

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL 2026-116¹

WILLIAM CABRERA y
LOURIEL CRUZ OQUENDO
Parte Apelante

v.

KAREEN MANGUAL
ROTGER, JOHN DOE, SLG
compuesta por KAREEN
MANGUAL ROTGER y
JOHN DOE y otros
Parte Apelada

TA2025AP00230

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

Caso Núm.:
SJ2021CV07057

Sobre: Daños y
perjuicios

Panel Especial integrado por su presidente, el Juez Cruz Hiraldo, el Juez Sánchez Báez y la Jueza Torres Reyes.

Torres Reyes, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2026.

Comparecen los esposos William Cabrera (en adelante, el señor Cabrera) y Louriel Cruz Oquendo (en adelante, la señora Cruz) (en conjunto, la parte apelante) mediante el recurso de *apelación*. Solicitan que revoquemos la *Sentencia Nunc Pro Tunc* emitida y notificada el 16 de mayo de 2025, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, el TPI), Sala Superior de San Juan.² Mediante el referido dictamen, el TPI desestimó con perjuicio la demanda sobre daños y perjuicios presentada por la parte apelante en contra de la señora Kareem Mangual Rotger (en adelante, la señora Mangual o la apelada). Además, le impuso a la parte apelante el pago de las costas y la cantidad de \$8,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

¹ Se designa a la Hon. Viviana J. Torres Reyes en sustitución del Hon. Roberto J. Sánchez Ramos, mediante la *Orden* Núm. OATA-2026-088.

² El TPI dictó la Sentencia el 16 de mayo de 2025. Véase Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC-TPI), Entrada Número 115). En esa misma fecha, el TPI dictó y notificó la Sentencia Nunc Pro Tunc. (SUMAC-TPI, Entrada Número 116). La Sentencia fue enmendada de forma *nunc pro tunc* a los únicos fines de eliminar la palabra “de incumplimiento” incluida por error en el primer párrafo de la pág. 22, en la sección titulada “Sentencia”.

Oportunamente, la parte apelante presentó dos mociones de reconsideración, las cuales fueron declaradas *No Ha Lugar* el 10 de julio de 2025.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que acompañaron a estos, y la transcripción de la prueba oral (en adelante, TPO), resolvemos *confirmar* el dictamen apelado.

I.

El presente caso tiene su génesis, el 27 de octubre de 2021, cuando la parte apelante presentó la *Demanda* sobre daños y perjuicios en contra de Jaime A. Samham Espinel e Ivette Quiles Alvarado (en adelante, los esposos Samham-Quiles) y la señora Mangual.³ En síntesis, alegaron que los esposos Samham-Quiles, dueños de la propiedad, y la señora Mangual, incurrieron en culpa y negligencia al no informarles que la propiedad localizada en el Condominio Capitolio Plaza, Apt. 3508, San Juan, Puerto Rico, presentaba un problema de título relacionado con el área del almacén o *storage*. Adujeron que, como consecuencia de lo anterior, el banco les denegó el préstamo hipotecario solicitado para la adquisición de la propiedad, lo cual impidió completar la compraventa. Consecuentemente, solicitaron el resarcimiento por los daños y perjuicios alegadamente sufridos.

El 21 de diciembre de 2021, la señora Mangual presentó su *Contestación a la Demanda*, negando responsabilidad.⁴ Adujo, además, que el banco no le denegó el financiamiento a la parte apelante por conducta atribuible a ella. Oportunamente, los esposos Samham-Quiles presentaron su *Contestación a Demanda*, negando las alegaciones formuladas en su contra y levantando varias defensas afirmativas.⁵

³ Véase, Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC-TPI).

⁴ Véase, Entrada Núm. 5 del SUMAC-TPI.

⁵ El 4 de octubre de 2024, el TPI dictó *Sentencia Parcial* decretando el desistimiento, con perjuicio, de la demanda presentada en contra de los Esposos Samham-Quiles. Véase, Entradas Núm. 6 y 76 del SUMAC-TPI.

Culminado el descubrimiento de prueba, el juicio en su fondo se celebró los días 23, 24 y 25 de abril de 2025. Sometido el caso, el TPI emitió *Sentencia* el 16 de mayo de 2025.⁶ Allí, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hecho:

1. La Parte Demandante, los Esposos Cabrera-Cruz, son mayores de edad, casados entre sí, comerciantes y residentes de Guaynabo, Puerto Rico. [...]
2. La parte codemandada, la Sra. Mangual, es mayor de edad, corredora de bienes raíces con licencia 11681 y residente de San Juan, Puerto Rico. [...]
3. La parte codemandada, los Esposos Samham-Quiles, son mayores de edad, casados entre sí, comerciantes y residentes de Vega Baja, Puerto Rico. [...]
4. El 4 de noviembre de 2011, los Esposos Samham-Quiles compraron la Propiedad localizada en el Condominio Capitolio Plaza, Apt. 3508, San Juan, Puerto Rico. [...]
5. Para octubre de 2020 los Esposos Samham-Quiles tenían alquilada la Propiedad a un tercero. [...]
6. Para octubre de 2020 la Parte Demandante estaba viviendo alquilada en un condominio en San Juan y deseaban comprar una propiedad en el Condominio Capitolio Plaza. [...]
7. El primer contacto de la Sra. Mangual con la Parte Demandante fue el 19 de agosto de 2020, cuando la Sra. Cruz le envió un mensaje de texto. La Sra. Mangual le respondió el mensaje de texto con una llamada telefónica que le hizo a la Sra. Cruz. En esa llamada telefónica la Sra. Cruz le expresó su interés en comprar en el Condominio Capitolio Plaza. [...]
8. El 19 de septiembre de 2020, la Sra. Cruz y la Sra. Mangual se vuelven a comunicar por teléfono. En esa llamada telefónica la Sra. Cruz le reiteró su interés en comprar en el Condominio Capitolio Plaza y que estaban dispuestos a comprar en \$360,000.00. La Sra. Mangual le expresó que no tenía apartamentos disponibles para venta en ese momento en el Condominio Capitolio Plaza pero que haría sus averiguaciones. [...]
9. El 22 de septiembre de 2020, la Sra. Mangual se comunica con el Sr. Samham por texto y le expresa que tiene un comprador para la Propiedad dispuesto a pagar \$360,000.00 que le deje saber si está interesado. [...]
10. El 22 de septiembre de 2020, el Sr. Samham le envió por texto la siguiente descripción de la Propiedad a la Sra. Mangual: “Crim 1640.55, Seguro \$2910.74, Mantenimiento \$407.00, Estacionamiento 379 y 380, “Storage” SC-58, Área 1669.40 sqft”. Id.

⁶ Véase, Entrada Número 116 del SUMAC-TPI.

11. El 22 de septiembre de 2020, la Sra. Mangual le envió a la Sra. Cruz por WhatsApp la descripción de la Propiedad que le había enviado el Sr. Samham, varios videos del apartamento en su interior y el borrador del contrato de opción con la descripción de la Propiedad según se la brindó el Sr. Samham. [...]

12. A la Sra. Cruz le interesó la Propiedad porque tenía un área de “storage”. [...]

13. En el mes de septiembre de 2020, el Sr. Samham también le envió a la Sra. Mangual copia de la Escritura 41 de Compraventa mediante la cual el Sr. Samham adquirió la Propiedad. [...]

14. La Escritura 41 de Compraventa, otorgada el 4 de noviembre de 2011, ante el Notario Público Carlos M. García Rullán, tenía la siguiente descripción de la Propiedad:

---“URBANA”: PROPIEDAD HORIZONTAL: APARTAMENTO RESIDENCIAL de UN SOLO NIVEL, identificado con el número TREINTA Y CINCO CERO OCHO (3508), situado en el QUINTO PISO del Edificio número TRES (3) del CONDOMINIO “CAPITOLIO PLAZA”, a su vez localizado en la CALLE del MUELLE, Esquina Fernández Juncos, Barrio LA MARINA del término municipal de San Juan, Puerto Rico. Tiene una cabida superficial de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA (1,669.40) PIES CUADRADOS, equivalentes a CIENTO CINCUENTA Y CINCO PUNTO DIEZ (155.10) METROS CUADRADOS.-----

---COLINDA: Por el NORTE, en una distancia de cincuenta y cuatro pies cinco pulgadas (54´ 5”), equivalentes a dieciséis punto cincuenta y nueve (16.59) metros, con elementos exteriores; por el SUR, en una distancia de sesenta y un pies diez pulgadas (61´ 10”), equivalentes a dieciocho punto ochenta y cinco (18.85) metros, con elementos comunes y escaleras; por el ESTE, en una distancia de treinta y ocho pies dos pulgadas (38´ 2”), equivalentes a once punto sesenta y tres (11.63) metros, con el apartamento número “3507” y elementos comunes; y por el OESTE, en una distancia de veintisiete pies dos pulgadas (27´ 2”), equivalentes a ocho punto veintiocho (8.28) metros, con el apartamento número “2505”.-----

---Contiene: sala-comedor, cocina, tres (3) dormitorios, dos y medio (2 1/2) baños, dos (2) closets, un walk-in-closet, laundry y balcón.-----

---La puerta principal de acceso de este apartamento se encuentra en su colindancia “SUR”.-----

---Le corresponde a este apartamento en los elementos comunes generales una participación de cero punto treinta y siete (0.37%) por ciento y en los elementos comunes limitados le corresponde doce punto setenta y tres (12.73%) por ciento.-

---Le pertenece a este apartamento el uso y disfrute como ANEJOS de dos áreas de estacionamientos identificados con los números “379” y “380” localizados en el quinto piso.-----

[...]

15. La Escritura 41 de Compraventa, otorgada el 4 de noviembre de 2011, ante el Notario Público Carlos M. García Rullán, en la última página, también expresaba lo siguiente en relación con la descripción de la Propiedad: “En esta etapa se aclara y se hace constar que el apartamento número 3508 objeto de esta escritura, también tiene el uso y disfrute como ANEJO de un área de “storage” identificada con el número “SC-58”. [...]

16. El 2 de octubre de 2020, fue la primera vez que la Parte Demandante y la Sra. Mangual visitaron la Propiedad. [...]

17. Quien les mostró la Propiedad el 2 de octubre de 2020 a la Parte Demandante y la Sra. Mangual fue la inquilina. Los Esposos Samham-Quiles no estaban presentes. [...]

18. El 2 de octubre de 2020, se mostró todo el apartamento, los dos estacionamientos y el área de “storage”. [...]

19. El área de “storage” solamente se mostró por afuera ya que no se pudo entrar porque no se tenía la llave. [...]

20. El 2 de octubre de 2020, en uno de los dos estacionamientos de la Propiedad había estacionado un carro abandonado. [...]

21. El 2 de octubre de 2020, justo luego de haber inspeccionado la Propiedad, la Parte Demandante firmó el documento titulado “Contrato de Compraventa” (en adelante “Contrato de Opción”) para adquirir la Propiedad y le entregó a la Sra. Mangual un cheque por la cantidad de \$11,100.00 correspondientes al pago de la opción. [...]

22. El cheque por la cantidad de \$11,100.00 fue depositado por la Sra. Mangual en una cuenta plica o “escrow”. [...]

23. El Contrato de Opción se tuvo que volver a firmar toda vez que le faltaba el nombre de la esposa del Sr. Samham, la Sra. Quiles. [...]

24. El 6 de octubre de 2020, la Parte Demandante y los Esposos Samham-Quiles finalmente firmaron el Contrato de Opción. [...]

25. En dicho Contrato de Opción las partes acordaron, entre otros, que el precio de venta sería \$360,000.00, que los Esposos Samham-Quiles le confería a la Parte Demandante una opción para la compra de la Propiedad por la cantidad de \$11,100.00 por un término de 90 días desde la firma del Contrato de Opción; y que el dinero entregado como opción formaría parte del precio de venta. [...]

26. En el Contrato de Opción se describió la Propiedad como sigue: “Condominio Capitolio Plaza, Apt. 3508, San Juan, Puerto Rico. Esta propiedad localizada en un piso 5 de la torre 3, consta de 3 dormitorios, 2.5 baños, sala comedor, cocina, balcón y cuarto de lavandería. A este le pertenecen 2 estacionamientos bajo techo, “back to back” #379 y #380 y un cuarto de almacenaje identificado en la escritura con el #SC-58”. [...]

27. El Contrato de Opción en la cláusula 9 establece lo siguiente: “[t]odas las partes reconocen y aceptan que el CORREDOR de Bienes Raíces, presta servicios solamente como CORREDOR de Propiedades en esta transacción y no será responsable por incumplimiento alguno de las partes, falsa representación, incluyendo vicios ocultos o defectos de la propiedad”. [...]

28. El Contrato de Opción en la cláusula 17 establece lo siguiente: “Que el CORREDOR de Bienes Raíces orientó a las partes sobre la necesidad y conveniencia de realizar una inspección física de la propiedad por un profesional debidamente licenciado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según dispone la ley, para saber las condiciones de la propiedad objeto de este contrato y las ventajas del mismo en o antes de 10 días a partir de la firma de este contrato”. [...]

29. La Parte Demandante realizó los trámites pertinentes para conseguir el financiamiento de la Propiedad con el Banco Popular de Puerto Rico. [...]

30. Entre el 6 de octubre de 2020 al 20 de enero de 2021, la Sra. Mangual le escribió, en varias ocasiones, por WhatsApp a la Sra. Cruz para darle seguimiento al proceso de financiamiento ante el Banco y la fecha de cierre. [...]

31. El 20 de enero de 2021, a las 5:26 p.m., la Sra. Cruz le envió un mensaje de WhatsApp a la Sra. Mangual en el cual le solicitó fecha para realizar la segunda inspección y le indicó que tenía que ver la Propiedad antes de irse activa en su trabajo militar. Id

32. El 20 de enero de 2021, la Sra. Mangual se comunicó por vía telefónica con el Sr. Samham para coordinar la segunda inspección y en esta ocasión fue la primera vez que el Sr. Samham le informó a la Sra. Mangual que había un problema de título con el área del “Storage”. La Sra. Mangual le cuestionó al Sr. Samham por qué no le había informado esto antes y el Sr. Samham le expresó que lo había olvidado. En esta llamada la Sra. Mangual le solicitó al Sr. Samham que pusiera por escrito lo que le acababa de informar. [...]

33. El Sr. Samham admitió que antes del 20 de enero de 2021 éste nunca le informó a la Sra. Mangual que había un problema con el título del área del “storage” de la Propiedad. [...]

34. El 21 de enero de 2021, el Sr. Samham envió un correo electrónico a la Sra. Mangual en el cual, por primera vez, le expresaba por escrito a la Sra. Mangual el problema de título que había con el “storage” de la Propiedad y ofreció 2 alternativas para ver si se lograba el cierre. [...]

35. El 25 de enero de 2021, la Sra. Mangual le da “forward” a la Parte Demandante del correo electrónico enviado el 21 de enero de 2021 por el Sr. Samham. [...]

36. El 3 de febrero de 2021, el Banco Popular envió una carta a la Parte Demandante mediante la cual denegó el financiamiento y expresó que las razones eran: “valor o tipo de

colateral no aceptable / value or type of colateral not acceptable”. [...]

37. El sábado, 6 de febrero de 2021, a las 12:55 p.m., la Sra. Cruz le envió por correo electrónico a la Sra. Mangual copia de la carta del Banco Popular y le solicitó el dinero de la opción en un plazo de 5 días. [...]

38. El lunes, 8 de febrero de 2021, a las 8:30 a.m., la Sra. Mangual le envió un correo electrónico a la Parte Demandante preguntándole dónde se podían encontrar para devolverle el dinero de la opción. [...]

39. El lunes, 8 de febrero de 2021 a la 1:30 p.m. la Sra. Mangual se encontró con el Sr. Cabrera en el lobby del Condominio Capitolio Plaza y le hizo entrega a la mano del cheque #152 por la cantidad de \$11,100.00. [...]

40. El 10 de febrero de 2021, el Sr. Cabrera se entera que el cheque #152 por la cantidad de \$11,100.00 fue devuelto por fondos insuficientes. [...]

41. El 12 de febrero de 2021, el Sr. Cabrera le envió un correo electrónico a la Sra. Mangual dejándole saber que el cheque no pudo ser procesado y depositado en su cuenta porque tenía un “Stop Payment”. [...]

42. El 12 de febrero de 2021, la Sra. Mangual le envió un correo electrónico a la Parte Demandante, con copia al Sr. Samham, el Lcdo. Luis E. Correa Gutiérrez, abogado de Samham y el Lcdo. Manuel Vallecio, abogado de la Parte Demandante, explicándole la razón por la cual el cheque #152 en la cantidad de \$11,100.00, entregado el 8 de febrero de 2021, fue devuelto por “fondos insuficientes” y se le puso un “stop payment”. [...]

43. En ese correo electrónico enviado el 12 de febrero de 2021, la Sra. Mangual expresó que tenía un cheque de gerente por la cantidad de \$11,100.00 para entregárselo a la Parte Demandante y que se había designado al Lcdo. Correa como la persona encargada para hacer entrega del cheque. Id.

44. La Parte Demandante no buscó el cheque con el Lcdo. Correa. [...]

45. La Sra. Mangual le envió el 17 de febrero de 2021 el cheque de gerente a la Parte Demandante por correo certificado núm. 7020 2450 0001 6952 8412 a la dirección postal de la Parte Demandante que constaba en el Contrato de Opción: PO Box 2167, San Juan, PR 00922. [...]

46. El 22 de febrero de 2021, la Parte Demandante recibió el cheque de gerente y depositó el mismo. [...]

47. La Parte Demandante terminó comprando por la cantidad de \$460,000.00 una propiedad en Montecielo, Guaynabo, Puerto Rico, y se mudó a esta propiedad en octubre de 2021. [...]

48. La Parte Demandante admitió que, aunque ellos eran dueños de una propiedad en Las Piedras, Puerto Rico, ellos

querían vivir en Capitolio Plaza para mantener el estilo de vida que querían en Condado y cerca de la escuela de sus hijos. [...]

49. La Parte Demandante presentó una querella por apropiación ilegal en contra de la Sra. Mangual [sic] en el Cuartel General de la Policía. [...]

50. La Parte Demandante presentó una querella ética en contra de la Sra. Mangual. [...]

51. La Parte Demandante presentó la demanda de autos por daños y perjuicios en contra de los Esposos Samham-Quiles y la Sra. Mangual.⁷

En esencia, el foro primario concluyó que la parte apelante no probó que la señora Mangual hubiera incurrido en un acto u omisión culpable o negligente en cuanto a las representaciones sobre el área de almacenamiento. Asimismo, concluyó que la parte apelante fue temeraria en la tramitación del litigio e impuso el pago de \$8,000.00 en costas y honorarios de abogados.

En desacuerdo, la parte apelante presentó *Moción en Solicitud de Enmiendas o Determinaciones Iniciales o Adicionales y en Reconsideración a Sentencia Nunc Pro Tunc*.⁸ Las solicitudes de reconsideración fueron declaradas No Ha Lugar por el foro apelado mediante *Resolución* notificada el 10 de julio de 2025.⁹

Inconforme, el 11 de agosto el 2025, la parte apelante presentó el *Recurso de Apelación* que nos ocupa, mediante el cual le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

(A). PRIMER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONFERIR CREDIBILIDAD ABSOLUTA AL TESTIMONIO DE LA SRA. KAREEN MANGUAL, IGNORAR EVIDENCIA TESTIFICAL NO REFUTADA, EXCLUIR EVIDENCIA DOCUMENTAL ESENCIAL Y DESATENDER IMPUGNACIONES FORMALES A SU CREDIBILIDAD.

(B). SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE LA SRA. MANGUAL NO INCURRIÓ EN CONDUCTA NEGLIGENTE NI VIOLÓ LOS DEBERES IMPUESTOS POR LA LEY NÚM. 10 DE 1994, INCLUYENDO SU DEBER DE DILIGENCIA, SU OBLIGACIÓN DE INFORMAR ADECUADAMENTE A SU CLIENTE Y SU RESPONSABILIDAD DE FORMALIZAR POR ESCRITO EL

⁷ *Íd.*

⁸ Véase, Entrada Núm. 121 del SUMAC-TPI.

⁹ Véase, Entrada Núm. 130 del SUMAC-TPI.

CONTRATO DE CORRETAJE CON LA PARTE DEMANDANTE-APELANTE.

(C). TERCER ERROR: ERRÓ EL TRIBUNAL AL VALIDAR COMO EXONERATORIA UNA CLÁUSULA CONTRACTUAL QUE PRETENDÍA RELEVAR A LA SRA. MANGUAL DE RESPONSABILIDAD LEGAL, EN CONTRAVENCIÓN DEL ORDEN PÚBLICO Y DEL MARCO NORMATIVO APLICABLE A SU PROFESIÓN. ASIMISMO, ERRÓ AL CONCLUIR QUE DICHA CLÁUSULA APLICABA A LA SRA. MANGUAL, AUN CUANDO EL CONTRATO DONDE APARECE DICHA DISPOSICIÓN NO FUE SUSCRITO POR ELLA.

(D) CUARTO ERROR: ERRÓ AL IMPONER HONORARIOS POR TEMERIDAD, SIN JUSTIFICACIÓN FÁCTICA NI JURÍDICA.¹⁰

El 6 de octubre de 2025, los apelantes presentaron su *Alegato Suplementario*, mientras que el 28 de octubre de 2025, la señora Mangual compareció mediante *Alegato de la Apelada en Oposición a Escrito de Apelación y en Oposición a Alegato Suplementario de los Apelantes*.¹¹

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de resolver.

II.

A. El Contrato

La libertad de contratación es pilar fundamental de nuestro ordenamiento jurídico. *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676, 683 (2007); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157, 169 (1994). Conforme a ello, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. Art. 1207 del Código Civil de 1930¹², 31 LPRA sec. 3372. Así, la autonomía de la voluntad implica que las partes puedan contratar cuando quieran, como quieran y con quien quieran. J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1994, Vol. II, pág. 169. De lo que sigue que, las obligaciones que nacen de

¹⁰ Véase, Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA).

¹¹ Véase, Entradas Núm. 14 y 17 del SUMAC-TA.

¹² Aclaramos que el Código Civil de 1930 fue derogado por la Ley Núm. 55-2020, 31 LPRA secs. 5311 *et seq.*, según enmendada, conocida como el “Código Civil de Puerto Rico” de 2020. Sin embargo, haremos referencia al derogado Código Civil para propósitos de la disposición adecuada del recurso ante nuestra consideración, puesto que el contrato de opción de compra fue suscrito durante su vigencia.

los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de estos. Art. 1044 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2994.

Los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las partes y desde entonces, cada uno se obliga, “no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3375. Existe un contrato desde que una o varias personas consienten en obligarse a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3371. Para que un contrato tenga su génesis, deben concurrir los siguientes requisitos: a) consentimiento de los contratantes; b) objeto cierto que sea materia del contrato; y c) la causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). “Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3451.

Cuando una de las partes contratantes que se obligó recíprocamente incumple con su parte de la obligación, el perjudicado podrá reclamar el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Art. 1077 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3052. El incumplimiento de una obligación recíproca tiene un efecto resolutorio siempre que la obligación incumplida sea una esencial o que su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 875 (1995).

Vale resaltar que, si “los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Art. 1233 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3471. Por eso, nuestro más Alto Foro ha reconocido que cuando

los términos de un contrato, sus condiciones y sus exclusiones son claros y específicos, y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, así deben aplicarse. *San Luis Center Apts. et al. v. Triple-S*, 208 DPR 824, 832 (2022); *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006).

Sin embargo, cuando las cláusulas contractuales no son claras o no permiten una comprensión única de lo acordado, los tribunales estamos llamados a interpretar el contrato partiendo de la intención de las partes. *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409-410 (1969). De igual forma, se debe reconocer la “lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas”. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 726 (2001).

En virtud de esta premisa, al momento de interpretar el contrato y establecer cuál es la intención de las partes, debemos recurrir a las normas de hermenéutica contractual codificadas en los Artículos 1233 al 1241 del Código Civil de 1930, 31 LPRA secs. 3471-3479. Ahora bien, los tribunales tenemos el deber ineludible de velar por el cumplimiento específico de toda obligación contractual, sin relevar a las partes contratantes del cumplimiento de ésta. Se debe observar siempre que el contrato esté enmarcado en el ámbito de lo legítimo y no adolezca de vicio alguno. *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345, 351 (1984); *Olazábal v. U.S. Fidelity, etc.*, 103 DPR 448, 462 (1975).

B. Función del Corredor de Bienes Raíces

La Ley Núm. 10-1994, 20 LPRA secs. 3025 nota *et seq.*, según enmendada, conocida como la *Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico* (en adelante, la Ley 10), regula todo lo relacionado al negocio de bienes raíces y la profesión del corredor. El precitado cuerpo estatutario define un contrato de corretaje como uno “mediante el cual una persona, a cambio de una retribución, se obliga a prestarle servicios a otra como

intermediario con un tercero para llevar a cabo una transacción de bienes raíces, según definida en esta Ley”. Art. 2 (e) de la Ley 10, 20 LPRA sec. 3025. A su vez, una transacción de bienes raíces comprende:

cualquier contrato, de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades, o el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de compraventa, alquiler, subasta, administración, permuta de bienes inmuebles localizados en o fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, donde sirva de intermediario un Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces. Art. 2 (t) de la Ley 10, 20 LPRA sec. 3025.

Este contrato de naturaleza *sui generis* tiene, en esencia, tres tipos de contrato, a saber: 1) los exclusivos, en los cuales el cliente le concede al corredor o empresa de bienes raíces la autorización única y exclusiva para actuar como intermediario en representación de éste para ofrecer, promocionar y negociar cierta transacción de bienes raíces; 2) los semiexclusivos, en el que el dueño no renuncia a su facultad de realizar gestiones para perfeccionar la transacción de bienes raíces por sí mismo; y 3) los abiertos, que es aquel en el que el cliente se reserva la facultad de contratar la cantidad de corredores que desee. *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*, 180 DPR 340, 356-357 (2010); *Meléndez Guzmán v. Berríos López*, 172 DPR 1010, 1022-1023 (2008).

Por otra parte, un corredor de bienes raíces es un intermediario en transacciones de compraventa, promesa de venta, opción de compra o venta, permuta, arrendamiento, subasta, administración de propiedades o en el ofrecimiento, promoción o negociación de los términos de una venta, opción de compraventa, promesa de venta, alquiler, administración, permuta de bienes inmuebles localizados en o fuera de Puerto Rico. Art. 2 (g) de la Ley 10, 20 LPRA sec. 3025. Ahora, no se considerará que una persona ejerce como corredor de bienes raíces en las transacciones en las que sea el titular de la propiedad o actúe a su beneficio y no como intermediario. *Íd.*

La ley en cuestión prohíbe ciertas prácticas, entre ellas, proscribire ocultar deliberadamente información esencial sobre las condiciones de una

propiedad, con el ánimo de inducir a una de las partes a concluir la transacción en unos términos que, de conocerlos, no hubiese realizado la transacción o pagado un precio menor. Art. 31 (17) de la Ley 10, 20 LPRA sec. 3054. También prohíbe “[r]ealizar con cualquier parte un contrato de corretaje exclusivo o semi exclusivo, sin explicarle los términos y condiciones del mismo, y su fecha de vencimiento; disponiéndose que no será permitidas las cláusulas de renovación automáticas en los contratos de corretaje”. *Íd.* En esa línea, el Artículo 4 del Reglamento Núm. 5571 de 3 de abril de 1997, conocido como el *Reglamento de Ética* que regula la profesión de bienes raíces, establece que tanto el corredor como el vendedor no pueden ocultar información relativa a la propiedad objeto de una transacción. Art. 4 del Reglamento Núm. 5571, 3 de abril de 1997, pág. 2.

C. Responsabilidad Civil Extracontractual

“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”. Art. 1802 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5141. Sólo procede la reparación de un daño cuando concurren los siguientes elementos: 1) un acto u omisión culposa o negligente; 2) el daño real causado al reclamante; y 3) la relación causal entre el acto u omisión culposa o negligente y el daño ocasionado. *DACO v. LUMA y otros*, 2025 TSPR 126, 217 DPR __ (2025); *Inmob. Baleares et al. v. Benabe et al.*, 214 DPR 1109, 1125 (2024); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010).

Nuestro más Alto Foro ha definido el concepto de daños como “todo menoscabo material o moral causado contraviniendo una norma jurídica, que sufre una persona y del cual haya de responder otra”. *López v. Porrata Doria*, 169 DPR 135, 151 (2006). En consonancia, se ha resuelto que la culpa o negligencia es la falta del debido cuidado que consiste en no anticipar y prever las consecuencias racionales de un acto o la omisión de un acto, que una persona prudente y razonable habría previsto en las mismas circunstancias. *Sucn. Mena Pamias et al. v. Meléndez et al.*, 212 DPR 758, 768 (2023); *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, pág. 844;

Rivera v. S.L.G. Díaz, 165 DPR 408, 421 (2005); *Toro Aponte v. E.L.A.*, 142 DPR 464, 473 (1997). Con relación al nexo causal, este es un elemento imprescindible en una reclamación de daños y perjuicios, pues “es un elemento del acto ilícito que vincula al daño directamente con el hecho antijurídico.” *Rivera v. S.L.G. Díaz*, *supra*, pág. 422. A su vez, el deber de indemnizar “presupone nexo causal entre el daño y el hecho que lo origina, pues sólo se han de indemnizar los daños que constituyen una consecuencia del hecho que obliga a la indemnización”. *López v. Porrata Doria*, *supra*, pág. 151.

Lo anterior alude a la teoría de causalidad adecuada que rige en nuestro ordenamiento jurídico, y que establece que no es causa toda condición sin la cual no se hubiera producido el daño, sino la que ordinariamente lo produce según la experiencia general. *Such. Mena Parnias et al. v. Meléndez et al. supra*, pág. 768. La jurisprudencia interpretativa aplicable dispone que “un daño parece ser el resultado natural y probable de un acto negligente, si después del suceso y mirando retroactivamente dicho acto, tal daño aparece como la consecuencia razonable y ordinaria del acto”. *Montalvo v. Cruz*, 144 DPR 748, 756-757 (1998); *Torres Trumbull v. Pesquera*, 97 DPR 338, 343 (1969). Bajo el principio de la causalidad adecuada, el demandante tiene que probar que el acto del demandado fue la causa próxima o eficiente de los daños. *Velázquez v. Ponce Asphalt*, 113 DPR 39, 45 (1982). Es decir, requiere analizar si el acto negligente “aparece como causa probable y ordinaria del daño y determinar si era probable que el daño ocurriera a causa del acto negligente del demandado”. *Íd.* Conforme a esta doctrina, la cuestión se reduce a determinar si la ocurrencia del daño era de esperarse en el curso normal de los acontecimientos o si, por el contrario, queda fuera de ese posible cálculo. *Miranda v. E.L.A.*, 137 DPR 700, 707 (1994).

D. Apreciación de la Prueba a Nivel Apelativo

Es norma firmemente establecida en nuestro ordenamiento jurídico que, ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión,

no se favorece la intervención de los tribunales apelativos en la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia. *Peña Rivera v. Pacheco Caraballo*, 213 DPR 1009, 1024 (2024); *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, 209 DPR 759, 778 (2022). En esa línea, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos”. *Ergo*, un tribunal apelativo no tiene la facultad de sustituir las determinaciones del foro de instancia por sus propias apreciaciones. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

Esta norma se fundamenta en la apreciación que hace el juzgador de los hechos de la prueba testifical, pues al ser una tarea llena de elementos subjetivos, es quien está en mejor posición para aquilatarla. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, 2026 TSPR 14, 217 DPR __ (2026); *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 917 (2016). Es el Foro Primario quien tiene la oportunidad directa de apreciar la forma del testimonio y evaluar el comportamiento de los testigos. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, *supra*; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). Apoyándose en lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia adjudica la credibilidad que le merecen los testimonios. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771. Por eso, “la evidencia directa de un testigo que le merezca entero crédito al juzgador de hechos es prueba suficiente de cualquier hecho”. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 357 (2009); Véase, Regla 110 (D) de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110. De modo que los pronunciamientos judiciales del foro de instancia están revestidos de una presunción de corrección. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, *supra*.

En atención a lo antes discutido, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el Foro Primario, puesto que el

foro apelativo cuenta solamente con “réconds mudos e inexpresivos”. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Ahora bien, la norma de deferencia judicial tiene sus límites y no implica una inmunidad absoluta frente a la función revisora de los tribunales apelativos. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado qué constituye que un juez adjudique con pasión, prejuicio o parcialidad, o que su determinación sea un error manifiesto. En esencia, un juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa “movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, *supra*, pág. 779; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 782.

En cambio, se incurre en un error manifiesto cuando “la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, *supra*, pág. 779; *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018). En ese sentido, la facultad de los tribunales apelativos para sustituir el criterio de los tribunales de instancia se ciñe a aquellas circunstancias en las que, a la luz de la prueba admitida, “no exista base suficiente que apoye su determinación”. *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, *supra*, pág. 779; *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 794 (2020). Como se sabe, las diferencias de criterio jurídico no cumplen con el aludido estándar de revisión. *Íd.*

En lo atinente a las apelaciones que cuestionan la apreciación de la prueba efectuada por el Tribunal de Primera Instancia, la Regla 19 del Reglamento de este Tribunal, en lo que nos concierne, establece lo siguiente:

(A) Cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de esta por parte del tribunal apelado, deberá reproducir la prueba oral, de conformidad con lo dispuesto en la Regla 76 de este Reglamento. Cuando promueva la disposición rápida y eficiente del recurso, el Tribunal de Apelaciones podrá relevar a las partes de

reproducir la prueba oral, y requerir que sometan la regrabación del procedimiento en el tribunal apelado, detallando las porciones de la grabación concernientes al error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de esta.

(B) La parte apelante deberá acreditar, dentro del término de diez días siguientes a la presentación de la apelación, que el método de reproducción de la prueba oral que utilizará es el que propicia la más rápida dilucidación del caso, pudiendo el tribunal determinar el método que alcance esos propósitos. Regla 19 (A) y (B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (A) y (B).

En consonancia, la Regla 76 del precitado cuerpo reglamentario prescribe que aquella parte que ha presentado un recurso ante este Tribunal de Apelaciones notificará no más tarde de diez (10) días desde que se presentó el recurso apelativo, si se propone reproducir la prueba oral desfilada ante el foro impugnado y si propone una transcripción, una exposición narrativa estipulada o algún otro método. Regla 76 del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 76. Autorizada la reproducción de la prueba, el proponente podrá solicitar al foro recurrido la regrabación de los procedimientos. *Íd.*

E. Suficiencia de la Prueba

Como regla general, “el peso de la prueba en toda acción civil recae sobre la parte demandante”. *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 913 (2011). La Regla 110 de Evidencia, *supra*, codifica esta norma, y dispone en sus incisos (a) y (f) que el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes. Una vez concluye la presentación de la prueba en un pleito civil, “la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario.” *Íd.* Nuestro más Alto Foro ha señalado en repetidas ocasiones que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba, por lo que es necesario que se presente evidencia real para probar las alegaciones. *U.P.R. Aguadilla v. Lorenzo Hernández*, 184 DPR 1001, 1013 (2012); *Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond.*, 182 DPR 485, 510 (2011).

F. Honorarios de Abogado por Temeridad

La Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), regula todo lo atinente a la imposición de honorarios de abogado. En lo concerniente a los asuntos del caso que nos ocupa, la disposición reglamentaria preceptúa lo siguiente:

(d) *Honorarios de abogado*. En caso de 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. En caso de que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado. *Íd.*

Ahora bien, la imposición de honorarios de abogado solo procede en derecho cuando una parte ha desplegado una conducta temeraria o frívola. *Torres Vélez v. Soto Hernández*, 189 DPR 972, 993 (2013). El concepto *temeridad* se define como aquella conducta que hace un pleito necesario cuando se pudo evitar, lo prolonga de forma innecesaria, u obliga a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios para hacer valer sus derechos. *Asoc. Salud Primaria y otros v. ELA*, 2025 TSPR 75, 216 DPR __ (2025); *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010). En esencia, es un comportamiento que incide en los procesos judiciales y afecta el buen funcionamiento de los tribunales y la administración de la justicia. *Asoc. Salud Primaria y otros v. ELA, supra*; *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 778 (2016).

Su fin es “disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa por los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte”. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado, supra*, pág. 505. La imposición de honorarios por temeridad también 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. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, *supra*, pág. 778.

Como regla general, la imposición de honorarios de abogado descansa en la discreción del juzgador de los hechos. *Slim v. Royal Blue y otros*, 2025 TSPR 133, 217 DPR __ (2025). Los foros revisores no intervendrán con dicha discreción si resulta razonable y se encuentra ausente un abuso de discreción. *BPPR v. SLG Gómez-López*, 213 DPR 314, 334 (2023). De lo que sigue que, una vez el tribunal determina que ha habido temeridad, la imposición de honorarios es imperativa. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 334 (1998). Sin embargo, su imposición no procede en determinadas circunstancias, a saber: 1) cuando lo planteado ante el tribunal son controversias complejas y novedosas que no han sido resueltas en nuestra jurisdicción; 2) cuando el litigante actúa acorde con una apreciación errónea del derecho y no hay precedentes establecidos sobre la cuestión, o 3) cuando existe alguna discrepancia genuina en cuanto a quién favorece el derecho aplicable. *Slim v. Royal Blue y otros*, *supra*; *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 821 (2006). Por ende, en estos escenarios no existe la temeridad. *Slim v. Royal Blue y otros*, *supra*.

El tribunal deberá tomar en cuenta una serie de factores para poder calcular la cantidad que concederá por concepto de temeridad, a saber: “(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.*, 181 DPR 299, 342-343 (2011). La cantidad concedida en honorarios de abogado al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no tiene que equivaler al valor de los servicios legales prestados, sino a “aquella suma que en consideración al grado de temeridad y demás circunstancias el tribunal concluye que representa razonablemente el valor de esos servicios”. *Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc.*, 123 DPR 351, 357 (1989).

III.

En el presente caso, la parte apelante solicita que revoquemos la *Sentencia* aquí impugnada mediante la cual el foro *a quo* desestimó con perjuicio la demanda sobre daños y perjuicios que la parte apelante presentó en contra de la señora Mangual. A la luz de la normativa jurídica antes expuesta, procedemos a evaluar los errores señalados en los recursos ante nuestra consideración.

En su primer señalamiento de error, la parte apelante señala que el TPI incidió al conferirle entera credibilidad al testimonio de la señora Mangual, al tiempo que descartó el testimonio de los apelantes, excluir evidencia documental esencial y desatender impugnaciones formales a su credibilidad.

Con respecto a la adjudicación de credibilidad, la parte apelante sostiene que, durante el juicio, testificó que le solicitó en múltiples ocasiones a la apelada inspeccionar el *storage* antes del cierre. Adujo que, sin embargo, el TPI descartó ese testimonio por falta de corroboración documental —los mensajes de textos a esos efectos— sin considerar que la señora Mangual no presentó evidencia alguna para refutarlo. Apuntan, también, que el TPI erró al excluir diez (10) documentos de la prueba documental ofrecidos por la parte apelante, lo que perjudicó de forma sustancial su derecho de los apelantes a probar el patrón de conducta negligente de la apelada.¹³

Así las cosas, la parte apelante sostiene que el testimonio de los apelantes en cuanto a la disponibilidad del *storage*, fue un factor determinante en su decisión de contratar. Arguye, además, que le solicitaron a la señora Mangual en múltiples ocasiones inspeccionar el *storage* antes del cierre, lo cual no fue refutado, pero que el TPI descartó ese testimonio.

¹³ Véase, Entrada Núm. 114 del SUMAC-TPI, *Minuta Enmendada* del 23 de abril de 2025, pág. 4

La parte apelante señala que el TPI actuó con pasión, prejuicio o parcialidad puesto que, a pesar de haber logrado impugnar a la señora Mangual durante el juicio con una Sentencia emitida en el Caso Civil *Otero de León v. Mangual Rotger*, SJ2021CV00350, en la nota al calce 6 de la Sentencia el tribunal la descartó por considerarla “materia colateral e irrelevante”.¹⁴ Al mismo tiempo, la apelante señala erró el TPI al conferirle entera credibilidad al testimonio de la apelada, a pesar de que testificó que no contaba con seguros, pero los apelantes, en su reconsideración, presentaron una certificación de la Oficina del Comisionado de Seguros que establece que, en efecto, sí posee seguro.

Según ya dijimos, este Foro Revisor no intervendrá en la apreciación de la prueba, adjudicación de credibilidad o en las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión. *Peña Rivera v. Pacheco Caraballo*, *supra*, pág. 1024; *Ortiz Ortiz v. Medtronic*, *supra*, pág. 778. Por eso, es el foro de instancia quien tiene la oportunidad directa de apreciar la forma del testimonio y evaluar el comportamiento de los testigos. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, *supra*; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771. Apoyándose en lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia adjudica la credibilidad que le merecen los testimonios. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 771. Así pues, “la evidencia directa de un testigo que le merezca entero crédito al juzgador de hechos es prueba suficiente de cualquier hecho”. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, *supra*, pág. 357; Véase, Regla 110 (D) de Evidencia, *supra*. En esa línea, los pronunciamientos judiciales del foro de instancia están revestidos de una presunción de corrección. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, *supra*.

Luego de un análisis sosegado del expediente ante nuestra consideración, concluimos que no le asiste la razón a la apelante y razonamos que el error señalado no fue cometido. Veamos.

¹⁴ Véase, Entrada Núm. 116 del SUMAC-TPI., nota al calce 6.

De la Transcripción de la Prueba Oral surge que el señor Samham declaró no haber hablado con la señora Mangual sobre el problema del *storage* del apartamento, y que, la primera vez que le habló a la señora Mangual de la controversia relacionada con el *storage* fue en enero de 2021, cuando la señora Mangual le mencionó que los apelantes querían ver el *storage*.¹⁵ Asimismo, la señora Mangual testificó que se enteró por primera vez de la situación del *storage* en enero de 2021, cuando el señor Samham se lo notificó.¹⁶ En ese sentido, las determinaciones de hechos del TPI en cuanto a la situación del *storage* están sostenidas por la prueba testifical desfilada durante el juicio. En ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no intervendremos con su criterio.

Con respecto a la exclusión de los diez (10) documentos de las identificaciones de la parte apelante, surge del expediente que la orden respondió al incumplimiento de la parte con respecto una orden en torno a la identificación de la prueba estipulada. A pesar de que dichos documentos estaban incluidos en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, el foro primario les ordenó a las partes someterlos en la plataforma SUMAC para poder utilizarlos durante el desfile ordenado de la prueba en el acto del juicio. Más aún, la parte apelante no ha demostrado cómo la exclusión de esos documentos específicos —distinto a otra prueba documental y testifical que sí fue admitida, y que sirvió de base a las propias determinaciones de hecho del TPI sobre las comunicaciones entre las partes— le privó de la oportunidad real de presentar su teoría del caso. La referida orden rige a ambas partes por igual y el foro primario tiene la potestad de dar cumplimiento estricto en el manejo de su calendario.¹⁷

En cuanto al señalamiento de error de la parte apelante con respecto a que logró impugnar a la señora Mangual durante el juicio con una Sentencia emitida en el Caso Civil *Otero de León v. Mangual Rotger*,

¹⁵ Véase, Transcripción de la Prueba Oral (TPO), 24 de abril de 2025, pág. 39, líneas 8-17.

¹⁶ Véase, TPO, 25 de abril de 2025, pág. 166, líneas 18-25; pág. 167; pág. 168, líneas 1-7.

¹⁷ Véase, Entrada Núm. 114 del SUMAC-TPI, *Minuta Enmendada* del 23 de abril de 2025.

SJ2021CV00350,¹⁸ resolvemos que es el foro primario a quien le compete determinar la pertinencia y el valor probatorio de dicha sentencia como prueba de conducta similar bajo la Regla 404 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 404. Su determinación de que se trataba de “materia colateral e irrelevante” es una calificación razonable dentro del ámbito discrecional del tribunal sentenciador, que no hemos de sustituir por nuestro propio criterio.

Con respecto al correo electrónico remitido por el señor Samham,¹⁹ la parte apelante sostiene que el documento presentado fue reenviado por la señora Mangual alterando el encabezado, pero que el TPI no sopesó este hecho. Sostiene que la presentación incompleta del correo electrónico, al omitirse el encabezado original, fue uno de los elementos que llevó a la parte apelante a cuestionar si, en efecto, la señora Mangual conocía del problema desde una fecha anterior a la alegada. Sin embargo, de conformidad con la prueba testifical y documental presentada durante el juicio, el TPI determinó que antes del 20 de enero de 2021, el señor Samham no le había informado a la apelada que hubiese un problema con el título del área del *storage* de la propiedad.²⁰ No advertimos que el proceder del foro de instancia esté revestido de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, por lo que daremos entera deferencia a su criterio. Es la jueza de instancia quien tuvo la oportunidad de escuchar a los testigos, ver su *demeanor* y conferirle la credibilidad que les mereció. Por todo lo anterior, el primer error señalado no fue cometido.

Ahora, el segundo y tercer señalamiento de error son susceptibles de discusión conjunta, por lo que así obraremos.

La parte apelante sostiene que la señora Mangual incumplió el deber de diligencia exigido por la Ley 10, *supra*, al no formalizar por escrito un contrato de corretaje y al no corroborar personalmente la disponibilidad del

¹⁸ Véase, Entrada Núm. 116 del SUMAC-TPI, nota al calce 6.

¹⁹ Véase, Entrada Núm. 105 del SUMAC-TPI, *Exhibit Estipulado Num 1*.

²⁰ Véase, Entrada Núm. 116 del SUMAC-TPI, Determinación de Hecho Núm. 33, pág. 8; Véase, TPO, 25 de abril de 2025, pág. 166, líneas 18-25; pág. 167; pág. 168, líneas 1-7.

área de almacenamiento antes de representarla a los compradores. Añade que el TPI erró al considerar como exoneratoria, para el beneficio de la apelada, una cláusula del contrato de opción de compraventa —que la señora Mangual no suscribió— que intentaba relevar a toda parte de responsabilidad o vicios ocultos. Señala que la señora Mangual no se reunió o explicó el acuerdo de opción de compraventa redactado por ella y que no hizo un acuerdo de corretaje particular con los compradores o vendedores.

Según discutido en el Acápite II y *grosso modo*, la Ley 10, *supra*, y el Reglamento Núm. 5571, *supra*, imponen a los corredores de bienes raíces deberes de diligencia, veracidad y transparencia frente a sus clientes. No obstante, que no haya un contrato de corretaje por escrito no genera, por sí solo, responsabilidad civil por los presuntos daños reclamados por la parte apelante. Es decir, el que no hubiese mediado un contrato por escrito no establece una causa de acción en cuanto a si la información transmitida por la corredora a los compradores fue negligente o alejada de la realidad al momento de hacerse. Sobre este último extremo, el TPI determinó que la información suministrada por la apelada sobre el *storage* provino de la representación que, a su vez, le hizo el vendedor, el señor Samham, y que la controversia sobre la titularidad de dicha área no era de conocimiento de la corredora hasta enero de 2021. Es, pues, una determinación de hecho basada en la apreciación de la prueba testifical que merece deferencia.

En cuanto al señalamiento sobre la cláusula de exoneración, concordamos con la parte apelante en que dicha cláusula, incluida en un contrato que no fue suscrito por la señora Mangual, no le era oponible a dicha parte apelante como una renuncia contractual válida y perfeccionada a favor de la corredora, conforme al principio de relatividad de los contratos. No obstante, dicho señalamiento no nos mueve a revocar el dictamen apelado. Una lectura íntegra de la *Sentencia Nunc Pro Tunc* refleja que la determinación del TPI —que la señora Mangual no incurrió en responsabilidad extracontractual— descansa, en primer término y de forma

independiente, en la apreciación de la prueba testifical sobre la diligencia desplegada por la corredora y sobre el momento en que ésta tuvo conocimiento del problema del *storage*. La referencia a la cláusula contractual no constituye el fundamento esencial para el resultado alcanzado.

Reiteramos que no podemos sustituir el criterio del foro primario utilizado por éste en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que actuó con prejuicio o parcialidad o incurrió en craso abuso de discreción o en error manifiesto. Nada hay en el expediente en cuanto a este tema que demuestre que el TPI actuó contrario a su discreción.

En consecuencia, concluimos que los errores señalados no fueron cometidos.

Finalmente, en el cuarto señalamiento de error, la parte apelante plantea que el TPI incidió en imponer costas y honorarios por temeridad, sin justificación fáctica ni jurídica.

De la *Sentencia Nunc Pro Tunc* surge que no fue hasta el 20 de enero de 2021, en que la señora Mangual se enteró de la situación del *storage*, cuando el vendedor se lo informa por primera vez. Así las cosas, el TPI resolvió que la parte apelante sostuvo una posición infundada, a pesar de conocer que la señora Mangual advino en conocimiento de la situación del *storage* simultáneamente a la parte apelada.

Al hacer la determinación de temeridad, el TPI consideró las actuaciones de la parte apelante antes de la radicación del pleito, pleito que pudo evitarse. El foro primario también consideró que la parte apelante prolongó innecesariamente el pleito ya que, los hechos se originaron en el 2020, y tramitó el litigio por más de tres años, manteniendo una posición infundada a pesar de tener pleno conocimiento de que la señora Mangual se enteró de la situación del *storage* de manera simultánea a él.

Según anticipáramos en el Derecho aplicable esbozado, la imposición de honorarios de abogado solo procede en derecho cuando una parte ha desplegado una conducta temeraria o frívola. *Torres Vélez v. Soto*

Hernández, supra, pág. 993. La temeridad se refiere a aquella conducta que hace un pleito necesario cuando se pudo evitar, lo prolonga de forma innecesaria, u obliga a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios para hacer valer sus derechos. *Asoc. Salud Primaria y otros v. ELA, supra*; *Marrero Rosado v. Marrero Rosado, supra*, pág. 504. Como regla general, la imposición de honorarios de abogado descansa en la discreción del juzgador de los hechos. *Slim v. Royal Blue y otros, supra*. El foro apelativo no intervendrá con dicha discreción si resulta razonable y se encuentra ausente un abuso de discreción. *BPPR v. SLG Gómez-López, supra*, pág. 334. El monto por conceder será más bien un reflejo de “aquella suma que en consideración al grado de temeridad y demás circunstancias el tribunal concluye que representa razonablemente el valor de esos servicios”. *Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc., supra*, pág. 357.

En atención a lo anterior, resolvemos que no incidió el foro primario al concluir que la parte apelante incurrió en temeridad al promover un litigio que pudo evitarse y al imponerle a dicha parte el pago de la suma razonable de \$8,000.00 por concepto de honorarios de abogado. La determinación del foro *a quo* sobre la imposición de honorarios de abogado es una razonable que descansó en la discreción atribuida.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de la presente *Sentencia*, se confirma el dictamen apelado.

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