

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

PLAYA BAHÍA, INC., LLC

Demandante-Apelada

V.

ISMAEL LIND  
HERNÁNDEZ; Y OTROS

Demandados-Apelantes

KLAN202000744

**Apelación**

procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Civil Núm.  
K AC2015-0405  
(504)

Sobre:  
Incumplimiento de  
contrato; daños  
contractuales

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Pagán Ocasio y la Jueza Rivera Pérez.<sup>1</sup>

Rivera Pérez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de septiembre de 2022.

Comparece la Sra. María E. Lind Fuentes, la Sra. Olga E. Reyes Colón, la Sra. Carmen I. Lind Anés, el Sr. Ismael Lind Hernández y la sucesión del Sr. Marcelino Lind Allende, compuesta por el Sr. Daniel J. Lind Lewis, el Sr. Leslie Lind Robles y la Sra. Nadia Lind García y nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* dictada el 6 de julio de 2020 y notificada el 7 de julio de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante, TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada por Playa Bahía, Inc. (en adelante, Playa Bahía); y declaró No Ha Lugar la reconvencción presentada por los apelantes.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se modifica la cuantía concedida por concepto indemnización para

---

<sup>1</sup> Conforme a la Orden Administrativa OATA-2022-102 del 5 de mayo de 2022, mediante la cual se asignada a la Jueza Rivera Pérez en sustitución de la Juez Barresi Ramos.

reducirla a \$60,000.00; se confirma lo dispuesto con respecto a la devolución de los \$70,000.00 que Playa Bahía le había entregado a los Representantes de la Sucesión en calidad de depósito; y se ordena a Playa Bahía a demoler las edificaciones y remover los escombros de las obras de construcción del proyecto turístico que se construyeron en la franja de terreno de la Finca Lind y a restituir a los Representantes de la Sucesión en la posesión de su propiedad. Así modificada, se confirma la *Sentencia* apelada.

### I

Es importante destacar como trasfondo fáctico del caso que la Sra. María E. Lind Fuentes, la Sra. Olga E. Reyes Colón, la Sra. Carmen I. Lind Anés, el Sr. Marcelino Lind Allende y el Sr. Ismael Lind Fuentes (en adelante, Representantes de la Sucesión), junto con otros parientes, son dueños en común proindiviso de una finca de aproximadamente catorce (14) cuerdas de terreno localizada en el barrio Medianía Alta del municipio de Loíza (en adelante, Finca Lind) por haberla heredado de Don Victoriano Lind Escobar. La compañía Summertime Developers Corp. (en adelante, Summertime), para el 2002, comenzó a construir un proyecto turístico en la finca que colinda con la Finca Lind. En ese mismo año, los Representantes de la Sucesión presentaron una demanda contra Summertime con el propósito, entre otros, de reivindicar una franja de terreno de aproximadamente quince mil (15,000) metros cuadrados de la Finca Lind que alegadamente había sido invadida por Summertime y sobre la cual se estaban construyendo parte de las obras del proyecto turístico.<sup>2</sup> Aun estando pendiente el litigio, Playa Bahía adquirió la finca perteneciente a Summertime, así como el referido proyecto turístico, por lo que fue incluida como parte demandada en el caso de reivindicación. En ánimo de transigir el

---

<sup>2</sup> *Josefina Lind Fuentes, y otros, v. Playa Bahía, Inc.*, Civil Núm. FNAC 2005-0059.

pleito, el 6 de diciembre de 2006, los Representantes de la Sucesión y Playa Bahía otorgaron un *Contrato de Opción de Compra* (en adelante, *Contrato de Opción*) sobre diez (10) cuerdas de terreno de la Finca Lind, incluyendo, entre estas, la franja de terreno de aproximadamente quince mil (15,000) metros cuadrados que alegadamente había sido invadida por Summertime. El 6 de febrero de 2009, notificada el 2 de marzo de 2009, se dictó *Sentencia*, mediante la cual se aprobaron y acogieron los términos y condiciones del *Contrato de Opción* y se dio por concluido el pleito de reivindicación entre las partes.

Luego de múltiples sucesos, el 29 de abril de 2015, Playa Bahía presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato, daños y perjuicios y cobro de dinero en contra de los Representantes de la Sucesión.<sup>3</sup> La demanda fue enmendada en tres ocasiones, siendo la última la presentada el 6 de abril de 2016 (*Tercera Demanda Enmendada*).<sup>4</sup> En síntesis, Playa Bahía alegó que los Representantes de la Sucesión incumplieron con los términos y condiciones del *Contrato de Opción* al no haber segregado la parcela objeto del contrato de la finca principal ni llevado a cabo los demás trámites a los que se obligaron, los cuales eran necesarios para transferir el título de propiedad. Playa Bahía alegó que el incumplimiento contractual de los Representantes de la Sucesión impidió que él pudiera ejercer su derecho de opción y le causó daños. En cuanto a los daños, Playa Bahía alegó lo siguiente:

“Los daños causados incluyen la pérdida del proyecto colindante, la pérdida de negocio de la venta posterior del terreno a ser adquirido en el contrato, los gastos incurridos por negociaciones y gestiones encaminadas a consumir estos negocios, los cuales ascienden a

---

<sup>3</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 1-6. La *Tercera Demanda Enmendada* se presentó en contra de la Sra. María E. Lind Fuentes, el Sr. Ismael Lind Hernández, la Sra. Carmen I. Lind Anés, el Sr. Marcelino Lind Allende, la Sra. Olga E. Reyes Colón y otras partes de nombres desconocidos. Sin embargo, durante el trámite judicial, el Sr. Ismael Lind Fuentes y el Sr. Marcelino Lind Allende fallecieron y fueron sustituidos por sus respectivos causahabientes, el Sr. Ismael Lind Hernández, el Sr. Daniel J. Lind Lewis, el Sr. Leslie Lind Robles y la Sra. Nadia Lind García.

<sup>4</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 7-22; 23-28; y 41-46.

\$2,500,000.00.”<sup>5</sup>

Como remedio, Playa Bahía solicitó la rescisión del *Contrato de Opción*; una indemnización de \$2,500,000.00 por los daños sufridos; la devolución de los \$70,000.00 que les había entregado a los Representantes de la Sucesión en calidad de depósito; e intereses, costas y honorarios de abogados.

El 15 de diciembre de 2016, los Representantes de la Sucesión presentaron *Contestación a la Tercera Demanda Enmendada, Defensas Afirmativas y Reconvención*.<sup>6</sup> En síntesis, estos negaron la mayoría de las alegaciones incluidas en la demanda y levantaron varias defensas afirmativas. En la reconvención, los Representantes de la Sucesión alegaron que Playa Bahía también incumplió con los términos y condiciones del *Contrato de Opción* al no haber renovado la fianza de \$100,000.00 que se prestó en garantía del costo de la destrucción de las edificaciones y remoción de los escombros de las obras de construcción del proyecto turístico que se llevaron a cabo sobre la franja de terreno invadida. Los Representantes de la Sucesión alegaron que el incumplimiento contractual de Playa Bahía los iba a obligar a ellos a tener que asumir este costo, lo cual estimaron en \$60,000.00. Como remedio, los Representantes de la Sucesión solicitaron el pago de los \$60,000.00, más costas, gastos y honorarios de abogados. Posteriormente, Playa Bahía presentó una contestación a la reconvención, en la que negó las alegaciones que se hicieron en su contra.<sup>7</sup>

El 13 de junio de 2017, Playa Bahía presentó *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*, a la cual los Representantes de la Sucesión se opusieron y, en cambio, solicitaron que se dictara sentencia sumaria a su favor desestimando la demanda.<sup>8</sup> El 12 de

---

<sup>5</sup> Véase, Inciso 40, pág. 5 de la *Tercera Demanda Enmendada* en Apéndice, *Apelación*, pág. 45.

<sup>6</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 47-60.

<sup>7</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 61-75.

<sup>8</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 76-111 y 112-256.

febrero de 2019, notificada el 14 de febrero de 2019, el TPI emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar las respectivas solicitudes de sentencias sumarias presentadas por las partes.<sup>9</sup> En su dictamen, dicho foro detalló los hechos controvertidos e incontrovertidos y, a base de esta determinación, concluyó que existían controversias que impedían que se dictara sentencia sumariamente.

Luego de varios trámites procesales, el 3, 4 y 5 de marzo de 2020 se celebró el juicio en su fondo. En este, Playa Bahía presentó como testigos al Sr. Jorge A. Ríos Pulpeiro (en adelante, Sr. Ríos Pulpeiro), presidente de Playa Bahía, y al Sr. Carlos E. Otero Vázquez (en adelante, Sr. Otero Vázquez), gerente del proyecto turístico de Playa Bahía. Por su parte, los Representantes de la Sucesión presentaron como testigos al Sr. Ismael Lind Hernández y al Ing. Celso González Escobar (en adelante, Ing. González Escobar), ingeniero que contrataron para llevar a cabo los trámites de la segregación y para que les diera un estimado para la demolición y remoción de las edificaciones y escombros.

Finalmente, el 6 de julio de 2020, notificada el 7 de julio de 2020, el TPI dictó *Sentencia* declarando Ha Lugar la *Demanda* presentada por Playa Bahía; y No Ha Lugar la reconvención presentada por los Representantes de la Sucesión.<sup>10</sup> En su dictamen, el TPI formuló cincuenta y siete (57) determinaciones de hechos probados, a base de las cuales concluyó que los Representantes de la Sucesión incumplieron con los términos y condiciones del *Contrato de Opción* al no haber segregado la parcela objeto del contrato ni llevado a cabo los trámites necesarios para poder transferir el título de la propiedad, lo cual impidió que Playa Bahía pudiera ejercer su derecho de opción de compra dentro del término de seis (6) meses establecido en el contrato. Además,

---

<sup>9</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 434-445.

<sup>10</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 453-468.

concluyó que los Representantes de la Sucesión actuaron de mala fe e incurrieron en dolo en la formación del contrato y en el cumplimiento de la obligación al haberle hecho creer a Playa Bahía que estaban autorizados por todos los miembros de la sucesión de Don Victoriano Lind Escobar para contratar; que podían cumplir con su parte del contrato; y que la compraventa se llevaría a cabo.

Finalmente, el TPI resolvió que Playa Bahía sufrió daños por causa del incumplimiento contractual de los Representantes de la Sucesión ascendentes a \$2,930,197.00, por lo que condenó a estos al pago de dicha cantidad por concepto de indemnización y los ordenó a devolverle a Playa Bahía los \$70,000.00 que esta les entregó en calidad de depósito.

El 21 de julio de 2020, los Representantes de la Sucesión presentaron *Moción Solicitando Enmiendas y Determinaciones de Hechos Adicionales y de Reconsideración*, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante *Resolución* emitida y notificada el 26 de agosto de 2020.<sup>11</sup>

Inconformes, el 22 de septiembre de 2020, los Representantes de la Sucesión acudieron ante nosotros mediante el presente recurso de *Apelación*, en el cual señalan la comisión de los errores siguientes:

**Primer Error:** Erró el TPI al ignorar que la parte demandante no ejerció su derecho de opción dentro del término que venció el 2 de septiembre de 2009 y por tanto los demandados no tenían obligación de vender.

**Segundo Error:** Erró el TPI al resolver que los demandados actuaron de mala fe, fraudulenta y dolosamente, contrario a la prueba admitida y no controvertida de la demandada.

**Tercer Error:** Erró el TPI al conceder daños por el alegado incumplimiento de los demandados bajo un contrato inexistente, cuyos daños no tenían relación con los demandados.

**Cuarto Error:** Erró el TPI al conceder daños a base de prueba que fue objetada oportuna y debidamente por ser sospechosa e inadmisibles.

---

<sup>11</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 474-490 y 526.

**Quinto Error:** Erró el TPI al no consignar hechos adversos a la reclamación de daños de la parte demandante.

**Sexto Error:** Erró el TPI al negarse [a] hacer determinaciones adicionales de hechos y al no emitir una sentencia con todas las determinaciones de hecho relevantes y necesarias para resolver las controversias objeto del presente caso.

**Séptimo Error:** Erró el TPI al declarar con lugar la demanda y sin lugar la reconvención.

El 21 de octubre de 2020, los Representantes de la Sucesión presentaron la Transcripción de la Prueba Oral y, el 12 de noviembre de 2020, *Alegato Suplementario*.

El 23 de noviembre de 2020, Playa Bahía presentó *Alegato de la Parte Apelada*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

## II

### A.

Es doctrina legal reiterada que la apreciación de la prueba realizada por los foros de primera instancia debe ser objeto de gran deferencia por los tribunales apelativos. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004). Ello implica que un tribunal apelativo debe abstenerse de intervenir con las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad que realizó el foro primario, evitando descartarlas, modificarlas o sustituirlas por su criterio, aun cuando en su evaluación particular hubiera emitido un juicio distinto. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001). El fundamento de esta norma, en cuanto a la prueba testifical, yace en que es el foro primario quien de ordinario se encuentra en mejor posición para aquilatarla, ya que es quien ve y oye a los testigos, pudiendo apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, formar en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen o no la verdad. *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219;

*Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013); *Suárez Cáceres v. CEE*, 176 DPR 31, 67-68 (2009). En contraste, los foros apelativos solo contamos con récords mudos e inexpressivos. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Esta norma, sin embargo, no es absoluta, pudiendo un apelante presentar prueba que demuestre que la apreciación realizada por el foro sentenciador no fue correcta o no está refrendada por la prueba presentada y admitida. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, *supra*, pág. 741. Por todo lo cual, se ha establecido la regla fundamental en nuestro ordenamiento de que los tribunales apelativos no intervendremos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realiza el Tribunal de Primera Instancia, a menos que se demuestre que el juzgador actuó movido por pasión, prejuicio o parcialidad, o que incurrió en error manifiesto. *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 2021 TSPR 12, 206 DPR 194, 219 (2021); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 753 (2013). Véase la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 42.2. En cuanto a la prueba testifical, procede nuestra intervención con la apreciación de la prueba o la adjudicación de credibilidad de los testigos en aquellos casos en que, luego de un análisis integral de la prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que conmueva nuestro sentido básico de justicia. *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645, 648 (1986). Es por ello por lo que quien impugne una sentencia o resolución bajo estos parámetros deberá presentar evidencia sustancial que derrote la presunción de corrección que cobija la decisión del foro primario. Esto es, evidencia que en una mente razonable pueda aceptarse como adecuada para sostener una conclusión. *Vázquez Cintrón v. Banco Desarrollo*, 171 DPR 1, 25 (2007).

No obstante, esta norma de deferencia no alcanza la



apreciación de la prueba documental o pericial realizada por el foro de primera instancia. En ese sentido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido consistente en que los foros revisores nos encontramos en igualdad de condiciones con el foro sentenciador para evaluar y apreciar la prueba documental admitida en evidencia. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457, 487 (2007). *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 13-14 (1989).

Por otra parte, cabe mencionar que la Regla 110 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110, dispone que la evaluación de la prueba con el fin de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, se lleva a cabo con sujeción a varios principios, entre ellos, que un testigo que merezca entero crédito al Tribunal de Primera Instancia es prueba suficiente de cualquier hecho; el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes; la obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia; y cuando pareciere que una parte, teniendo disponible una prueba más firme y satisfactoria, ofrece una más débil y menos satisfactoria, la evidencia ofrecida deberá considerarse con sospecha.

#### **B.**

El contrato de opción es “el convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal.” *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002), citando a *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571 (1989). Los requisitos esenciales del contrato de opción son: la concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración del contrato por el cual se opta, de modo exclusivo, por plazo cierto y sin otra

condición que el propio juicio del optante. *Íd.*, citando a J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Madrid, Ed. Reus, 14ta ed., 1988, T. IV, pág. 50.

El referido contrato otorga al optante la facultad de determinar, dentro del plazo concedido, si perfecciona el contrato definitivo, es decir, el contrato por el cual optó. *Matos Lorenzo v. Rivera Tirado*, 181 DPR 835, 841 (2011). Por ello, “no se opta por optar, sino que la opción es la posibilidad de perfeccionar un contrato previamente delimitado”. *Íd.*, citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil, Barcelona*, Ed. Bosch, 1982, Tomo II, Vol. 2, pág. 50. Asimismo, el optatario viene obligado a no frustrar la facultad que le asiste al optante mientras el plazo para ejercer el derecho de opción está vigente. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 250; Castán Tobeñas, op. cit., págs. 54-55.

Como norma general, el optante puede ejercer su derecho de opción simplemente notificando al optatario su voluntad de perfeccionar el convenio por el cual optó. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 246. Véase, además, Puig Brutau, op. cit., pág. 57. No obstante, dicho derecho queda extinguido con su renuncia o si transcurre el plazo concedido sin que el optante ejerza la opción —se estima entonces caducado. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 249.

De otra parte, si la opción se ejerce dentro del plazo acordado, el contrato de opción queda extinguido y a su vez se perfecciona el contrato aceptado según haya sido previamente delimitado. *Íd.* Desde entonces, y no antes, las partes vienen obligadas a satisfacer sus respectivas prestaciones bajo el contrato definitivo. Véase, *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 DPR 796, 809-810 (1975), citando la sentencia del Tribunal Supremo de España de 23 de marzo de 1945.

Ahora bien, el Tribunal Supremo ha reconocido que las

normas generales sobre las obligaciones y los contratos son aplicables al contrato de opción. *Matos Lorenzo v. Rivera Tirado*, supra, 842-843; *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, supra, pág. 804; *Pérez v. Sampedro*, 86 DPR 526, 529 (1962). Véase, además, Puig Brutau, op. cit., pág. 49. Por ello, rige aquí también el principio de libertad de contratación o autonomía de la voluntad contractual, bajo el cual los contratantes pueden pactar las cláusulas y condiciones que estimen convenientes mientras no contravengan las leyes, la moral ni el orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372;<sup>12</sup> *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005); *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 98 (2004); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*; supra, págs. 724-25; *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157, 169-70 (1994); *Plaza del Rey, Inc. v. Registrador*, 133 DPR 188, 192-193 (1993). Una vez las partes prestan su consentimiento, quedan entonces vinculadas por los términos del contrato, siendo esta la ley entre las partes. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 593 (1991); *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984).

Siguiendo estos principios, el Tribunal Supremo ha señalado que “el alcance de la opción aludida no se puede fijar sin tomar en cuenta el contenido específico que en [el] contrato se le imparte.” *Zeta Enterprises, Inc. v. E.L.A.*, 145 DPR 1, 10 (1998). Así, se ha reconocido la posibilidad de que las partes convengan que el derecho de opción esté supeditado al cumplimiento de ciertas condiciones. *Íd.* Véase, además, *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra. En estos casos, aunque “[u]na opción típica implica que el poseedor del derecho tiene la iniciativa de decidir” si se celebrará el contrato

---

<sup>12</sup> El “Código Civil de Puerto Rico”, Edición de 1930, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según emendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico” de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* No obstante, los hechos que originan la presente controversia tomaron lugar durante la vigencia del código anterior, por lo cual esta es la ley que aplica al caso.

definitivo, en realidad el optante “no dispone de un ámbito ilimitado de voluntariedad”. *Zeta Enterprises, Inc. v. E.L.A.*, supra, pág. 10. Se trata de “disposiciones [que] cualifican el ámbito de la opción, conforme a la voluntad de las partes contratantes”. *Íd.*

### C.

Las acciones fundadas en incumplimiento de contrato se basan en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito y tienen por objeto que se cumplan las promesas sobre las cuales las partes otorgaron su consentimiento. *Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38 (2015); *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 DPR 712 (1992); *Ocasio Juarbe v. Eastern Airlines, Inc.*, 125 DPR 410 (1990); *Santiago Nieves v. A.C.A.A.*, 119 DPR 711 (1987); *Mejías v. López*, 51 DPR 21, 26 (1937); *Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc.*, 145 DPR 508, 521 (1988). El Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018, sujeta a los que contravienen el cumplimiento de sus obligaciones al pago de los daños y perjuicios causados. La indemnización por daños y perjuicios comprende el valor de la pérdida que haya sufrido, así como el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor. Artículo 1059 del Código Civil de P.R., 31 LPRA sec. 3032.

El alcance de la responsabilidad del que incumple dependerá de si actuó o no con buena fe. La responsabilidad por daños y perjuicios causados por parte del deudor de buena fe son limitados a los previstos al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento. En caso de dolo responderá el deudor de todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación. Artículo 1060 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3024

En caso de incumplimiento contractual, en *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 252-253, el Tribunal Supremo explicó que el dolo

“[E]s la negativa consciente y voluntaria del deudor a cumplir su obligación, sabiendo que realizará un acto injusto. (Citas omitidas) Ello supone que el obligado tenga conocimiento de la obligación que sobre él pesa, del acto o abstención que va a realizar y de las consecuencias que ello produce. Es decir, el dolo no implica, necesariamente, un designio malévolo del deudor, sólo conocimiento del hecho de su propio incumplimiento, consciente de que ha de afectar la expectativa del acreedor.”

#### D.

El dolo contractual tiene dos aplicaciones fundamentales reguladas por nuestro Código Civil. Su primera aplicación causa la anulabilidad del contrato por vicio en el consentimiento, en el origen del contrato, cuando este se obtiene a través de maquinaciones insidiosas. Véase, Artículos 1217, 1221 y 1222 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3404, 3408 y 3409. Incluye el engaño, el fraude, la falsa representación, la indebida influencia, etc. *Márquez v. Torres Campos*, 111 P.R. Dec. 854, 863 (1982); *Cruz v. Autoridad de Fuentes Fluviales*, 76 DPR 312, 319-320 (1954). Su otra aplicación consiste en el dolo contractual que ocurre en el curso de la consumación del contrato o sea en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, regida por los Artículos 1054 y 1055 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3018 y 3019.

Conforme al Artículo 1221, 31 LPRA 3408, dolo es inducir al otro contratante a celebrar el contrato mediante el uso de palabras o maquinaciones insidiosas, de manera que se efectúe el contrato que, sin esas palabras o maquinaciones, no hubiera hecho. El consentimiento prestado mediando dolo es nulo. Artículo 1217 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3404. Ahora bien, para que el dolo produzca la nulidad del contrato, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes. Artículo 122 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3409.

El dolo grave es aquél que recae sobre elementos esenciales del contrato y determina el consentimiento. Es el que inspira a

contratar, sin el cual no hubiera habido contratación. *Colón v. Promo Motor Imports*, 144 DPR 659, 667 (1997). El dolo con característica de gravedad ha sido denominado dolo causante. “Es el que causa, motiva, sirve de ocasión y lleva a celebrar el contrato, de modo tal que, sin él, este no se hubiera otorgado. (citas omitidas) Es aquel que determina el consentimiento. (citas omitidas) Aquel que inspira y persuade a contratar, y sin el cual no hubiese habido contratación.” (cita omitida) *Íd.*

El Artículo 1222 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3409, trata otra especie de dolo, denominado dolo incidental, cuya existencia no produce la nulidad del contrato, sino que se limita a obligar al que lo empleó, a indemnizar daños y perjuicios. Esto puesto que este tipo de dolo no influye en de modo decisivo en la esencia de la obligación, sino que sólo facilita la celebración del contrato. *Colón v. Promo Motor Imports*, supra. Al respecto, el Tribunal Supremo explicó lo siguiente:

“En el dolo incidental, contrario a en el dolo causante, existe la voluntad de contratar del perjudicado, pero hay engaño en el modo en que se celebra el contrato. Sin este, el contrato de todas formas se hubiera celebrado, pero no bajo las mismas condiciones. (cita omitida) No se trata, pues, de la voluntad o no de contratar en sí misma considerada, sino de la voluntad de contratar en determinadas condiciones. (cita omitida) Cualquier engaño con respecto a dichas condiciones no arranca por sí sólo el consentimiento en la totalidad de la obligación, sino en algún extremo o particularidad de ella. Los efectos contrapuestos de cada tipo de dolo son notables.” *Colón v. Promo Motor Imports*, supra, págs. 667-668.

Puesto que, mientras el dolo causante produce la nulidad del contrato, el incidental únicamente permite la indemnización por daños y perjuicios, esto así, aunque ambos tipos de dolo vicien el consentimiento en el origen o en la formación del contrato, es decir, en la etapa de la contratación. *Íd.*

#### **E.**

La Regla 1002 de Evidencia, 32 LPRA. Ap. VI., R. 1002,

dispone que “[p]ara probar el contenido de un escrito, grabación o fotografía se requiere la presentación del original de [e]stos”. Esta regla es conocida como regla de la mejor evidencia, la cual exige que, cuando para probar un hecho se descansa en el contenido de un escrito, este deba ser presentado para efectos de constatar su contenido. *Pueblo v. Echevarría Rodríguez I*, 128 DPR 299, 331 (1991); *Santiago Torres v. Pérez López*, 174 DPR 241 (2008). La regla no exige que se utilice determinada prueba, cuando para probar un hecho el proponente tiene a su haber más de un tipo de evidencia (ej. testifical v. documental). *Santiago Torres v. Pérez López*, supra. La regla se activa cuando el proponente pretende probar el contenido de un escrito, grabación o fotografía. E. Chiesa, *Reglas de Evidencia de Puerto Rico 2009*, Puerto Rico, Publicaciones JTS, 2009, pág., 310. También se activa cuando el contenido del escrito, grabación o fotografía es un hecho en controversia. *Íd.* Conforme a la Regla 1005 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI., R. 1005, el contenido de un récord público u otro documento bajo la custodia de una entidad u oficina pública puede ser probado mediante copia certificada del original expedida por una persona funcionaria autorizada, o mediante copia declarada como correcta o fiel por una persona testigo que la haya comparado con el original. Por su parte, la Regla 1006 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 1006, reserva el uso de esquemas o resúmenes a escritos que, por su volumen o gran tamaño, no puedan examinarse convenientemente en el tribunal.

**F.**

Sabido es que la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone, en lo pertinente, que “[e]n todos los pleitos el tribunal especificará los hechos probados y consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda.” Acorde con lo anterior, la Regla 43.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 43.3, dispone,

en lo relativo al remedio post-sentencia de la moción solicitando determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, que:

“No será necesario solicitar que se consignent determinaciones de hechos a los efectos de una apelación, pero a moción de parte, presentada a más tardar quince (15) días después de haberse archivado en autos copia de la notificación de la sentencia, el tribunal podrá hacer las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho iniciales correspondientes, si es que éstas no se hubiesen hecho por ser innecesarias, de acuerdo con la Regla 42.2, o podrá enmendar o hacer determinaciones adicionales y podrá enmendar la sentencia en conformidad.”

Cualquiera de las partes en un pleito puede solicitar del tribunal que corrija o enmiende sus determinaciones de hechos o conclusiones de derecho iniciales, o formule determinaciones de hecho o conclusiones de derecho adicionales a las que inicialmente formuló, para que la sentencia quede adecuadamente fundamentada. *Carattini v. Collazo Sys. Analysis, Inc.*, 158 DPR 345, 356 (2003).

El Tribunal Supremo ha advertido que de la letra clara de la citada Regla 43.3 de Procedimiento Civil, *supra*, se desprende y resulta obvio que el tribunal de instancia no está obligado a hacer determinaciones de hecho y de derecho adicionales luego de ser solicitadas por una o más partes; ello, de estimar que las mismas no proceden. *Íd.*, pág. 357; *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267, 319 (1998). Ciertamente, el juez tiene discreción para denegar tal moción, pues, en esencia, sólo procede para corregir errores manifiestos de hechos o de derecho. *Íd.*, citando a José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, San Juan, Publicaciones JTS, 2000, pág. 695.

### III

En el primer señalamiento de error, los Representantes de la Sucesión señalan que erró el TPI “al ignorar que [Playa Bahía] no ejerció su derecho de opción dentro del término que venció el 2 de



septiembre de 2009 y por tanto los [Representantes de la Sucesión] no tenían obligación de vender.” Alegan que Playa Bahía no presentó prueba de que ejerció su derecho de opción dentro del término de seis (6) meses establecidos en el *Contrato de Opción*, el cual comenzó a transcurrir a partir del 2 de marzo de 2009, fecha en que se notificó la *Sentencia* del 6 de febrero de 2009, y venció el 2 de septiembre de 2009. Argumentan que, en los contratos de opción, si transcurre el plazo concedido sin que el optante ejerza la opción, dicho derecho caducada y cesa toda obligación del optatario frente al optante. A base de esto, los Representantes de la Sucesión alegan que cualquier daño sufrido por Playa Bahía fue autoinfligido.

Por su parte, Playa Bahía sostiene que no pudo ejercer su derecho de opción porque los Representantes de la Sucesión no cumplieron con llevar a cabo el proceso de segregación ni los demás trámites necesarios para transferir el título de propiedad de la parcela objeto del *Contrato de Opción*. Además, alega que ellos siempre estuvieron listos para comprar la propiedad.

Como reseñamos, el 6 de diciembre de 2006, las partes otorgaron un *Contrato de Opción* sobre diez (10) cuerdas de terreno de la Finca Lind, incluyendo, entre estas, la franja de terreno de aproximadamente quince mil (15,000) metros cuadrados que alegadamente había sido invadida por Summertime y que posteriormente fue adquirida por Playa Bahía. En lo pertinente, las partes acordaron en este contrato, lo siguiente:

**“SEGUNDO:** Que LOS OPTATARIOS, comparecientes de la PRIMERA PARTE, manifiestan que poseen autorización de todos los miembros de las distintas sucesiones cuyos miembros son descendientes de Victoriano Lind Escobar, para otorgar este Contrato de Opción de Compra.

**TERCERO:** Que LOS OPTATARIOS habrán de segregar de la finca principal anteriormente descrita, y a su costo, una parcela de aproximadamente diez (10) cuerdas, ubicada desde la zona marítimo-terrestre y adentrándose en la finca principal antes descrita, y obtener de la Administración de Reglamentos y

Permisos (ARPE) los permisos necesarios, registrar dicha segregación en el Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (CRIM) y solicitar su tasación.

[...]

**CUARTO:** [...].

[...]

**DOS:** En este acto, LA OPTANTE le hace entrega a LOS OPTATARIOS de la suma de SETENTA MIL DÓLARES (\$70,000.00) en calidad de depósito. En el evento de que LA OPTANTE ejercite su derecho de opción en o antes del término que más adelante se establece, dicha cantidad será abonada por éstos al precio de compraventa; disponiéndose que, en caso de incumplimiento por parte de LA OPTANTE en cuanto a los términos y condiciones de este contrato, LOS OPTATARIOS podrán retener dicha cantidad en concepto de daños y perjuicios líquidos, quedando ambas partes relevadas de toda responsabilidad si tal acto se produjese; disponiéndose además que, en caso de que LA OPTANTE decida no ejercer su derecho de opción de compra, LA OPTANTE cederá voluntariamente la posesión que actualmente ostenta de una franja de terreno de aproximadamente 500 metros lineales [...]; y destruirá cualquier edificación, muro, muralla o verja que haya allí construido o erigido LA OPTANTE o sus antecesores en derecho y retirará tales edificaciones y sus escombros, a su costo, y devolverá la posesión de dicha franja a los demandantes en el caso mencionado, reconociendo como correctas las colindancias que se hayan descrito en el plano de segregación que se hará para propósitos de este Contrato de Opción de Compra; disponiéndose además que, en caso de que LA OPTANTE no destruya las edificaciones allí construidas ni remueva los escombros ni reponga a los OPTATARIOS en el libre disfrute de su posesión y propiedad, entonces LA OPTANTE se obliga a pagarle a LOS OPTATARIOS por el costo de la destrucción de las edificaciones y remoción de los escombros hasta la suma de CIEN MIL DÓLARES (\$100,000.00), garantizado mediante fianza.

**TRES:** El término del presente contrato será de seis (6) meses y vencerá el seis (6) de mayo de 2007; disponiéndose que, en el evento de que a la fecha del término antes mencionado, LOS OPTATARIOS no hubieran culminado la segregación contemplada y sus correspondientes permisos, o no hubieran culminado todos los trámites relacionados con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las distintas Declaratorias de Herederos o de Testamentos, según sea el caso, autorizaciones judiciales y otros trámites necesarios para transferir el título suficiente en derecho sobre la parcela objeto de este contrato, el término podrá ser prorrogado por seis (6) meses adicionales, a petición de LOS OPTATARIOS.”<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Apéndice, *Apelación*, págs. 14-20.

Como se puede observar, Playa Bahía debía hacer entrega a los Representantes de la Sucesión de \$70,000.00 en calidad de depósito; y prestar una fianza de \$100,000.00 para garantizar, entre otras cosas, el costo de la destrucción de las edificaciones y la remoción de escombros de las obras construidas en la franja de terreno invadida, en caso de que decidiera no ejercer su derecho de opción de compra. Por su parte, los Representantes de la Sucesión debían segregarse de la finca principal la parcela de aproximadamente diez (10) cuerdas de terreno que es objeto del contrato, a su costo; obtener de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) los permisos necesarios; registrar dicha segregación en el Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (CRIM); y solicitar su tasación. Además, estos debían realizar los trámites relacionados a las autorizaciones judiciales y a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las distintas Declaratorias de Herederos o de Testamentos, según fuera el caso, de los miembros de la sucesión de Don Victoriano Lind Escobar y los demás trámites necesarios para transferir el título de la propiedad. El término del contrato era de seis (6) meses y, en la eventualidad de que, a la fecha del término antes mencionado, los Representantes de la Sucesión no hubieran culminado el proceso de segregación ni los demás trámites necesarios para transferir el título de propiedad de la parcela, este podía ser prorrogado por seis (6) meses adicionales, a petición de estos.

De un análisis de los términos y condiciones establecidos en el *Contrato de Opción*, en especial, de las cláusulas antes citadas, podemos concluir que, conforme a lo acordado entre las partes, el derecho de opción de Playa Bahía estaba supeditado al cumplimiento de estas condiciones. Además, el término de seis (6) meses establecidos en el contrato no solo era el plazo concedido a

Playa Bahía para ejercer su derecho de opción. Conforme a lo acordado en el contrato, los Representantes de la Sucesión debían cumplir con las condiciones impuestas en el contrato dentro de este término. Es por ello por lo que se acordó que estos tendrían la facultad de prorrogarlo en la eventualidad de que no hubieran culminado las gestiones.

Es un hecho incontrovertido que los Representantes de la Sucesión no culminaron el proceso de segregación ni los demás trámites necesarios para transferir el título de propiedad de la parcela dentro del término establecido en el contrato. Estando el derecho de opción de Playa Bahía sujeto al cumplimiento de estas condiciones, este no podía ejercerlo dentro el término de seis (6) meses establecidos en el contrato sin que se hubiesen llevado a cabo estas gestiones. Por lo tanto, determinamos que no tiene méritos el primer error señalado por los Representantes de la Sucesión en su recurso de apelación y no se cometió.

En el segundo señalamiento de error, los Representantes de la Sucesión señalan que erró el TPI “al resolver que los demandados actuaron de mala fe, fraudulenta y dolosamente, contrario a la prueba admitida y no controvertida de la demandada.” Alegan que, al contratar, Playa Bahía tenía conocimiento de que no todos los herederos habían inscrito sus derechos hereditarios ni se había obtenido la autorización judicial requerida para suplir la capacidad legal para contratar de la heredera que era menor de edad; y que necesitaban un tiempo razonable para llevar a cabo estas gestiones. Sostienen que el Sr. Ismael Lind Hernández estuvo trabajando activamente para llevar a cabo los trámites para las inscripciones de los derechos hereditarios de los miembros de la sucesión de Don Victoriano Lind Escobar, titular de la propiedad; y que contrataron al Ing. González Escobar para que hiciera un plano de mensura con el propósito de segregar la parcela.

Este señalamiento de error está dirigido a cuestionar la apreciación de la prueba que realizó el TPI. Sin embargo, los Representantes de la Sucesión no nos han demostrado que existe base para que intervengamos con dicha apreciación. Como reseñamos, luego de evaluar la prueba testimonial y documental presentada en el juicio en su fondo, el TPI concluyó que los Representantes de la Sucesión le hicieron creer a Playa Bahía que estaban autorizados por todos los miembros de la sucesión de Don Victoriano Lind Escobar para contratar; que podían cumplir con su parte del contrato; y que la compraventa se llevaría a cabo. A base de lo cual, dicho foro determinó que estos actuaron de mala fe e incurrieron en dolo en la formación y en el cumplimiento del contrato.

Luego de examinar la Transcripción de la Prueba Oral ( en adelante, TPO), concluimos que la apreciación de la prueba que hizo el TPI se enmarcó en los límites de la sana discreción judicial. Por una parte, los Representantes de la Sucesión manifestaron expresamente en el *Contrato de Opción* que poseían autorización de todos los herederos de Don Victoriano Lind Escobar, para otorgar dicho contrato.<sup>14</sup> Sin embargo, de un análisis del testimonio de Sr. Ismael Lind Escobar se desprende que los Representantes de la Sucesión no poseían dicha autorización.<sup>15</sup> Por el contrario, a base de este testimonio quedó probado que los Representantes de la Sucesión no habían identificado, y mucho menos contactado, a todos los miembros de las distintas sucesiones cuyos miembros eran descendientes de Don Victoriano Lind Escobar. Por lo tanto, la manifestación en cuestión constituyó una falsa representación. Al haberla hecho, tal y como resolvió el TPI, los Representantes de la Sucesión incurrieron en dolo incidental, el cual, como expusimos,

---

<sup>14</sup> Apéndice, *Apelación*, pág. 15.

<sup>15</sup> TPO, págs. 1121-1130.

no produce la nulidad del contrato, sino que se limita a obligar al que lo empleó a indemnizar los daños y perjuicios. Artículo 1222 del Código Civil, *supra*.

Por otra parte, a pesar de que los Representantes de la Sucesión llevaron a cabo gestiones encaminadas a cumplir con las condiciones impuestas en el contrato, quedó probado que estos no las culminaron dentro del término de seis (6) meses establecidos en el *Contrato de Opción*; y que tampoco solicitaron prorrogar dicho termino por el término de seis (6) meses para culminar estas gestiones, a pesar de que tenían la facultad para hacerlo. En cuanto a la obligación de segregarse de la Finca Lind la parcela objeto del contrato, a base de los testimonios del Sr. Ismael Lind Hernández y del Ing. González Escobar, quedó probado que los Representantes de la Sucesión contrataron los servicios de este profesional con el propósito de llevar a cabo dicho procedimiento.<sup>16</sup> El Ing. González Escobar levantó el plano de mensura requerido para la segregación en noviembre del 2008, el cual fue admitido en evidencia; y llevó a cabo otras gestiones encaminadas a comenzar el proceso de segregación.<sup>17</sup> Sin embargo, este no culminó el procedimiento por razón de que en el 2008 los Representantes de la Sucesión le informaron que ya no era necesario segregarse la parcela porque ya no se iba a vender.<sup>18</sup>

En cuanto a los demás trámites necesarios para transferir el título de la propiedad, a base del testimonio del Sr. Lind Hernández quedó probado que los Representantes de la Sucesión obtuvieron la autorización judicial requerida para suplir la capacidad legal para contratar de la heredera que era menor de edad e hicieron algunas de las gestiones necesarias para inscribir en el Registro de la

---

<sup>16</sup> TPO, págs. 1090-1091 y 1179-1184.

<sup>17</sup> TPO, págs. 1184 y 1206-1208.

<sup>18</sup> TPO, págs. 1179-1184.

Propiedad los derechos hereditarios de los miembros de la sucesión de Don Victoriano Lind Escobar.<sup>19</sup> Ahora bien, de su testimonio quedó probado también que algunos de estos trámites relacionados con la inscripción de los derechos hereditarios fueron realizados con anterioridad a la otorgación del *Contrato de Opción*; que se desconocían cuántas declaratorias de herederos faltaban por gestionarse y por presentarse ante el Registro de la Propiedad; y que, finalmente, no se culminaron todos los trámites necesarios para poder transferir el título de la propiedad.<sup>20</sup> Los Representantes de la Sucesión no justificaron su incumplimiento ni la razón por la cual no optaron por prorrogar el término del contrato. En total, estos tuvieron casi dos (2) años y nueve (9) meses para culminar el proceso

<sup>19</sup> Véase *Resolución* del 12 de marzo de 2008, Apéndice, *Apelación*, págs. 204-207; y TPO, págs. 1091-1106.

<sup>20</sup> Véase, TPO:

“Entonces, también aparece en el documento, Olga Elena Reyes Colón. [...] Pero ellos llegaron--, ellos completaron, entonces, su declaratoria de herederos. Esa se completó. Pero no creo que se hizo nunca el proceso de, entonces, solicitar en el tribunal que se sustituyera el nombre de su papá en el caso de esta propiedad particular, esa parte no creo que nunca se haya completado”. TPO, pág. 1048.

[...]

“Okey. En el caso de Marcelino, sí puedo decir, porque él me dio copia de la declaratoria de herederos completada, de él y sus hermanos. [...] Pero, pero yo le--, siempre--, le recordé varias veces que le faltaba un paso, que era lo de, verdad, conseguir ir al tribunal para sustituir el nombre de su padre en el caso de esa herencia, en esa participación”. TPO, pág.1094.

[...]

“Este, pues, y me llamaban de vez en cuando otras personas para solicitar esa información, este, o yo tenía que llamar, también, personas para recordarle, “Mira, te falta este paso”, este... Eran muchos herederos, era bastante trabajo esa parte es cierta”. TPO, pág. 1095.

[...]

“R. [...] En el caso de Benjamín, Benjamín no dejó herederos, pero hizo un testamento a favor de su esposa.

[...]

P. ¿Se gestionó o estaban...? Alguien... ¿Quién tendría que gestionar ese, si acaso usted recuerda?

[...]

R. Bueno, el hizo el testamento a favor de su esposa, este... No, eso no se ha gestionado.” TPO, pág. 1105.

de segregación y los demás trámites necesarios para transferir el título de la propiedad. Inclusive, llegado el 2 de septiembre de 2009, fecha en que venció el término de seis (6) meses que comenzó a transcurrir a partir de la fecha en que se notificó la *Sentencia* del 6 de febrero de 2009, estos no solicitaron prorrogar el término del contrato, a pesar de que sabían que restaba mucho por hacer para estar en posición de poder transferir la titularidad de la propiedad.

Como expusimos, en caso de incumplimiento contractual, el dolo es la negativa consciente y voluntaria del deudor a cumplir su obligación, sabiendo que realizará un acto injusto. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra. Ello supone que el obligado tenga conocimiento de la obligación que sobre él pesa, del acto o abstención que va a realizar y de las consecuencias que ello produce. *Íd.* A nuestro juicio, las actuaciones de los Representantes de la Sucesión denotaron falta de diligencia y desidia en el cumplimiento de la obligación, lo cual no obedece a la buena fe, condición que limitaría su responsabilidad en daños y perjuicios a los que fueren previsibles al momento de constituirse la obligación.

Por lo tanto, concluimos que la determinación del TPI está sostenida. No habiendo los Representantes de la Sucesión demostrado que el TPI actuó con pasión, prejuicio, parcialidad o que incurrió en error manifiesto, determinamos que no intervendremos con la apreciación y adjudicación de credibilidad que en relación con la prueba testifical realizó el TPI en este caso.

En el tercer señalamiento de error, los Representantes de la Sucesión señalan que erró el TPI “al conceder daños por el alegado incumplimiento de los demandados bajo un contrato inexistente, cuyos daños no tenían relación con los demandados”. En síntesis, los Representantes de la Sucesión alegan que no se estableció un nexo causal entre el alegado incumplimiento contractual y los alegados daños sufridos; y que no se especificaron o detallaron



dichos daños ni la partida reclamada como indemnización.

Examinado el expediente del caso, así como la TPO concluimos que no le asiste la razón, en parte, a los Representantes de la Sucesión con respecto a que no se especificaron los daños y la partida reclamada como indemnización. Como reseñamos, en la “*Tercera Demanda Enmendada*”, con relación a los daños sufridos, Playa Bahía alegó lo siguiente:

“Los daños causados incluyen la pérdida del proyecto colindante, la pérdida de negocio de la venta posterior del terreno a ser adquirido en el contrato, los gastos incurridos por negociaciones y gestiones encaminadas a consumir estos negocios, los cuales ascienden a \$2,500,000.00.”<sup>21</sup>

Para establecer los daños, Playa Bahía presentó, durante el juicio, el testimonio del Sr. Ríos Pulpeiro, quien, en lo pertinente, declaró que habían sufrido pérdidas económicas al no haber podido vender las unidades del proyecto turístico, lo que resultó en que se ejecutara la hipoteca que se constituyó en garantía del pago del préstamo o línea de crédito que se obtuvo para el desarrollo de dicho proyecto. En el desglose de la partida de la indemnización reclamada, el Sr. Ríos Pulpeiro incluyó, en síntesis, los gastos relacionados al préstamo o línea de crédito que originalmente se obtuvo para el desarrollo del proyecto turístico en general, la ganancia dejada de obtener al no haber podido vender las unidades del proyecto turístico que estaban construidas y los gastos de cierre de la extensión del préstamos o aumento de línea de crédito que se obtuvo para financiar la compra de la parcela objeto del *Contrato de Opción*.<sup>22</sup> Durante su testimonio, se admitió de forma limitada el

---

<sup>21</sup> Véase, Inciso 40, pág. 5 de la *Tercera Demanda Enmendada* en Apéndice, *Apelación*, pág. 45. Véase, además, TPO, pág. 953.

<sup>22</sup> Específicamente, el Sr. Ríos Pulpeiro declaró lo siguiente:

“Los bancos—los bancos no prestan el cien por ciento, no nos prestan el cien por ciento, siempre nos piden equidad, lo que llaman *equity*. Eh, el máximo que dan normalmente en comercial es ochenta y cinco por ciento, y nosotros ponemos el quince. El quince por ciento de los quince millones y pico eran dos millones doscientos ochenta y pico mil, casi dos millones tres. Fuera de eso, estaba la ganancia estipulada, que era un diez por ciento de las ventas de esas sesenta unidades, que eran seis millones -son otros

documento titulado “*Amended and Restated Construction Facility*”, a los fines de evidenciar que Playa Bahía obtuvo las facilidades de crédito a las que hizo referencia el Sr. Ríos Pulpeiro durante su testimonio.<sup>23</sup>

A base de esta prueba, el TPI resolvió que Playa Bahía sufrió daños por causa del incumplimiento contractual de los Representantes de la Sucesión ascendentes a \$2,930,197.00, por lo que condenó a estos al pago de dicha cantidad por concepto de indemnización y los ordenó a devolverle a Playa Bahía los \$70,000.00 que esta les entregó en calidad de depósito. Los \$2,930,197.00 corresponden al total de la partida de la indemnización que el Sr. Ríos Pulpeiro desglosó durante el juicio.

Como expusimos, en caso de dolo responderá el deudor de todos los daños que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación. Artículo 1060 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3024. La previsibilidad del daño no es atinente al momento de dilucidar su responsabilidad, ya que su mala fe hace compensables todos los daños que se deriven de su incumplimiento. Habiéndose establecido que los Representantes de la Sucesión incurrieron en dolo, el criterio para establecer los daños compensables es que estos se deriven del incumplimiento de la obligación, independientemente de que hayan podido preverse al momento de constituirse la obligación.

Ciertamente, la ganancia dejada de obtener y la pérdida económica sufrida como consecuencia de la ejecución de una

---

seiscientos mil dólares. Seiscientos mil más la diferencia, son dos punto nueve. Pero, en realidad, fuera de esos dos punto nueve, también tuve unos gastos de cierre del préstamo de dos millones que se creó la reserva al banco, hubo unos gastos legales de cierre y una comisión bancaria, que fueron alrededor -la comisión bancaria fue el dos por ciento, más los gastos de cierre es un uno por ciento- un tres por ciento de ese--, de esos dos millones, fueron como sesenta mil dólares adicionales. Aparte de eso, se incurrieron en planos nuevos de rediseño, incluyendo la finca aledaña -que costaron alrededor de doscientos y pico mil.” TPO, págs. 960-961.

<sup>23</sup> TPO, pág. 925 y 932.

hipoteca son daños compensables por quien incurre en dolo en el incumplimiento de un contrato. Sin embargo, en el caso ante nuestra consideración, al adquirir la finca perteneciente a Summertime, Playa Bahía tenía conocimiento de que parte del proyecto turístico se había construido en una franja de terreno invadida. Desde un inicio, Playa Bahía consintió a un negocio riesgoso que tenía como consecuencia posible lo que terminó sucediendo, a saber, que no se pudieron vender las unidades del proyecto turístico, lo que resultó en que se ejecutara la hipoteca que se constituyó en garantía del pago del préstamo o línea de crédito que se obtuvo para el desarrollo de dicho proyecto.

Si bien es cierto que Playa Bahía sufrió pérdidas económicas como consecuencia de lo anterior, a nuestro juicio, estas no son daños que se deriven del incumplimiento contractual de los Representantes de la Sucesión. Lo anterior no inmuniza de responsabilidad a los Representantes de la Sucesión. Estos son responsables de la pérdida de los gastos en que incurrió Playa Bahía para obtener el financiamiento para la compra de la parcela objeto del *Contrato de Opción*, los cuales sí son daños que se derivan de su incumplimiento. Playa Bahía incurrió en estos gastos con la expectativa de que iba a adquirir dicha parcela. A base del testimonio del Sr. Ríos Pulpeiro, al cual el TPI le mereció credibilidad, quedó probado que Playa Bahía incurrió en gastos legales y de cierre para obtener el referido financiamiento, los cuales estimó en \$70,000.00.<sup>24</sup> En cuanto a los gastos incurridos en el rediseño de los planos, no nos convence que estos estén derivados del incumplimiento contractual de los Representantes de la Sucesión. En la Finca Linda ya se había construido parte de las obras del proyecto antes de otorgar el contrato, por lo que dicha

---

<sup>24</sup> *Íd.*, pág. 960-961.

finca estaba contemplada en los planos originales del proyecto. Por lo tanto, determinamos que procede que se modifique la cuantía de la indemnización a \$60,000.00.

En el cuarto y quinto señalamiento de error, los Representantes de la Sucesión señalan que erró el TPI “al conceder daños a base de prueba que fue objetada oportuna y debidamente por ser sospechosa e inadmisibles”; y “al no consignar hechos adversos a la reclamación de daños de la parte demandante.” Por estar relacionados estos señalamientos de error, procedemos a discutirlos en conjunto. En síntesis, los Representantes de la Sucesión impugnan la evaluación y suficiencia de la prueba bajo los fundamentos de que Playa Bahía incumplió con las Reglas 110(b) y (g) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110(b) y (g), al, en síntesis, no presentar prueba más allá del testimonio del Sr. Ríos Pulpeiro para sostener las alegaciones relacionadas a los alegados daños sufridos; y de que la prueba documental que presentó Playa Bahía, refiriéndose al documento titulado “*Amended and Restated Construction Facility*”, se trató de prueba de referencia inadmisibles en evidencia.

En el caso ante nuestra consideración, Playa Bahía interesaba probar que había obtenido un préstamo o línea de crédito con garantía hipotecaria para el desarrollo del proyecto turístico y para la compra de la parcela objeto ~~de la parcela objeto~~ del *Contrato de Opción*. Para ello descansó, principalmente, en el testimonio del Sr. Ríos Pulpeiro, presidente de Playa Bahía. Para sustentar el testimonio del Sr. Ríos Pulpeiro, Playa Bahía presentó copia del documento titulado “*Amended and Restated Construction Facility*”, en el cual se acreditaba que se había obtenido dicho préstamo o línea de crédito con garantía hipotecaria. Por lo tanto, no es correcta la alegación de que Playa Bahía no presentó prueba más allá del testimonio de Sr. Ríos Pulpeiro para sostener las alegaciones

relacionadas a los daños. Tampoco es correcta la alegación de que dicha prueba no es admisible en evidencia. El Sr. Ríos Pulpeiro declaró que compareció al otorgamiento de dicho documento en representación de Playa Bahía y, luego de compararla con el original, este declaró correcta o fiel la copia presentada.<sup>25</sup> Los errores no fueron cometidos.

En el sexto señalamiento de error, los Representantes de la Sucesión señalan que erró el TPI “al negarse [a] hacer determinaciones adicionales de hechos y al no emitir una sentencia con todas las determinaciones de hecho relevantes y necesarias para resolver las controversias objeto del presente caso.”

Los Representantes de la Sucesión no aducen razones que demuestren pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto que ameriten nuestra intervención en una determinación discrecional del Foro de Instancia, como es la concesión o denegación de determinación de hechos adicionales y/o conclusiones de derecho. Es el Tribunal de Primera Instancia quien está en mejor posición para determinar si procede o no la inclusión de determinaciones de hechos adicionales y/o conclusiones de derecho. En consecuencia, procedemos a conferirle deferencia. El error no fue cometido.

Finalmente, en el séptimo señalamiento de error, los Representantes de la Sucesión señalan que erró el TPI “al declarar con lugar la demanda y sin lugar la reconvención.” Este error está dirigido a impugnar de forma general la determinación del TPI de declarar Ha Lugar la demanda. Habiendo resuelto todo lo anterior, no es necesario entrar a discutir este error señalado.

#### **IV.**

Por los fundamentos aquí expuestos, se modifica la cuantía concedida a Playa Bahía por concepto indemnización para reducirla

---

<sup>25</sup> TPO, pág. 893.

a \$60,000.00; se confirma lo dispuesto con respecto a la devolución de los \$70,000.00 que Playa Bahía le había entregado a los Representantes de la Sucesión en calidad de depósito; y se ordena a Playa Bahía a demoler las edificaciones y remover los escombros de las obras de construcción del proyecto turístico que se construyeron en la franja de terreno de la Finca Lind y a restituir a los Representantes de la Sucesión en la posesión de su propiedad. Así modificada, se confirma la *Sentencia* apelada.

**NOTIFÍQUESE.**

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