

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

Ángel Luis Oquendo
Concepción

Apelado

v.

Angélica Concepción
Báez; Arcadio Concepción
Báez y Alicia Nieves
Concepción, ambos por sí
y en representación de la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos; Miguel Ángel
Concepción Báez,
Margarita Concepción
Báez y Ángel Luis
Oquendo Kuilan, ambos
por sí y en representación
de la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos; Carmelo
Concepción Báez,
Brunilda Villareal
Concepción y Epifanio
Figueroa, ambos por sí y
en representación de la
Sociedad Legal de
Gananciales compuestas
por ambos; Carlos Luis
Villareal Concepción, Iris
Delia Villareal
Concepción, Ana Antonia
Ortiz Concepción y
Rolando Resto, ambos por
sí y en representación de
la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos; Carmen Delia
Ortiz Concepción y
Demesio Kuilan, por sí y
en representación de la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos; Antonio Ortiz
Melecio, Luis Alberto
Concepción Oquendo y
Carmen Maysonet ambos
por sí y en representación
de la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos; Milagros
Concepción Oquendo,

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Toa Alta

KLAN202200970

Caso Núm.:
TA2019CV01643

Sobre:
Resolución de
Contrato, Daños y
Perjuicios, Cobro de
Dinero

Jorge Luis Concepción Ríos y Alicia Rodríguez Nieves, ambos por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Ángela Oquendo Kuilan, Pedro Manuel Ilarraza Concepción, Dinela Colón, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Tayra Vanessa Ilarraza Concepción, Pedro Manuel Ilarraza López, Jesús Ortiz Concepción, Susana Ortiz Concepción y Manuel Miranda, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Jesús Ortiz Rivera, María De Los Ángeles Concepción Canino y Fulano de Tal, ambos por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Mario Concepción Canino, María Luisa Concepción Báez y Félix Juan López, ambos por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos; Ana Lydia Canino

Apelantes

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Álvarez Esnard, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de mayo de 2023.

Comparecen Arcadio Concepción Báez, Alicia Nieves Concepción, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, Miguel Concepción Báez y Carmelo Concepción Báez (en

conjunto, “los Apelantes”) mediante *Apelación* presentada el 5 de diciembre de 2022. Nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* emitida el 7 de marzo de 2022 y notificada el día 9 del mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Toa Alta (“foro primario” o “foro *a quo*”). Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* ordenó a los Apelantes, devolver al señor Ángel Luis Oquendo Concepción (“señor Oquendo Concepción” o “Apelado”), la suma de \$32,352.85, el pago de una partida adicional de diez mil dólares (\$10,000.00) por daños y perjuicios y el pago de dos mil dólares (\$2,000.00) por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados. De igual manera, el referido dictamen desestimó una reconvencción presentada por los Apelantes.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

I.

Los hechos que originan la presente controversia surgen el 13 de diciembre de 2019, cuando el señor Oquendo Concepción incoó una *Demanda* sobre resolución de contrato, daños y perjuicios y cobro de dinero contra los dueños registrales de un inmueble ubicado en el municipio de Dorado.¹ Dicha propiedad fue adquirida originalmente por el matrimonio compuesto por Carmelo Concepción López y Susana Báez Santiago. Al estos fallecer, el inmueble pasó a ser propiedad de la Sucesión de los causantes (en lo sucesivo, “la Sucesión Concepción-Báez”).² Surge de las alegaciones de la *Demanda*, que el 25 de agosto de 2008, la Sucesión Concepción-Báez acordó venderle al señor Oquendo Concepción

¹ Véase, Ap. 1 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 1-13.

² Según obra en las alegaciones, la sucesión registral estaba compuesta por Angelica, Arcadio, Miguel Ángel, Margarita y Carmelo, todos de apellidos Concepción Báez. Posteriormente fallecieron cuatro hijos de Carmelo Concepción López y Susana Báez Santiago, a saber, Jorge Luis Concepción Báez, Emilia Concepción Báez, Matilde Concepción Báez y Mario Concepción Báez, quienes fueron remplazados por sus respectivos sucesores los cuales se encuentran nombrados en el epígrafe de este caso.

una casa y un solar de aproximadamente seiscientos (600) metros cuadrados por la cantidad de cincuenta mil dólares (\$50,000.00). Asimismo, se acordó otorgar la escritura de segregación y compraventa a favor del señor Oquendo Concepción, una vez se concluyera con el proceso de declaratoria de herederos de la Sucesión Concepción-Báez.³ Por su parte, el Apelado alegó que, desde el momento del pacto, comenzó a pagar en varios plazos, distintas cantidades de dinero a la Sucesión Concepción-Báez hasta totalizar el monto de \$32,325.85. Dicha cantidad fue destinada para costear trámites legales relacionados a asuntos hereditarios de la Sucesión Concepción-Báez.

Transcurrido más de once (11) años de haberse llevado a cabo el acuerdo, el señor Oquendo Concepción no logró obtener la propiedad mediante el pacto, ya que existía una serie de impedimentos legales que dificultaban la adquisición del inmueble, entre los cuales se destacan los siguientes:

a) La propiedad principal de la cual será segregado el solar objeto de venta con la casa, pertenece al Programa de Fincas Individuales del Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico, que, a su vez, entre sus cláusulas restrictivas de dominio y uso de terreno se encuentra que la finca no podrá ser segregada ni vendida, entre otras muchas restricciones de carácter dominical.

b) Además, la propiedad principal de la cual será segregado el solar objeto de venta con la casa, se encuentra dentro del área de lo que se conoce como área restringida del carso, que por disposición de ley está clasificada como distrito de conservación de recursos, por lo que la segregación es imposible de aprobación, a tenor con lo establecido en la Ley Núm. 292 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley para la Protección y Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico.⁴

Por todo lo anterior, el Apelado reclamó en su *Demanda* el pago de \$32,352.85 que le había anticipado a la Sucesión Concepción-Báez, así como dieciséis mil dólares (\$16,000.00) por concepto de daños y perjuicios.

³ Véase el documento identificado como *Contrato de Ofrecimiento de Venta* incluido en el Ap. 21 del Apéndice de los Apelantes, pág. 118.

⁴ *Íd.*, pág. 9-10.

En respuesta a estas alegaciones, algunos miembros la Sucesión Concepción-Báez comparecieron por separado mediante distintos escritos. Así, el 28 de febrero de 2020, los Apelantes en este recurso, comparecieron por virtud de la *Contestación a Demanda y Reconvención*.⁵ Mediante esta, negaron las alegaciones presentadas por el Apelado y adujeron que no existía impedimento legal alguno para que se realizara la transferencia de dominio de manera formal. Asimismo, los Apelantes instaron una *Reconvención* en la cual arguyeron que el señor Oquendo Concepción ocupó la propiedad por un periodo ininterrumpido de más de diez (10) años sin pagar canon de arrendamiento. En armonía con lo anterior, los Apelantes plantearon que el Apelado le realizó modificaciones al inmueble y en varias ocasiones le negó el acceso a la propiedad a los miembros de la Sucesión Concepción-Báez. Por estos eventos, los Apelantes le reclamaron al señor Oquendo Concepción el pago de cuarenta y ocho mil dólares (\$48,000.00) por concepto de cánones de arrendamiento vencidos, tomando en consideración que el canon mensual de arrendamiento sería de cuatrocientos dólares (\$400.00) mensuales.

Posteriormente, el señor Oquendo Concepción presentó su *Contestación a Reconvención Radicada por los Codemandados: Arcadio Concepción Báez, Alicia Nieves Concepción, S.L.G. Miguel Concepción Báez y Carmelo Concepción Báez*.⁶ En síntesis, el Apelado sostuvo que lo que se pactó con los Apelantes y la Sucesión Concepción-Báez fue un contrato de compraventa y no un contrato de arrendamiento.⁷ Por lo cual, el señor Oquendo Concepción no adeudaba cantidad alguna por concepto de canon de arrendamiento vencido.

⁵ Véase, Ap. 5 en el Apéndice de los Apelantes, pág. 21-27.

⁶ Véase, Ap. 9 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 31-38.

⁷ Posteriormente se estipuló entre las partes que el contrato en cuestión fue un contrato de ofrecimiento de venta. Véase, Ap. 21 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 82.

Por su parte, el 3 de marzo de 2020, Jorge Luis Concepción Ríos, Alicia Rodríguez Nieves y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta ambos, presentaron *Contestación a la Demanda y Moción Solicitando Desestimación*.⁸ Por medio de esta, negaron prácticamente todas las alegaciones allí contenidas. A su vez, alegaron que la única cantidad de dinero que recibieron del Apelado fueron \$650.00 y que la misma le fue devuelta. Por lo cual, procedía desestimar la causa de acción del Apelado contra estas partes.

Por su lado, el 13 de mayo de 2020, el Apelado presentó *Réplica a Moción Solicitando Desestimación de los Codemandados: Jorge Luis Concepción Ríos Alicia Rodríguez Nieves y la Sociedad Legal de Gananciales Compuesta por Estos*.⁹ Mediante esta moción, el señor Oquendo Concepción argumentó que el hecho de que se le haya pagado la cantidad de seiscientos cincuenta dólares (\$650.00) no es razón suficiente para separarlos del pleito de epigrafe, toda vez que la totalidad de la deuda no había sido saldada. Evaluada las posturas de estos dos escritos, el foro primario emitió *Resolución* determinando *No ha Lugar* la solicitud de desestimación.¹⁰

Finalmente, el 15 de diciembre de 2020, Luis Alberto Concepción Oquendo, Carmen Maysonet Rodríguez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, presentaron *Contestación a Demanda* mediante la cual levantaron las correspondientes defensas afirmativas.¹¹

Una vez presentadas las alegaciones responsivas por las partes que comparecieron al pleito, continuaron los procedimientos ante el foro primario. Así las cosas, el 25 de enero de 2022, se celebró el juicio en su fondo, al cual comparecieron el señor Oquendo Concepción, Arcadio Concepción Báez, Alicia Nieves Concepción y

⁸ Véase, Ap. 4 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 17-20.

⁹ Véase, Ap. 10 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 38-40.

¹⁰ Véase, Ap. 12 en el Apéndice de los Apelantes, pág. 42.

¹¹ Véase, Ap. 13 en el Apéndice de los Apelantes, pág. 43-46.

Jorge Luis Concepción Ríos, acompañados de sus respectivos abogados. En cuanto al resto de los codemandados, mediante *Orden* emitida el 28 de julio de 2020, notificada el 10 de agosto del mismo año, el foro primario les anotó la rebeldía.¹² Sometido el caso, el 7 de marzo de 2022, el foro primario emitió *Sentencia*. En esta, indicó que las partes habían estipulado los siguientes hechos:

1. El 25 de agosto de 2008 los miembros de la Sucesión de los causantes Carmelo Concepción Báez y Susana Báez suscribieron un documento en el que acordaron la venta de la residencia y solar donde vivieron los referidos causantes a favor del demandante, Ángel Luis Oquendo Concepción, por la suma de CINCUENTA MIL DOLARES (\$50,000.00).
2. El demandante se encuentra en posesión de la propiedad desde el 25 de agosto de 2008 hasta el presente.
3. El demandante realizó varios pagos que fueron para beneficio de los miembros de la Sucesión de Carmelo Concepción Báez y Susana Báez.

Asimismo, el foro *a quo* formuló las siguientes determinaciones de hechos:

Los demandados son dueñas, registralmente hablando, de unas participaciones alicuotas, en abstracto y en común proindiviso, adquiridas a título hereditario, sobre la siguiente propiedad inmueble:

-----RÚSTICA: Parcela de terreno marcada con el número Doce (12) del Programa de Fincas Individuales del Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico, sito en el Barrio Higuillar del término municipal de Dorado, Puerto Rico, con una cabida superficial de 13.825 cuerdas, cuya equivalencia en el sistema métrico decimal es 54,337.6418 m/c; en lindes: por el NORTE, con las fincas número Siete (7) y Once (11); por el SUR, con carretera Santa Rosa que lo separa de terrenos de Ramón Báez; por el ESTE, con parcela número ONCE (11); y por el OESTE, con fincas número SIETE (7) y TRECE (13). -----

-----ENCLAVA una estructura construida en hormigón y bloques dedicada a fines residenciales de una familia. -----

-----NUMERO DE CATASTRO: 059-000-003-58-000

-----INSCRITA al folio 245 del tomo 54 de Dorado, finca número: 2060, inscripción 9na, Sección cuarta del Registro de la Propiedad de Bayamón.

Luego de una investigación legal encomendada por la parte demandante recientemente sobre la propiedad inmueble antes descrita se descubrió:

¹² Los codemandados a los que el foro primario les anotó la rebeldía son los siguientes: Margarita Concepción Báez, Ángel Luis Oquendo Kuilan, Ana Antonia Ortiz Concepción, Rolando Resto, Carmen Delia Ortiz Concepción, Demesio Kuilan, Luis Alberto Concepción Oquendo, Carmen Maysonet, Milagros Concepción Oquendo, Ángela Oquendo Kuilan, María de los Ángeles Concepción Canino, Mario Concepción Canino, Jesús Ortiz Concepción, Félix Juan López, Ana Lydia Canino, Tayra Vanessa Llarraza Concepción, Pedro Manuel Llarraza Concepción, Dinelia Colón.

Dicha finca fue adquirida originalmente por don Carmelo Concepción López y Susana Báez Santiago, casados entre sí, por compra al Estado Libre Asociado de PR, representado por el Secretario de Agricultura de Puerto Rico, Hon. Luis Rivera Brenes, con sus condiciones restrictivas de dominio y uso, todo ello según extensamente reseñado en [la] [E]scritura [N]úmero 51, de fecha 25 de mayo de 1971, otorgada en San Juan, Puerto Rico, ante la Notario Público América Carro de Rivera, inscripción 1ra. de dicha finca.

Como resultado del estudio de título registral, supra, sobre la finca número 2060, supra, se comprobó que con posterioridad, todos los aquí demandados adquirieron sus respectivas participaciones alicuotas, en abstracto y en común proindiviso, como sucesores registrales de los causantes principales Carmelo Concepción López, quien falleció el 24 de enero de 1982, y Susana Báez Santiago, quien falleció el 30 de marzo de 1997, nombrados: Angélica, Arcadio, Miguel Ángel, Margarita y Carmelo, todos de apellidos Concepción Báez, según se desprende de las inscripciones 2da. y 3ra. de la finca número: 2060, supra.

El Sr. Arcadio Concepción Báez, el 15 de junio de 2004, comenzó a gestionar con sus demás hermanos trámites relacionados para buscar los puntos de colindancia de la propiedad antes descrita.

Por razón de los coherederos aquí codemandados no contar con recursos económicos, el Sr. Arcadio Concepción Báez asumió la administración de facto de la sucesión de sus padres, requiriendo de los demás coherederos unas aportaciones económicas para poder contratar los servicios profesionales de agrimensura, servicios legales para la tramitación de la sucesión de sus respectivos padres, así como también las sendas sub sucesiones, hijos de aquellos, y para el pago de las contribuciones territoriales y demás asuntos relacionados con el inmueble, finca número 2060, entre otros gastos.

Comenzó su gestión el Sr. Arcadio Concepción Báez contratando los servicios de agrimensura del Agrimensor Francisco Nevárez, por la cantidad de \$2,500.00, requiriéndole a los demás coherederos aportaciones económicas para cumplir con dicha encomienda, todo ello mediante carta fechada 15 de junio de 2004, dirigida a los miembros de la sucesión, suscrita por Arcadio Concepción Báez.

Por razón del Sr. Francisco Nevárez, agrimensor, no habersele pagado y, por ende, este no haber realizado el trabajo encomendado, el Sr. Arcadio Concepción Báez requirió y contrató, esta vez, al Agrimensor José R. Santana, para la encomienda de la mensura a realizarse y requirió a los demás coherederos aportaciones económicas, esta vez, la cantidad de \$1,700.00, para cumplir con dicha encomienda, todo ello mediante carta fechada 28 de junio de 2008, dirigida a los miembros de la sucesión, suscrita por Arcadio "Cayito" Concepción Báez.

Nuevamente y como administrador de facto de la sucesión Concepción-Báez, el Sr. Arcadio Concepción Báez, en representación y a nombre de la sucesión de sus padres nombrados, requirió del Secretario de Agricultura autorización para la segregación de 4 solares y un remanente a ser practicada de la finca descrita en el anterior, mediante carta cursada el día 8 de julio de 2008, suscrita por Arcadio Concepción Báez.

Por razón de los coherederos de la sucesión de Carmelo Concepción López y Susana Báez Santiago, no contar en

aquel entonces con los recursos económicos para costear y financiar todos los gastos y deudas antes relacionados de la sucesión de los causantes nombrados, se vieron en la necesidad de levantar fondos para satisfacer todos los costos de la sucesión de sus respectivos padres, por lo que, allá para el 25 de agosto de 2008, los miembros de la sucesión, incluyendo al Sr. Arcadio Concepción Báez, pactaron y acordaron vender al aquí demandante, Ángel Luis Oquendo Concepción, quien dicho sea de paso no es miembro de la sucesión de Carmelo Concepción López y Susana Báez Santiago, ni tampoco coheredero de ninguna de las distintas sub sucesiones nombradas, la casa que en vida fue el hogar matrimonial de los causantes principales nombrados y un solar de 600.00 m/c aproximadamente, por la cantidad de \$50,000.00, y otorgar a favor de la parte demandante la correspondiente escritura de segregación y compraventa.

A partir de dicho momento en adelante el Sr. Arcadio Concepción Báez, fungiendo como portavoz de los miembros de la sucesión Concepción- Báez, paulatinamente fue reclamándole al demandante, Ángel Luis Oquendo Concepción, de los \$50,000.00 acordados, sumas de dinero hasta alcanzar la cantidad de \$32,352.85, destinados a las personas que el Sr. Arcadio Concepción Báez le indicaba por los conceptos que éste y la persona seleccionada acordaban.

Dicha cantidad de \$32,325.85 fue destinada para costear honorarios de abogado, así como sellos y comprobantes incurridos en la sustitución de los causantes principales Carmelo Concepción López y Susana Báez Santiago, así como también la sustitución de las sub sucesiones de los hijos de éstos, de nombres Jorge Luis Concepción Báez, Emilia Concepción Báez, Carmen Delia Concepción Báez, Matilde Concepción Báez, Mario Concepción Báez, y a la nieta Carmen Ángela Concepción Oquendo, según surge de las respectivas inscripciones registrales desde la 2da. hasta la 9na. de la finca número 2060.

De la cantidad anticipada por la parte demandante a los coherederos y codemandados en este caso, también se utilizó para el pago del trabajo de mensura y honorarios del agrimensor Eric Martínez Arbona, último agrimensor contratado, para gestionar ante OGPe, la segregación del solar donde enclava la casa objeto de la venta acordada y comparencias a vistas administrativas ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico.

De dicha cantidad anticipada por la parte demandante a los coherederos aquí codemandados, también fue utilizada como entrega anticipada de sus derechos hereditarios a algunos de los coherederos aquí codemandados por necesidades económicas y por autorización del Sr. Arcadio Concepción Báez, como administrador de facto de la sucesión de sus padres, los causantes principales Carmelo Concepción López y Susana Báez Santiago.

De dicha cantidad de dinero anticipada por la parte demandante a los coherederos y codemandados también se utilizó para el pago de la deuda de las contribuciones territoriales adeudadas al CRIM, así como también los correspondientes pagos semestrales pagaderos al CRIM.

Una vez acordada la compraventa de la casa y solar, el demandante comenzó a realizar mejoras a la misma, tales como: limpieza interior así como limpieza exterior, instalación del servicio de agua potable y re alambrar eléctricamente toda la casa e instalación de rosetas y receptáculos nuevos, ya que el servicio de cabling existente desde que se construyó dicha casa, allá para principios de

los años 70, se encontraba deteriorado e instalar de nuevo el servicio de energía eléctrica; pero no la ha podido vivir por razón de que aún no es suya y no puede continuar invirtiendo en la misma.

Luego de tantos años transcurridos, desde el año 2008 hasta el presente, más de once (11) años y 4 meses, y habiendo el demandante Ángel Luis Oquendo Concepción anticipado a los coherederos aquí codemandados la suma de \$32,352.85, que éstos, todos, directa o indirectamente se beneficiaron por el financiamiento de todos los gastos de sus respectivas sucesiones, al presente el demandante no ha recibido respuesta positiva alguna relacionada con su deseo de adquirir por compra el solar y casa que los codemandados pactaron venderle.

Entre los impedimentos para llevarse a cabo la venta pactada, descubiertos por los estudios legales realizados recientemente, de cuya existencia la parte demandante desconocía al momento de otorgar el contrato de compraventa y que tampoco le fueron informados en dicho momento por ninguno de los codemandados, se encuentran los siguientes:

a. La propiedad principal de la cual será segregado el solar objeto de venta con la casa, pertenece al Programa de Fincas Individuales del Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico, que, a su vez, entre sus cláusulas restrictivas de dominio y uso de terreno se encuentra que la finca no podrá ser segregada ni vendida, entre otras muchas restricciones de carácter dominical.

b. Además, la propiedad principal de la cual será segregado el solar objeto de venta con la casa, se encuentra dentro del área de lo que se conoce como área restringida del carso, que por disposición de ley está clasificada como distrito de conservación de recursos, por lo que la segregación es imposible de aprobación, a tenor con lo establecido en la Ley Núm. 292 del 21 de agosto de 1999, conocida como Ley para la Protección y Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico. Todo lo antes reseñado, impiden absolutamente llevar a feliz término la venta pactada.

El demandante Ángel Luis Oquendo Concepción ha realizado gestiones extrajudiciales encaminadas a recuperar de los codemandados la suma de dinero de \$32,352.85 anticipada.

Así los hechos, mediante carta fechada 19 de julio de 2019, el portavoz de la sucesión Concepción Báez expresa, en síntesis, que renuncia a su trabajo de portavocía sin devolverle al demandante Sr. Ángel Luis Oquendo Concepción dinero alguno.

Del testimonio del demandante al cual se le otorgó credibilidad se desprende que sus familiares conocían que la segregación no podía hacerse. Insistió en que le entregó a su tío una suma sustancial de dinero. No presentó los recibos, pero sí el documento donde anotaba cada vez que desembolsaba dinero, el cual fue aceptado y marcado en evidencia.

Que ha sufrido daños porque no ha podido adquirir una propiedad, pero admitió que no sometió prueba de las gestiones hechas en algún Banco para ello. Ocupa la propiedad desde el 2008, no paga canon de arrendamiento, ha hecho actos de dominio, le han requerido abandonar la propiedad, pero manifiesta no va a desalojarla hasta que le paguen lo adeudado.

El demandante reconoció que Jorge Luis Concepción Ríos le devolvió \$650.00 y que Alicia Nieves Concepción no firmó el Contrato de Compraventa, pero fue incluida en la reclamación porque entiende es responsable por la sociedad de bienes gananciales compuesta con Arcadio Concepción Báez. No tiene pruebas de que ella se haya beneficiado.

Los daños reclamados surgen de la imposibilidad de la parte demandada de elevar a escritura pública la compraventa acordada, previo a que la parte demandante hiciera todos los desembolsos antes mencionados, ha provocado en la parte demandante frustración, ya que fue engañado, utilizado e ilusionado con la expectativa de poner en condiciones una propiedad perdida y abandonada, perdiendo tiempo y dinero que hubiese podido utilizar en la compra de otra propiedad que sí hoy ya pudiera haber adquirida legalmente.

En este caso todos y cada uno de los codemandados, individual y/o colectivamente, se han beneficiado injustamente de un dinero que necesitaban y no tenían para financiar el pago de todos los gastos extensamente reseñados, sin haberle resarcido en forma alguna al demandante por la utilización de dicho dinero, ascendente a la cantidad de \$32,352.85.

Ahora la parte demandante no cuenta con el dinero para comprar otra residencia, privando a la parte demandante del legítimo derecho y deseo de adquirir por compra una residencia de la cual está necesitado para vivir, no lo evidenció.

El demandante solicitó de la parte demandada, individual y/o mancomunadamente, el pago de la suma de \$16,000.00 en concepto de daños y perjuicios, por razón de los codemandados no poder venderle la casa y solar que acordaron vender, que provocaron en el demandante una ilusión en comprarla para vivirla y disfrutarla, teniendo que esperar por más de 11 años, una espera infructuosa, en claro incumplimiento de contrato.

La parte demandante solicita el COBRO DE DINERO de todos y cada uno de los codemandados, individual y/o colectiva y/o mancomunadamente, la devolución de su dinero, ascendente a la cantidad de \$32,352.85, dinero éste anticipado por concepto de los distintos pagos aquí extensamente reseñados. Los demandados se abstuvieron de testificar para presentar prueba a su favor o refutar el testimonio del demandante.

Conforme a las determinaciones de hechos, el foro primario dictaminó lo siguiente:

Se Condena a la parte demandada, solidaria y/o mancomunadamente, devolver a la parte demandante su dinero, ascendente a la cantidad de \$32,352.85 anticipada por todos los conceptos aquí extensamente reseñados.

Se Condena a la parte demandada, solidaria y/o mancomunadamente, satisfacer a la parte demandante en concepto de daños, perjuicios por incumplimiento de contrato, la suma de \$10,000.00.

Se condena a la parte demandada satisfacer solidaria y/o mancomunadamente las costas y gastos que el pleito genere, así como también la suma de \$2,000.00 en concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Además del interés legal al 4.25% desde dictada sentencia hasta la satisfacción de la sentencia.

Se ordena al demandante al desalojo de la propiedad inmediatamente sea satisfecha la sentencia.

En cuanto a la Reconvención que radicaran los codemandados: Arcadio Concepción Báez, Alicia Nieves Concepción y la S.L.G. compuesta por éstos; Miguel Ángel Concepción Báez, Carmelo Concepción Báez, la misma no Procede y se desestima la misma.¹³

Inconforme con este resultado, el 24 de marzo de 2022, los Apelantes presentaron *Solicitud de Reconsideración al Amparo de la Regla 47 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico*.¹⁴ En síntesis, esbozaron que el dictamen del foro *a quo* se fundamentó esencialmente en el testimonio del Apelado, a pesar de que este no presentó prueba que sustentara sus alegaciones.

Por su parte, el 24 de marzo de 2022, Jorge Luis Concepción Ríos, Alicia Rodríguez Nieves y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta ambos presentaron *Moción de Reconsideración y Determinaciones de Hechos Adicionales*.¹⁵ Mediante este escrito, alegaron que el foro primario no descontó los seiscientos cincuenta dólares (\$650.00) devueltos al Apelado, a pesar de que en el juicio el señor Oquendo Concepción admitió que se le había realizado la devolución por dicha cantidad. A esos efectos, le correspondía al foro primario determinar que el señor Jorge Luis Concepción Ríos no tenía ningún tipo de responsabilidad en el pleito, pues este ya había pagado su parte de la deuda.

Evalutados estos escritos, el 29 de marzo de 2022, notificada al día siguiente,¹⁶ el foro primario mediante dos resoluciones por separado, determinó declarar *No ha Lugar* ambas solicitudes reconsideración presentadas.¹⁷

¹³ Véase, Ap. 24 en el Apéndice de los Apelantes, pág. 152.

¹⁴ Véase, Ap. 25 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 153-159.

¹⁵ Véase, Ap. 26 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 160-166.

¹⁶ Véase, Ap. 27 y Ap. 28 en el Apéndice de los Apelantes, págs. 167-168.

¹⁷ Cabe destacar que los Apelantes comparecieron ante esta Curia mediante recurso de Apelación (KLAN202200323). El 21 de junio de 2022, este panel emitió una *Sentencia* en la que resolvimos que el foro primario debía emitir un aviso de notificación de sentencia por edicto y este a su vez, debía ser diligenciado por el señor Oquendo Concepción a tenor con lo dispuesto por la Regla 65.3 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.65.3. Nuestro dictamen respondió a que,

Insatisfecho aún, el 5 de diciembre de 2022, los Apelantes comparecen ante nos, mediante *Apelación* y nos formulan los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Condenar a la parte demandada, solidaria y/o mancomunadamente, devolver a la parte demandante su dinero, ascendente a la cantidad de \$32,352.85 anticipada por todos los conceptos reseñados en la referida Sentencia.

Segundo Error: Condenar a la parte demandada, solidaria y/o mancomunadamente, satisfacer a la parte demandante en concepto de daños, perjuicios, por incumplimiento de contrato, la suma de \$10,000.00.

Tercer Error: Condenar a la parte demandada, satisfacer solidaria y/o mancomunadamente las costas y gastos que el pleito genere, así como también la suma de \$2,000.00 en concepto de honorarios por temeridad.

Cuarto Error: Ordenar al demandante el desalojo de la propiedad inmediatamente sea satisfecha la sentencia.

Quinto Error: Declarar que no procede la reconvencción radicada por los codemandados aquí comparecientes y desestima la misma.

Sexto Error: No desestimar la causa de acción en contra de la aquí compareciente Alicia Nieves Concepción, quien es esposa del también compareciente Arcadio Concepción Báez y no es miembro de la sucesión.

El 20 de diciembre de 2022, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte Apelada treinta (30) días para que presentara su alegato. En cumplimiento con nuestra orden, el 23 de diciembre de 2022, compareció el señor Oquendo Concepción por virtud del documento intitulado *Alegato en Oposición Apelación Civil*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, y tras un estudio del expediente, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

A. Estándar de Revisión de Apreciación de Prueba

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*

en el caso de autos, se les anotó la rebeldía a varias partes en este pleito y no se les había hecho la debida notificación de la Sentencia dictada por el foro primario. En cumplimiento con nuestra orden, el 11 de octubre de 2022, el foro primario emitió una *Notificación de Sentencia por Edicto*. Así las cosas, el 4 de noviembre de 2022, el señor Oquendo Concepción presentó una *Moción para Informar y Evidenciar Publicación de Notificación de Sentencia por Edicto* mediante la cual informó que se cumplió con la orden del tribunal.

la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.

En nuestro ordenamiento jurídico, la “tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada”. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 792 (2020). Esto “incluye, entre otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz”. *Íd*, citando a *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). Los tribunales apelativos “no celebramos juicios plenarios, no presenciamos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad y no hacemos determinaciones de hechos”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, *supra*, pág. 770. Se dice que el tribunal incurrió en un error manifiesto “cuando, de un análisis de la totalidad de la evidencia, el tribunal apelativo queda convencido de que se cometió un error, aunque haya evidencia que sostenga las conclusiones de hecho del tribunal”. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, *supra*, pág. 793. Esto implica que “la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble”. *Íd*. Véase, también, *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 374 (2020). Dicho estándar de revisión, “restringe nuestra facultad para sustituir el criterio del foro primario a escenarios en los que de la prueba admitida *no exista base suficiente que apoye tal determinación*”. *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018). (Énfasis en original).

Por lo tanto, como foro apelativo, no nos corresponde intervenir “con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realizan los tribunales de instancia”. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, *supra*. Por excepción, intervendremos si “el juzgador actuó movido por pasión, prejuicio o parcialidad o . . . incurrió en error

manifiesto”. *Íd.* En ese caso, “debemos verificar primordialmente si el juez de Primera Instancia cumplió su función de adjudicar de manera imparcial, pues solo así podremos descansar en sus determinaciones de hechos”. *Íd.*

Cónsono con lo anterior, la Regla 19 (A) del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19, dispone lo siguiente:

Cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, **someterá una transcripción**, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba. (Énfasis nuestro).

A tenor con lo dispuesto en la aludida regla, aquella parte que señale un error referente a la suficiencia de la prueba o la apreciación errónea de esta es quien tiene la responsabilidad de someter al foro revisor una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba. El foro intermedio apelativo no puede cumplir a cabalidad su función revisora sin que se le produzca, mediante alguno de los mecanismos provistos para ello, la prueba que tuvo ante sí el foro primario.

B. Honorarios de Abogado por Temeridad

Cuando una parte o su representación legal proceda con temeridad o frivolidad, será deber del tribunal imponerle “el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado *que el tribunal entienda correspondan a tal conducta*”. 32 LPRA Ap. V, R. 42.1(d) (Énfasis suplido). A esos fines, “[e]l concepto temeridad es amplio”. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 778 (2016). Nuestro Tribunal Supremo lo “ha descrito como un comportamiento que incide en los procesos judiciales y afecta, tanto el buen funcionamiento de los tribunales, como la administración de la justicia”. *Íd.* El propósito es penalizar a un litigante si “su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos . . .”, tiene el efecto de obligar a la otra parte,

“innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito”. *Íd.* Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha considerado suficiente para la existencia de temeridad:

(1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; (2) defenderse injustificadamente de la acción; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía prima facie su responsabilidad, y (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. *CORP v. SPU*, 181 DPR 299, 342 (Citas omitidas).

Esto descansa en la discreción del tribunal, que resolverá considerando los siguientes factores: “(1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada, y (5) el nivel profesional de los abogados”. *Íd.*, págs. 342-343. Por lo tanto, “[l]a evaluación de si ha mediado o no temeridad recae sobre la sana discreción del tribunal sentenciador y solo se intervendrá con ella en casos en que ese foro haya abusado de tal facultad”. *Maderas Tratadas v. Sun All. et al.*, 185 DPR 880, 926 (2012). (Énfasis suplido).

III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos presentados por las partes, procedemos a resolver la situación fáctica ante nuestra consideración. Por estar estrechamente relacionados, discutiremos los errores primero, segundo, cuarto, quinto y sexto de manera conjunta. En dichos errores, los Apelantes nos invitan a revisar el dictamen emitido por el foro primario, el cual les ordena a devolver al Apelado, un monto de \$32,352.85 y pagar la cantidad de diez mil dólares (\$10,000.00) por concepto de daños y perjuicio. También nos plantean que el foro *a quo* erró al desestimar su reconvencción instada contra el Apelado y, que el foro primario incidió al no ordenar el desalojo del señor Oquendo Concepción del inmueble en controversia. Por último, los Apelantes

sostienen que el foro primario erró al no desestimar la causa de acción que origina este pleito contra Alicia Nieves Concepción, dado a que ella no es miembro de la Sucesión ni se vio beneficiada por el dinero anticipado por el Apelado. Veamos.

Los errores antes mencionados, fueron previamente evaluados por el foro primario, quien aquilató tanto la prueba documental como testifical que se presentó en la vista del juicio en su fondo. De esta forma, el foro primario le concedió credibilidad a la evidencia desfilada en el juicio y así mismo lo dejó plasmado en sus determinaciones de hechos de la siguiente manera:

Del testimonio del demandante al cual **se le otorgó credibilidad** se desprende que sus familiares conocían que la segregación no podía hacerse. Insistió en que le entregó a su tío una suma sustancial de dinero. No presentó los recibos, pero sí el documento donde anotaba cada vez que desembolsaba dinero, el cual fue aceptado y marcado en evidencia.¹⁸ (Énfasis suplido).

Sin embargo, en ausencia de evidencia que nos ayude a determinar si dichas determinaciones de hechos son erróneas, la Regla 42. 2 de Procedimiento Civil, supra, nos obliga a mantener dichas determinaciones, pues están fundamentadas en testimonio oral.

De otro lado, los Apelantes argumentan en su recurso de apelación que el Apelado se fundamentó en un documento escrito a mano para determinar la cuantía que se le debía. Dicho documento fue objetado en cuanto a su contenido. De conformidad con lo anterior, los Apelantes adujeron que “el testimonio ofrecido por el demandante [Apelado] no es real”.¹⁹ Nótese que, para atender este planteamiento de los Apelantes es necesario realizar un examen de la prueba oral desfilada para así poder justipreciar si el foro primario actuó movido por pasión, prejuicio, parcialidad o incurrió en error manifiesto. Esta evaluación es necesaria, ya que “en nuestro

¹⁸ Véase, Ap. 24 en el Apéndice de los Apelantes, pág. 152.

¹⁹ Véase, la *Apelación* de los Apelantes, pág. 8.

ordenamiento jurídico no se favorece la intervención de los tribunales apelativos para revisar la apreciación de la prueba” en ausencia de los elementos previamente mencionados. *Pueblo v. Hernández Doble*, 2022 TSPR 130 en la pág. 14. Ello es así, pues es el juzgador de los hechos es quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical ante su consideración. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289 (2011).

Ahora bien, tras un minucioso examen del expediente ante nos, no encontramos que se haya solicitado la transcripción de la prueba oral conforme con el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Es norma reiterada que, si una parte señala un error en la apreciación de la prueba oral, será necesario acudir a la reproducción de esta. 4 LPR Ap. XXII-B, R. 19. Al omitirse tal trámite, nos vemos imposibilitados de ejercer nuestra función revisora pues, los errores primero, segundo, cuarto y quinto formulados por los Apelantes cuestionan la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera Instancia.

En cuanto al sexto error, el Apelante nos alega que erró el foro primario al no desestimar la causa de acción instada contra la señora Alicia Nieves Concepción. No obstante, nos vemos impedidos de atender este señalamiento, pues según se desprende del expediente, el foro primario no tuvo ante su consideración ninguna moción de desestimación a favor de la señora Alicia Nieves Concepción, ni podemos constatar si en el juicio se probó que esta también era responsable por los daños y las cuantías reclamadas en el pleito. Por tanto, estamos impedidos de atender planteamientos que no fueron materia de juicio del foro primario.

De otra parte, en su tercer error, los Apelante argumentan que erró el foro *a quo* al dictaminar el pago de \$2,000.00 en honorarios de abogados por temeridad. No le asiste la razón. Según expusimos, en nuestro ordenamiento jurídico la evaluación de si ha mediado

temeridad o no, recae sobre la discreción del foro sentenciador. Solamente podremos intervenir cuando el Tribunal de Primera Instancia ha abusado de esa facultad. Sin embargo, los Apelantes no nos han puesto en posición para evaluar si el foro *a quo* abusó de su sana discreción al conceder los aludidos honorarios de abogados. Por consiguiente, procede otorgarle total deferencia al juzgador de los hechos, por lo cual el tercer error señalado en este pleito no se cometió.

En síntesis, dado a que los errores de los Apelantes están íntimamente relacionados con la apreciación de la prueba y la discreción del foro primario y al no tener los elementos necesarios para poder cumplir nuestra función revisora, colegimos que el Tribunal de Primera Instancia no cometió ninguno de los seis (6) errores formulados.

IV.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **confirmamos** la *Sentencia* apelada.

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