la propiedad que está pagando y la que está a su nombre en el Registro de la Propiedad es la D-14, en la cual no hay ninguna estructura.

La propiedad D-6 constaba en el Registro de la Propiedad a nombre de José Rivera y éste utilizó dicho lote como garantía en varios préstamos hipotecarios con otras instituciones bancarias a sabiendas de que la propiedad era ocupada por su hermana, Denisse Rivera, y que ésta última estaba bajo la creencia de que la propiedad D-6 era suya.

El foro primario, luego de aquilatar toda la prueba, determinó que José Rivera demostró malicia premeditada y claro menosprecio por el bienestar personal de su hermana, Denisse Rivera, al defraudarla en dicha compraventa al hacerle creer que el predio que estaba comprando era el que tenía la residencia enclavada en él, cosa que él conocía que no era cierto. Debido a este engaño y fraude, lo que se inscribió en el Registro de la

Propiedad a nombre de Denisse Rivera fue la propiedad D-14 y no la D-6, como le habían hecho creer.

Por otro lado, el foro de instancia determinó que Oriental Bank fue negligente en la supervisión de la preparación de las escrituras de compraventa y preparación de los demás documentos necesarios para el negocio jurídico en cuestión. Esta negligencia se debe a que no se hizo el "due diligence" necesario y requerido para verificar que en efecto el contrato de compraventa y constitución de hipoteca que se estaba llevando a cabo era el correcto y que todos los documentos así lo demostraran.

En cuanto a esto, Oriental Bank preparó toda la documentación conforme al predio D-14, cuando la intención de Denisse Rivera era adquirir el predio D-6. Oriental Bank no verificó que el predio objeto de la compraventa por parte de la apelada era uno distinto al que estaba siendo tasado y medido.

Respecto a los demandados Migdoel Rodríguez y Jesús Conde el foro primario determinó que estos descansaron en la identificación del supuesto lote objeto de compraventa conforme la información brindada por la parte que los contrató, Oriental Bank. Se determinó a su vez, que no hubo negligencia alguna por parte del ingeniero civil o el tasador, pues no se demostró que estos se hayan apartado de su práctica profesional ni que hayan utilizado un procedimiento inadecuado mientras realizaron sus tareas.

En lo pertinente, y además de los gastos incurridos en el pago de la hipoteca y mejoras a la propiedad, Denisse Rivera declaró que sufrió angustias mentales por no dormir, desunión familiar, vivir con el temor de ser desalojada de su hogar y no poder dejarle algo a su hijo.

En fin, el foro primario declaró Ha Lugar la demanda instada por Denisse Rivera en contra de José Rivera y Oriental Bank. En cuanto a los demandados Migdoel Rodríguez y Jesús Conde, el foro de instancia desestimó la demanda. En su Sentencia, el foro de instancia declaró nula la constitución de hipoteca por haberse constituido sobre la propiedad errónea al contrato de compraventa real entre los hermanos y que no pertenece a Denisse Rivera, y ordenó a Oriental Bank a devolverle a Denisse Rivera la cantidad pagada por ésta en concepto de la hipoteca.

A su vez, el foro primario le ordenó a José Rivera la devolución de los \$60,000 por concepto de todas las mejoras que Denisse Rivera le hizo a la propiedad durante los años que la vivió. En cuanto a las angustias mentales, el foro de instancia condenó a José Rivera y Oriental Bank a sufragar la cantidad de \$20,000.00 a favor de Denisse Rivera, y determinó que responden José Rivera en un 60% y Oriental Bank en un 40%.

Por último, el foro primario le impuso una cuantía a José Rivera y a Oriental Bank de \$6,000.00 en concepto de honorarios por temeridad a favor de la parte demandante, de los cuales responden José Rivera en un 60% y Oriental Bank en un 40%.

Inconformes con el dictamen del foro de instancia, Oriental Bank presentó el recurso de epígrafe, en el cual señaló la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NEGARSE A ATENDER EN SUS MÉRITOS LA DEFENSA DE PRESCRIPCIÓN PLANTEADA Y, POR ENDE, AL NO DICTAR SENTENCIA PARCIAL PARA DESESTIMAR LA DEMANDA POR ESTAR PRESCRITA EN LO QUE A ORIENTAL RESPECTA.

SEGUNDO ERROR: EN LA ALTERNATIVA DE QUE NO PROCEDA LA DEFENSA DE PRESCRIPCIÓN, ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO APLICAR LA FIGURA DE CONTRATISTA INDEPENDIENTE CUANDO EN ESTE CASO SE CONFIGURAN TODOS SUS

ELEMENTOS PARA EXCEPTUAR A ORIENTAL BANK DE RESPONSABILIDAD.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ESTABLECER UNA CUANTÍA EXCESIVA EN CONCEPTO DE DAÑOS QUE NO FUERON PROBADOS A CABALIDAD Y AL ORDENAR LA NULIDAD DE LA HIPOTECA CUANDO ESTE NO FUE UN REMEDIO SOLICITADO POR LA PARTE DEMANDANTE.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ESTABLECER QUE ORIENTAL BANK FUE TEMERARIA EN LA LITIGACIÓN.

El 7 de octubre de 2020 Denisse Rivera, por conducto de su representación legal, presentó su Alegato en oposición al recurso de apelación.

Con la comparecencia de ambas partes procedemos a resolver. Veamos el derecho que aplica a esta controversia.

II.

A.

Prescripción de Acciones por Daños Contractuales

La prescripción es el concepto que delimita el momento en que se extinguen los derechos y las acciones de cualquier clase. Según expresado por el Tribunal Supremo, “[s]u fundamento descansa en la necesidad de poner fin a la inseguridad jurídica y a otros efectos adversos que surgen cuando se postergan o dejan pendientes posibles acciones judiciales”. Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 321 (2004). Según se establece en el Artículo 1861 del Código Civil de 1930, ya derogado, 31 LPRA sec. 5291 (siendo este el Código que aplica a esta controversia), “[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley”. Véase, Conde Cruz v. Resto Rodríguez et al., 205 DPR 1043, 1067 (2020).

De este modo, la prescripción “es materia de derecho sustantivo, y no procesal, regida expresamente por nuestro Código Civil”. Meléndez Guzmán v. Berríos López, 172 DPR 1010, 1017 (2008). Así, el Código Civil de 1930, supra, establece

claramente cuál será el periodo prescriptivo de una causa de acción personal que surja a raíz de una relación contractual entre las partes.

Según el Código Civil de 1930 (ya derogado pero rige esta controversia:

La acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años, **y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince (15).**

Artículo 1864 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5294. (negrillas suplidas).

Es decir que, en nuestro ordenamiento, conforme al Código Civil de 1930, ya derogado, una persona cuenta con 15 años desde que conoce del daño contractual sufrido para ejercitar una acción personal contra el otro contratante.

Por otro lado, cuando el daño ocasionado es uno extracontractual y se debe la culpa o negligencia de una persona, el damnificado cuenta con un término de un (1) año para ejercitar su acción. Artículo 1868 del Código Civil de 1930, supra, 31 LPRA sec. 5298.

El efecto de estos términos es que cuando transcurre el periodo prescriptivo fijado por la ley, el deudor queda liberado de su obligación, en tanto puede negarse a cumplir con ella, por el fundamento de que esta fue reclamada tardíamente. Meléndez Guzmán v. Berríos López, supra, en la pág. 1018.

Sin embargo: “[e]l tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse”. Artículo 1869 del Código Civil de 1930, supra, 31 LPRA sec. 5299. Como resultado de dicho lenguaje, en nuestro ordenamiento

imperera la teoría cognoscitiva del daño. Sobre esta teoría, el Tribunal Supremo considera que “puede considerarse como una excepción a la norma de que un término prescriptivo comienza a transcurrir cuando objetivamente ocurre el daño . . .”. COSSEC et al. v. González López et al., 179 DPR 793 (2010), a la pág. 806.

En fin, ello implica que el transcurso del referido término comienza tan pronto el agraviado “conoció o debió conocer los elementos necesarios para ejercer su causa de acción [...]”. Conde Cruz v. Resto Rodríguez et al., supra, págs. 27-28 (citas omitidas).

B.

Doctrina del Contratista Independiente

Nuestro Tribunal Supremo ha tenido la oportunidad de distinguir entre la responsabilidad civil de un empleador o principal y la de un contratista independiente por actuaciones que afectan a terceros. Así, en Martínez v. Chase Manhattan Bank, 108 DPR 515, 521-523 (1979), se reiteró el principio que rige esta cuestión: de ordinario, “el empleador no responde por los actos de su contratista independiente”, aunque existen excepciones que pueden acercar o confundir ambas responsabilidades.

Así, el empleador del contratista no responde por la negligencia corriente de este último que resulte en daño a una tercera persona, ni por su inobservancia de precauciones de rutina que un contratista cuidadoso debe usualmente tomar. La responsabilidad del empleador gira en torno a riesgos especiales, peculiares al trabajo que deba realizarse y que surgen de su naturaleza o del sitio donde deba realizarse, contra los cuales un hombre razonable reconocería la necesidad de tomar

precauciones especiales. Martínez v. Chase Manhattan Bank, supra, en las págs. 522–523.

El Tribunal Supremo volvió a interpretar esa norma en López v. Gobierno Mun. de Cataño, 131 DPR 694, 704 (1992), y señaló que “el empleador solamente responderá por su propia culpa o negligencia en aquellos casos en que deje de tomar medidas de precaución especiales en atención a los riesgos particulares de una obra y tal omisión provoque daños a terceras personas. Además, será necesario que los daños hayan sido previsibles para el empleador”. López v. Gobierno Mun. de Cataño, supra, en las págs. 708–709.3

Es decir, la norma básica sobre la responsabilidad del principal sigue siendo que “el empleador no debe responder por la negligencia del contratista independiente cuando ejerza la debida diligencia para asegurarse que la persona contratada cuenta con las destrezas y experiencia suficientes para llevar a cabo el trabajo, por lo que es de esperar que tomará las medidas de precaución necesarias para evitar los riesgos que pueda ocasionar la obra. En tales circunstancias, se entenderá que el empleador ha actuado como un hombre prudente y razonable al delegar las labores en una persona capacitada para llevar a cabo el trabajo”. Pons v. Engebretson, 160 DPR 347, 358 (2003).

C.

Valoración de Daños

La gestión judicial de valoración de daños es sumamente complicada y angustiosa porque “no existe una tabla o computadora electrónica que recoja todos los elementos y premisas inarticuladas que nutren la valoración del dolor físico y mental humano, que permita, mediante la aplicación de unas

teclas o el oprimir unos botones, obtener el resultado final apropiado". Urrutia v. A.A.A., 103 DPR 643, 647 (1975).

Es por esto que la estimación de daños descansa sobre el ejercicio discrecional prudente, juicioso y razonable del juzgador de hechos animado por un sentido de justicia y de conciencia humana. Por todo lo cual, es norma establecida que los tribunales apelativos no deben intervenir con las indemnizaciones concedidas, salvo que sean ridículamente bajas o exageradamente altas, a la luz de la prueba sobre daños presentada. Estando esto fundado en criterios de estabilidad y de respeto a los tribunales de primera instancia. S.L.G. Rodríguez v. Nationwide, 156 DPR 614, 623 (2002). Véase además, Urrutia v. A.A.A., supra.

D.

Nulidad de Contratos y Nulidad de Hipoteca

Un contrato existe desde que concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de 1930, supra, 31 LPRA sec. 3391; Díaz Ayala et al. v. E.L.A., 153 DPR 675, 690-691 (2001). Con relación al objeto del contrato, en las obligaciones de dar, éste consiste en las cosas que son materia de la obligación. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil. Tomo IV, Vol. II. Derecho de Contratos. Universidad Interamericana de Puerto Rico 1990, en la pág. 68.

Para que la prestación del consentimiento de las partes sea considerada válida, es necesario que las partes tengan una voluntad capaz. J.R. Vélez Torres, op. cit., en la pág. 45. Se considera que ha habido vicio en el consentimiento cuando al darlo, ha habido error, dolo, violencia o intimidación. Artículo 1217

del Código Civil de 1930, supra, 31 LPRA sec. 3404. La doctrina se expresa en el sentido de que el error al que se refiere el Código Civil del 1930 es aquél que recae sobre el objeto de la obligación que nace como consecuencia de la creación del negocio jurídico. J.R.Vélez Torres, op. cit., en la pág. 46. En este tipo de vicio, hay dos ocasiones en las cuales tiene el efecto de invalidar el contrato, siendo la primera de ellas que exista error en la sustancia de la cosa que es objeto del contrato. J.R. Vélez Torres, op. cit., en la pág. 48.

Cuando se habla de la sustancia del objeto, se incluye el error sobre la identidad del objeto, la materia de la que está compuesto y sobre las cualidades esenciales. J.R. Vélez Torres, op. cit., en la pág. 48. De haber este tipo de error, nos encontraríamos frente a un vicio del consentimiento de los que invalidan los contratos. Esto, porque no se habría cumplido con uno de los tres requisitos necesarios para la existencia del contrato, el objeto cierto. Los contratos son radicalmente nulos cuando les falta el consentimiento, el objeto y/o la causa. Artículo 1213 del Código Civil de 1930, supra, 31 LPRA sec. 3391; J.R. Vélez Torres, op. cit., en la pág. 122. Así, al faltarle uno de los elementos, el contrato en efecto no existe.

Si un contrato es absolutamente nulo, no engendra ni modifica ni extingue relaciones jurídicas, pues no creó ninguna relación entre las partes porque nunca advino vinculante. Por esta razón, la nulidad absoluta opera de pleno derecho y no es necesaria impugnación previa. J.R. Vélez Torres, op. cit., en la pág. 124.

Ahora bien, en cuanto a la nulidad de una hipoteca, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2015 establece en su artículo 81, en lo

pertinente, que “[l]a hipoteca otorgada por el que no tenga derecho para ello, no prevalecerá aunque el otorgante adquiriera después dicho derecho.” Art. 81 de la Ley Núm. 210-2015 (30 LPRA sec. 6108).

Por su parte, el artículo 1756 del Código Civil de 1930, establece en relación a lo que se requiere para el contrato de hipoteca: (1) que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación, y (2) *que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que hipoteca*. 31 LPRA sec. 5001. (énfasis suplido).

En cuanto a esto, debido a que uno de los elementos esenciales de todo contrato es el consentimiento, sería *nula* toda hipoteca otorgada por quien no tiene facultad para hacerlo o tampoco actúa en representación del mismo. A.C. Gómez Pérez y L.I. Quintana Llorens, La Hipoteca en el Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño, Ed. Temis S.A., 2021, en las págs. 120-121. (énfasis suplido).

E.

Imposición de Honorarios por Temeridad

Las Reglas de Procedimiento Civil otorgan a los tribunales la facultad de imponer honorarios de abogado “[e]n caso de que [la] parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad . . .”. 32 LPRA Ap. V, R. 42.1(d). En cuanto a esto, la determinación de “si ha mediado o no temeridad recae sobre la sana discreción del tribunal sentenciador y solo se intervendrá con ella en casos en que ese foro haya abusado de tal facultad”. Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al., 185 DPR 880, 926 (2012) (citas omitidas).

Ahora bien, “[e]l concepto temeridad es amplio”. Torres Montalvo v. Gobernador ELA, 194 DPR 760, 778 (2016). El

Tribunal Supremo lo "ha descrito como un comportamiento que incide en los procesos judiciales y afecta, tanto el buen funcionamiento de los tribunales, como la administración de la justicia". Torres Montalvo v. Gobernador ELA, supra. (citas omitidas). Sirven como una penalidad cuando la parte actúa con "terquedad, obstinación, contumacia e insistencia . . .", particularmente, cuando "en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito". Torres Montalvo v. Gobernador ELA, supra. (citas omitidas).

Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha considerado suficiente para la existencia de temeridad:

- (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente;
- (2) defenderse injustificadamente de la acción;
- (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida;
- (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía prima facie su responsabilidad, y
- (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación.

C.O.P.R. v. S.P.U., 181 DPR 299, 342 (2011) (cita omitida).

No obstante, esta no es una lista taxativa y la determinación de temeridad descansa en la discreción del tribunal, al considerar los siguientes factores: "(1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada, y (5) el nivel profesional de los abogados". C.O.P.R. v. S.P.U., supra, en las págs. 342-343. (citas omitidas).

A la luz de la antes mencionada normativa, procedemos a evaluar.

III.**A.**

Veamos el primer señalamiento de error.

En este caso la Sra. Denisse Rivera sufrió una serie de daños como consecuencia de los actos de su hermano, José Rivera, y la negligencia crasa por parte de Oriental Bank. Los daños ocurrieron para el año 2004, año en el cual se otorgó el contrato de compraventa y se constituyó la hipoteca en cuestión.

Ahora bien, no fue hasta que Denisse Rivera acudió a Doral Bank con miras de refinanciar su préstamo hipotecario, en marzo de 2013, que advino en conocimiento de los daños sufridos. Posteriormente, en diciembre de ese mismo año, Denisse Rivera presentó la demanda en daños y perjuicios que da lugar a la Sentencia que revisamos hoy.

Recordamos que en nuestro ordenamiento impera la teoría cognoscitiva del daño. Es decir, que el transcurso del término prescriptivo para las acciones de daños y perjuicios comienza tan pronto el agraviado conoció o debió conocer los elementos necesarios para ejercer su causa de acción.

Resulta evidente entonces que en este caso el término prescriptivo de 15 años para que Denisse Rivera instara su acción en daños contractuales comenzó a transcurrir a principios del año 2013, ya que este fue el momento en el cual advino en conocimiento del daño sufrido. Por lo que, al demandar en diciembre de 2013, Denisse Rivera instó su demanda dentro del término prescriptivo para este tipo de acción.

Por lo expuesto anteriormente, concluimos que el primer error señalado no fue cometido.

B.

Segundo señalamiento de error.

En el caso ante nos, los demandados Jesús Conde (ingeniero civil) y Migdoel Rodríguez (tasador) no eran empleados de Oriental Bank; sino que fueron contratados por la institución bancaria para realizar la tasación y el "plot plan" sobre una propiedad.

Oriental Bank alega que, al no ser sus empleados, la institución bancaria no debe de responder por actos negligentes de Jesús Conde y Migdoel Rodríguez en virtud de la figura del contratista independiente. Aunque al apelante le asiste la razón en cuanto a esto último, debemos recordar que en este caso el foro primario no le adjudicó ningún grado de negligencia ni responsabilidad a los codemandados Jesús Conde y Migdoel Rodríguez. Este Tribunal coincide con esa determinación.

El foro primario determinó que cada una de las personas contratadas por Oriental para llevar a cabo las gestiones de tasación y agrimensura, descansaron en la identificación del supuesto lote objeto de compraventa conforme a la información brindada por la parte que los contrató, Oriental Bank. Además, no se probó que Jesús Conde ni Migdoel Rodríguez se hayan apartado de su práctica profesional ni que hayan utilizado un procedimiento inadecuado mientras realizaron sus tareas.

Es decir, el foro primario ordenó a Oriental Bank a responder por su propia negligencia crasa en el manejo de la solicitud de Denisse Rivera, al no percatarse de la discrepancia entre la propiedad que realmente esta última interesaba comprar y la que por error finalmente se vendió e hipotecó, y no se le adjudicó negligencia de ninguno de los contratistas independientes, pues estos último no incurrieron en negligencia alguna y actuaron

conforme la información que un funcionario de Oriental Bank le proveyó.

Por todo lo anterior, concluimos que el segundo error señalado no fue cometido.

C.

Tercer señalamiento de error.

En este caso, luego de apreciar la prueba documental y testifical, el foro de instancia condenó a los codemandados José Rivera y Oriental Bank a sufragar la cantidad de \$20,000.00 a favor de Denisse Rivera, en concepto de indemnización por las angustias mentales sufridas por la demandante.

En cuanto a esto, Denisse Rivera testificó haber sufrido angustias mentales por no dormir, desunión familiar, vivir con el temor de ser desalojada de su hogar y no poder dejarle algo a su hijo. Este Tribunal entiende que la cuantía concedida por el foro primario es más que razonable considerando la gravedad de los daños sufridos. Es decir, la cuantía de \$20,000.00 en concepto de indemnización por las angustias mentales sufridas no es ridículamente baja ni exageradamente alta, a la luz del testimonio presentado por Denisse Rivera, al cual el foro de instancia le adjudicó entera credibilidad.

Por otro lado, Oriental señala que el foro primario erró al declarar nula la hipoteca. Este Tribunal entiende que este error no fue cometido. Veamos.

El foro primario inicialmente declaró nulo el contrato de compraventa entre Denisse Rivera y José Rivera, esto bajo el fundamento de que el consentimiento de Denisse Rivera fue viciado mediante la conducta dolosa por parte de su hermano. Este Tribunal coincide con el foro de instancia. Además, la conducta dolosa provocó que existiera un error en cuanto a la

identidad del objeto del contrato, ya que Denisse pensó que compraba una casa y realmente compraba un barranco inhabitable.

Recordemos que cuando existe un error en la identidad del objeto, la materia de la que se compone o sus cualidades esenciales, nos encontramos frente a un vicio del consentimiento que invalida el contrato. Esto, porque no se ha cumplido con uno de los tres requisitos necesarios para la existencia de un contrato, el objeto cierto. Es decir, que al Denisse Rivera comprar un barranco en lugar de una casa, lo cual era su verdadera intención, actuó bajo un error sobre la identidad del objeto que provocó que el contrato en cuestión sea uno radicalmente nulo.

Ahora bien, debido a que el contrato de compraventa entre Denisse Rivera y José Rivera es radicalmente nulo y que, en efecto, un contrato nulo es uno que nunca existió, la Sra. Denisse Rivera nunca adquirió ni fue propietaria de la finca D-14. Por lo que la hipoteca también es nula pues se constituyó sobre la finca D-14 por quien no tenía facultad para ello. Es decir, Denisse Rivera no podía hipotecar una propiedad que no le pertenecía.

Finalmente recordemos que la nulidad radical o absoluta opera de pleno derecho y no es necesaria impugnación previa. Es decir, Denisse Rivera no tenía que levantar ninguna acción ni incluir ninguna súplica para que el foro primario pudiera declarar nula la hipoteca en cuestión.

Por todo lo anterior, concluimos que el tercer error señalado no fue cometido.

D.

Cuarto señalamiento de error.

En el caso ante nos, el foro de instancia condenó a los codemandados José Rivera y Oriental Bank al pago de \$6,000.00

en honorarios por temeridad a favor de la parte demandante. Tomando en consideración que la determinación de si ha mediado o no temeridad recae sobre la sana discreción del tribunal sentenciador y que solo se intervendrá con ella en casos en que ese foro haya abusado de tal facultad, este Tribunal intervendrá con la determinación del foro primario relativo a la imposición de honorarios por temeridad.

Es decir, entendemos que el foro primario no abusó de su poder al imponer honorarios por temeridad. Es necesario resaltar que este es un caso del cual se desprende de manera prima facie la negligencia crasa de Oriental Bank y la conducta dolosa y maliciosa por parte de José Rivera. Sin embargo, ambos codemandados insistieron en defenderse injustificadamente de la acción, provocando de esta manera que Denisse Rivera haya tenido que asumir la molestia, los gastos y las inconveniencias de un pleito, innecesariamente.

Por lo anteriormente expuesto, concluimos que el cuarto error señalado no fue cometido.

IV.

En mérito de las consideraciones antes expresadas, se confirma la Sentencia apelada.

Notifíquese inmediatamente.

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

Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones