

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

RIOP CORPORATION
representado en este acto
por su presidenta AGNES
MARI LORENZO
GONZÁLEZ T/C/P AGNES
M. LORENZO GONZÁLEZ

Parte Apelada

v.

JOSÉ GONZÁLEZ LAABES

Parte Apelante

KLAN202300622

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

Caso Núm.:
AU2022CV00111

Sobre:
Cumplimiento Específico
y Daños

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Monge Gómez y el Juez Cruz Hiraldo.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de septiembre de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, Sr. José González Laabes (en adelante, “señor González” o “Apelante”), mediante recurso de apelación presentado el 17 de julio de 2023. Nos solicitó la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (en adelante, “TPI”), el 21 de abril de 2023, notificada y archivada en autos el 24 del mismo mes y año. Dicho dictamen fue objeto de una solicitud de reconsideración que fue declarada No Ha Lugar por el TPI mediante *Resolución* de 15 de junio de 2023.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se *modifica* la *Sentencia* apelada y así modificada, se *confirma*.

I.

Los hechos del presente caso se remontan al 3 de marzo de 2022, fecha en que la parte apelada, RIOP Corporation (en adelante, “RIOP” o “Apelada”), presentó una “**Demanda**” de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios dimanantes de dicho incumplimiento en contra del Apelante. Sostuvo que el 18 de abril de 2017 las partes firmaron un

contrato de arrendamiento con opción a compraventa (en adelante, el “Contrato”). En el referido acuerdo contractual se describió la propiedad objeto del mismo de la siguiente forma:

Local comercial con aproximadamente 13,000 pies localizado en el barrio pueblo de Rincón, carretera 115 del término municipal de Rincón, Puerto Rico con un solar con una cabida aproximadamente de Tres (3,000.00) Mil metros cuadrados. El presente contrato incluye solar aldaño de área de taller de Mecánica al lado izquierdo de la propiedad.¹

Expuso que las partes pactaron que RIOP tendría la opción de compra del referido inmueble por el término de cinco (5) años al precio de ochocientos mil dólares (\$800,000.00). Asimismo, alegó la Apelada que desde la firma del Contrato ejerció el dominio sobre la propiedad completa, incluido el solar aldaño, de manera pública y con conocimiento del señor González. Así las cosas, esgrimió que en diciembre de 2021 notificó al Apelante su intención de ejercer la opción de compra y que luego de realizar los trámites bancarios y obtener la correspondiente aprobación para la misma, el señor González les ofreció que el financiamiento fuera realizado por él mismo. Expresó que, ante la insistencia éste, aceptó que el Apelante fuera quien llevara a cabo el financiamiento. Argumentó que el interés al cual el banco aprobó el préstamo era al 6.25%, el Apelante le ofreció el 6.0%.

Habiendo acordado lo anterior, sostuvo que durante los trámites ulteriores para finiquitar la transacción, el señor González se opuso a otorgar la correspondiente escritura de compraventa bajo el argumento de que el taller de mecánica aldaño no formaba parte de la propiedad descrita en el Contrato. Ante el atraso en concretar la transacción, la Apelada alegó que le notificó al Apelante que desde el mes de diciembre de 2021 estaba lista para culminar el proceso, ya fuera con el financiamiento a través de la institución bancaria o por medio del propio señor González, por lo que no tenía que continuar incurriendo en los pagos de los cánones de arrendamiento pactados.

¹ Véase, Apéndice del recurso de apelación, pág. 32.

Asimismo, agregó que el Apelante le respondió que él se quedaría con el depósito, lo que implicó una pérdida puesto que el mismo debía ser devuelto ya fuera al momento de entregar la propiedad al finalizar el arrendamiento o al ejercer la opción de compra. Expuso que, a pesar de que efectuó varios acercamientos para poder llevar a cabo la compraventa, los mismos resultaron infructuosos ante la negativa del señor González de incluir el predio aledaño al solar principal en la compraventa, lo cual, constituía un incumplimiento del Contrato.

Debido al retraso y la negativa del señor González de llevar a cabo la compraventa, según estipulado en el Contrato, RIOP sostuvo que se vio en la obligación de continuar pagando los cánones de arrendamiento, gasto en el que ya no tendrían que incurrir de haberse llevado a cabo la compraventa. De igual forma, alegó que había sufrido pérdidas al verse imposibilitada de culminar la compra y así poder llevar a cabo sus planes de negocio.

Luego de múltiples trámites procesales, RIOP presentó "**Demanda Enmendada**" el 1 de septiembre de 2022. Mediante ésta, mantuvo las mismas alegaciones que consignó en la "**Demanda**" original e incluyó que a consecuencia de las actuaciones del señor González sufrió daños y perjuicios consistentes en atrasos en los proyectos; la inflación de los intereses hipotecarios, pérdidas mensuales en los gastos por los servicios de agua, ya que estaba imposibilitada de culminar las mejoras al servicio sanitario por el alto costo; y pérdidas en pagos mensuales en la energía eléctrica al verse impedida de instalar el sistema de placas solares, los cuales se valoraron en una cantidad aproximada de \$350,000.00. De igual forma, acumuló una causa de acción por angustias y sufrimientos mentales.

Así las cosas, el 30 de septiembre de 2022, RIOP presentó "**Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial**". Por su parte, el señor González radicó "**Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria Parcial y Solicitud de Sentencia Sumaria del Demandado José González Laabes**". Tras la presentación de una réplica por parte de

RIOP y de una “**Moción Ampliando Solicitud de Sentencia Sumaria**” por parte del Apelante, el TPI emitió *Resolución* mediante la cual denegó las solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes de epígrafe, respectivamente. Dicha determinación fue notificada y archivada en autos el 28 de febrero de 2023.

Culminado el descubrimiento de prueba y adjudicadas las mociones dispositivas, se celebró el juicio el 23 de marzo de 2023. Evaluada y aquilatada la prueba, el 21 de abril de 2023, el TPI dictó *Sentencia* mediante la cual declaró Con Lugar la “**Demanda Enmendada**” y ordenó al Apelante a otorgar la compraventa de la propiedad, la cual incluía el local comercial de 13,000 pies localizado en el Barrio Pueblo de Rincón, Puerto Rico, y el solar aledaño de área de taller de mecánica al lado izquierdo de dicho inmueble.

Asimismo, el foro primario dispuso lo siguiente: (1) ordenó al señor González a efectuar la segregación, agrupación y todo trámite necesario para que se pueda llevar a cabo la compraventa del solar de 800 metros que ocupa el área de taller de mecánica al lado izquierdo y del pago de todos los trámites necesarios, escrituras, costos y honorarios de abogado para la escritura de segregación de dichos 800 metros; (2) requirió al Apelante a efectuar el financiamiento de la propiedad a un 6.0% de interés por un término de veinte (20) años; (3) redujo del precio de compraventa los cánones de arrendamiento pagados por RIOP desde el mes de enero de 2022 hasta el momento que se otorgue la compraventa, incluyendo los pagos consignados en la Unidad de Cuentas del TPI correspondientes a los cánones de arrendamiento que depositó la Apelada durante la duración del litigio; (4) al pago de honorarios de abogado por la cantidad de \$5,000.00 por temeridad o frivolidad, ya que entendió innecesario el pleito; y (5) al pago de costas y gastos incurridos por la Apelada.

Inconforme, el señor González presentó “**Moción Solicitando Reconsideración**”. El 15 de junio de 2023, el TPI emitió *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar dicha solicitud. Aún insatisfecho, el Apelante

compareció ante este Tribunal mediante el recurso de apelación que nos ocupa. Le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: Cometió error el TPI al disponer en la sentencia que Laabes está obligado a financiar la compraventa por el término de 20 años con un interés anual del 6% anual. Cosa que no había sido solicitada en las alegaciones y constituye una imposición ultra vires del Honorable Tribunal de Primera Instancia.

SEGUNDO ERROR: Cometió error de hecho y de derecho el Tribunal, al disponer que los cánones de arrendamiento pagados desde el mes de enero de 2022 hasta el momento en que se otorgue la compraventa deben reducirse del precio de compraventa, incluyendo los fondos consignados. Cosa que no había sido solicitada en las alegaciones y constituye una imposición ultra vires del Honorable Tribunal de Primera Instancia.

TERCER ERROR: Cometió error de hecho y de derecho el TPI al disponer que Laabes estaba obligado a vender a RIOP el solar aledaño, que es parte de una finca independiente de mayor cabida en el propio contrato de arrendamiento surge que no es parte de la propiedad arrendada.

CUARTO ERROR: El TPI err[ó] al concluir que la Sra. Lorenzo estaba autorizada para otorgar la escritura de compra, cuando la Resolución Corporativa estaba expresamente limitada al otorgamiento del contrato de arrendamiento.

QUINTO ERROR: Cometió error de hecho y de derecho el Tribunal, al condenar a la parte demandada al pago de \$5,000.00, por concepto de honorarios por temeridad, por haber hecho necesario un pleito que pudo haberse evitado, aunque no fue esta parte la que invocó la acción del Tribunal Superior.

El 25 de agosto de 2023, emitimos *Resolución* mediante la cual le concedimos a la Apelada hasta el 12 de septiembre de 2023 para que presentara su alegato en oposición.

El 15 de septiembre de 2023, RIOP presentó su alegato en oposición al recurso de apelación.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II.

A.

Nuestro ordenamiento jurídico establece que las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o

negligencia.² Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Las obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de éstas. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994; López Torres v. González Vázquez, 163 DPR 275, 281 (2004); Mercado Quilichini v. U.C.P.R., 143 DPR 610, 627 (1997).

En Álvarez de Chaudens y otros v. Rivera Vázquez y otros, 165 DPR 1, 17 (2005), nuestro más alto foro judicial estatal reiteró que en Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación, según el cual las partes contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3372; S.L.G. Irizarry López v. S.L.G. García Cámara, 155 DPR 713, 724 (2001); Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 289 (2001); Plaza del Rey, Inc. v. Registrador, 133 DPR 188, 192-193 (1993); Casiano, Jr. v. Borintex Mfg. Corp., 133 DPR 127, 138 (1993).

En ese sentido, un contrato existe desde que concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391. Consecuentemente, “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3451. En lo relacionado con el objeto de los contratos, se dispone que “[e]l objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie”. Art. 1225 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3423. De otro lado, “la causa en los contratos es la razón o fin, o sea, el porqué de la obligación”. S.J. Credit, Inc. v. Ramírez,

² Advertimos que somos conscientes de que el Código Civil de 1930 fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 55-2020, conocida como el “Código Civil de 2020”. No obstante, esta última pieza legislativa en su Artículo 1812 establece lo siguiente: “Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en este Código”. 31 LPRA sec. 11717. Por tanto, para propósitos de la adjudicación del caso, se utilizarán las disposiciones del Código Civil derogado.

113 DPR 181, 186 (1982). Según apunta Manresa, la causa en los contratos no se refiere a las motivaciones iniciales que tuvieron los contratantes al momento de suscribir el contrato, sino al fin ulterior que los motivó para establecer las prestaciones y contraprestaciones de las cosas o servicios concernidos. J.M. Manresa, Código Civil Español, 6ta ed., 1967, T. VIII, Vol. 2, pág. 624.

El Artículo 1054 del Código Civil de 1930 dispone que quedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier otro modo contravinieren a tenor de aquellas. 31 LPRA sec. 3018. Es importante destacar que la buena fe contractual no se manifiesta tan sólo al comienzo del contrato o en la fase de la negociación, sino que está presente mientras dure la relación contractual. En consecuencia, “cuando el incumplimiento de una obligación contractual produjere daños a una de las partes contratantes, procede una acción de daños y perjuicios por incumplimiento contractual”. Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc., 145 DPR 508, 521 (1998). Por consiguiente, “[l]as acciones *ex contractu* solo pueden ser ejercidas por una parte contratante en contra de la otra”. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. FirstBank, 193 DPR 38, 57 (2015).

Cuando el contrato es válido, pero uno de los contratantes que se obligó recíprocamente incumple con su parte del pacto, 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 Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3052. Bajo ese prisma normativo, la reclamación por los daños procede cuando éstos son consecuencia exclusiva del incumplimiento con la obligación contractual. Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture, Inc., *supra*, pág. 727. En cambio, si el hecho que constituye un incumplimiento contractual también constituye una violación extracontractual, el demandante podrá escoger la causa de acción para vindicar sus derechos. Íd., pág. 728.

Bajo el supuesto de la libertad de contratación contemplado en el Artículo 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3372, se reconoció jurisprudencialmente la figura del contrato de opción de compraventa, pues dicho contrato no estaba regulado en el derogado Código Civil. Este contrato se ha esquematizado como aquel acuerdo consensual en el que el promitente le concede al optante el derecho exclusivo a determinar si comprará determinado bien, cuya titularidad le pertenece al primero. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713, 722 (2001). Se trata de un contrato preparatorio dirigido al otorgamiento de un contrato de compraventa. Rosa Valentín v. Vázquez Lozada, 103 DPR 796, 810 (1975). A pesar de que este tipo de contrato es uno consensual, se configura como uno unilateral, pues el optante no está obligado a comprar. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, *supra*, pág. 722. Esto es contrario al caso del promitente, quien sí está compelido a vender el bien si el optante decide ejercer la opción. Íd. De ahí que se disponga que con el ejercicio de la opción por parte del optante no se perfecciona automáticamente un contrato de compraventa, “sino la obligación de parte del concedente de vender y de parte del optante de comprar la cosa objeto del contrato”. Rosa Valentín v. Vázquez Lozada, *supra*, pág. 810.

Dicho de otro modo, el contrato de opción es el “convenio por el cual una parte [llamada concedente, promitente u optatario] concede a la otra [llamada optante], por **tiempo fijo** y en determinadas condiciones, la facultad, **que se deja exclusivamente a su arbitrio**, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal”. Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador, 123 DPR 571, 583 (1989) (énfasis en el original); P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez, 174 DPR 716, 724 (2008). Los requisitos esenciales de este contrato son los siguientes: (1) la concesión, de modo exclusivo, de una parte a la otra de la potestad decisoria sobre la celebración del contrato por el cual se opta; (2) la especificación de un plazo cierto; y (3) sin otra condición que no sea el juicio del optante. Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt, 156 DPR 234, 246 (2002). El requisito de optar radica en el perfeccionamiento de un contrato previamente delimitado que marca el

final de la negociación. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, Ed. Bosch, 1982, T. II, Vol. II, págs. 45-65. Según ha expresado nuestro Tribunal Supremo:

El derecho que origina el pacto de opción es un derecho potestativo o de formación, que puede ser constitutivo, modificativo o extinto y que se caracteriza por producir inmediatamente el efecto por la sola declaración de voluntad del titular, sin que exista una obligación principal correlativa a cargo de otro sujeto. Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt, *supra*, pág. 246.

Bajo ese prisma normativo, **el optatario no puede llevar a cabo actos que se reduzcan a ser una barrera para el cumplimiento del contrato definitivo.** Íd., pág. 250. Fundamentado en lo anterior, nuestro más Alto Foro resolvió que “no parece que el concedente se vea impedido para celebrar cualesquiera otros contratos, sino sólo aquellos que supongan un obstáculo al ejercicio de la opción concedida”. Íd. **El promitente será responsable por cualquier actuación voluntaria constitutiva de negligencia o dolo que frustren la expectativa del optante de ejercer su derecho y ante ello, estará sujeto a responsabilidad por daños contractuales.** Íd., pág. 251.

B.

“Nuestro ordenamiento procesal no establece requisitos complicados para la redacción de una demanda. Meramente se exige que el escrito comprenda una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio”. León Torres v. Rivera Lebrón, 204 DPR 20, 40 (2020), interpretando la Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 6.1.

En cuanto a las alegaciones, la Regla 6.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que, una alegación que exponga una solicitud de remedio contendrá lo siguiente: “(1) Una relación sucinta y sencilla de los hechos demostrativos de que la parte peticionaria tiene derecho a un remedio; y (2) una solicitud del remedio a que crea tener derecho. Podrán ser solicitados remedios alternativos o de diversa naturaleza”. Íd. Conforme a lo anterior, “no tienen que exponerse detalladamente en la demanda todos los hechos que dan base a la reclamación”. León Torres v. Rivera

Lebrón, *supra*, pág. 40 (citando el Informe de Reglas de Procedimiento Civil, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, diciembre 2007, Vol. I, pág. 70). Lo esencial es que, “a la luz de las alegaciones de la demanda, los demandados estén razonablemente prevenidos de lo que los demandantes intentan reclamar”. Ortiz Díaz v. R & R Motors Sales Corp., 131 DPR 829, 835 (1992). Ahora bien, es norma reiterada que, “las alegaciones se interpretarán de manera conjunta y liberalmente a favor de la parte demandante, con el objetivo de hacer justicia”. León Torres v. Rivera Lebrón, *supra*, pág. 40; Torres, Torres v. Torres, 179 DPR 481, 501 (2010). En fin, nuestro más Alto Foro reiteradamente ha “advertido que el propósito de las alegaciones es notificar a la parte contraria, a grandes rasgos, de las reclamaciones en su contra para, de este modo, brindarle la oportunidad de comparecer al proceso y defenderse, si es que lo desea”. Íd., pág. 41.

Por otro lado, la Regla 6.5 de Procedimiento Civil establece que “[c]ada aseveración en una alegación será sencilla, concisa y directa. No se exigirán fórmulas técnicas para la redacción de las alegaciones o mociones. Todas las alegaciones se interpretarán con el propósito de hacer justicia”. 32 LPRA Ap. V, R. 6.5. De otra parte, dispone que, sujeto a lo dispuesto en la Regla 9, una parte podrá formular en la alternativa cuantas reclamaciones o defensas tenga, aunque sean incompatibles. Íd.

En ese sentido, el documento debe incluir “un mínimo de detalle que informe sobre los alegados actos lesivos que causaron el alegado perjuicio”. León Torres v. Rivera Lebrón, *supra*, pág. 41 (citando a J.A. Echevarría Vargas, Procedimiento Civil Puertorriqueño, 1ra ed. rev., [s. l.], [ed. del autor], 2012, pág. 86). En concreto, “debe contener un grado suficiente de información sobre las imputaciones de suerte que le permita a la parte demandada entender la sustancia de lo que debe defender. De lo contrario la parte en la defensiva tendría que adivinar las causas a ser litigadas en su contra”. Íd., pág. 80.

Asimismo, el Tribunal Supremo ha resuelto que “en la demanda ‘no hay que especificar bajo qué disposición legal se reclama, basta con que

de los hechos que esquemáticamente se alegan surja una causa de acción bajo cualquier ley”. Dorante v. Wrangler de P.R., 145 DPR 408, 414 (1998). Después de todo, los tribunales conceden lo que en derecho procede, no lo que se les pide, aunque el remedio haya sido solicitado en la súplica o en las alegaciones. Íd., pág. 414; Rivera Flores v. Cía. ABC, 138 DPR 1, 8 (1995). “Son los hechos alegados y no el título o súplica de la demanda lo que constituye la base determinante de la existencia de una causa de acción.” Íd. (citando a Granados Navedo v. Rodríguez Estrada I, 124 DPR 1 (1989)).

De otra parte, y atinente a las controversias que nos ocupan, la Regla 7.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 7.4, establece que “[c]uando se reclamen daños especiales, se detallará el concepto de las distintas partida”. Nuestro ordenamiento jurídico requiere que se detalle el concepto de las partidas afectadas, para así cuantificar toda consecuencia al patrimonio. Blás v. Hosp. Guadalupe, 146 DPR 267, 314-315 (1998); Prado v. Quiñones, 78 DPR 322, 331 (1955).

Sin embargo, no es necesaria una especificidad total para alegar los daños especiales. J. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Civil Procesal, Publicaciones J.T.S., Tomo I, 2000, pág. 232. Ejemplo de ello es lo resuelto por el Tribunal Supremo en el caso de Betances v. Autoridad de Transporte, 73 DPR 223, 225-226 (1952), donde se concluyó que la alegación de que “se ha visto obligada a recluirse en cama, a recibir asistencia médica; ha tenido que paralizar por completó sus labores, ha sufrido intensos dolores físicos y angustias mentales; y quedará incapacitada para toda clase de trabajo...”, era suficiente para que se compensara los daños especiales. De igual forma, en Blás v. Hosp. Guadalupe, *supra*, págs. 314-316, el Tribunal Supremo concluyó que la alegación de que “la codemandante ..., ha sufrido, continúa sufriendo en el presente y sufrirá en el futuro, graves y profundas angustias mentales y morales y además se ha visto obligada a abandonar su trabajo como secretaria, por cuyos servicios devengaba un salario, al momento de los hechos de \$750.00 mensuales” fue una expresión

suficiente para que se considerara como una alegación de daños especiales. Ello, toda vez que los métodos de descubrimiento de prueba podrían ser suficientes para lograr una mayor especificidad en este tipo de alegación.

Tampoco se requiere especificar la cuantía de los daños especiales. Al respecto, el exprofesor Rafael Hernández Colón opina lo siguiente:

Si bien es cierto especificar el concepto de los daños especiales, no lo es especificar su cuantía. El valor de los daños lo fijará el tribunal. De manera que basta con detallar los daños en las aseveraciones y formular una súplica general a los efectos de que el demandante reclama daños por la cantidad global que estime adecuada. R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, 5ta ed., San Juan, Lexisnexis de Puerto Rico, 2010, pág. 246 (énfasis suplido).

C.

En nuestro ordenamiento, la imposición de honorarios de abogado únicamente procede en derecho cuando una parte ha actuado con temeridad o frivolidad. Torres Vélez v. Soto Hernández, 189 DPR 972, 993 (2013) (citando a Santiago v. Sup. Grande, 166 DPR 796, 820 (2006)). Cónsono con esta norma, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil establece, en lo pertinente, que “[e]n caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta...”. 32 LPRA Ap. V.

A pesar de que la citada Regla no define en qué consiste una conducta temeraria, la jurisprudencia la ha descrito como “aquellas actuaciones de un litigante que lleven a un pleito que pudo evitarse, que provoquen la prolongación indebida del trámite judicial o que obliguen a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios para hacer valer sus derechos”. SGL González-Figueroa v. SLG et al., 209 DPR 138, 148 (2022). Así, la penalidad que se impone por conducta temeraria tiene por fin “disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos

y las molestias producto de la temeridad de la otra parte”. Marrero Rosado v. Marrero Rosado, 178 DPR 476, 505 (2010).

También se ha indicado que el propósito de la imposición de honorarios por temeridad es penalizar a la parte 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 inconvenientes de un pleito”. C.O.P.R. v. S.P.U., 181 DPR 299, 342 (2011)³. Es decir, que es temerario quien torna necesario un pleito frívolo, o provoca su indebida prolongación, obligando a la otra a incurrir en gastos innecesarios. Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. P.R., 173 DPR 170, 188 (2008); P.R. Oil v. Dayco, 164 DPR 486, 511 (2005); Domínguez v. GA Life, 157 DPR 690, 706 (2002).

La determinación de si una parte obró con temeridad descansa en la sana discreción del juzgador. SGL González-Figueroa v. SLG et al., *supra*, pág. 151. Determinada la existencia de temeridad, el tribunal deberá tomar en cuenta una serie de factores para poder calcular la cantidad que concederá, 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., *supra*, pág. 342. La cantidad concedida en honorarios de abogado al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no necesariamente tiene que ser equivalente 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.

Por estar íntimamente relacionados, procedemos a adjudicar la procedencia de los primeros dos (2) señalamientos error conjuntamente.

El Apelante sostiene que el TPI incidió al determinar que está obligado a financiar la compraventa objeto del Contrato por el término de

³ Citando a S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843, 866 (2008).

veinte (20) años a un interés del 6.0% y al disponer que los cánones de arrendamiento pagados por RIOP desde enero de 2022 hasta el momento en que se concrete dicho negocio jurídico, incluyendo aquellos pagos consignados por la Apelada en el Tribunal, debían ser reducidos del precio pactado en el Contrato. Dicha postura la fundamenta en que la Apelada no solicitó dichos remedios. Para ello, expone que en la súplica de la “**Demanda Enmendada**” lo único que RIOP peticionó fue que se diera cumplimiento específico del Contrato y que se condenara al señor González al pago de honorarios de abogado. Igualmente, sostiene que el TPI erró al conceder unos daños especiales a la Apelada que no fueron solicitados, de conformidad con la Regla 7.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Veamos.

Para disponer de los planteamientos esgrimidos por el Apelante, es indispensable analizar las alegaciones pertinentes consignadas por RIOP en la “**Demanda Enmendada**” y poder determinar si el señor González estuvo razonablemente prevenido de lo que la Apelada le solicitó al foro primario. Veamos, pues, lo alegado por RIOP. En la “**Demanda Enmendada**”, la Apelada expuso, entre otras cosas, lo siguiente:

9. La parte demandante, a pesar de tener la aprobación final del banco, ante la insistencia del arrendador aceptó que el mismo demandado llevara a cabo el financiamiento.

10. El interés al cual el banco aprobó el préstamo era al 6.25, el demandado les ofreció el 6.0.

11. Durante los trámites para llevar a cabo el referido financiamiento por parte del arrendador, el mismo arrendador se opuso a cerrar el mismo alegando que la parte de la propiedad mencionada como “taller de mecánica aledaño” en el contrato no formaba parte del mismo.

12. Ante el atraso en completar la escritura de compraventa debido a la negativa del demandado la parte demandante le manifestó nuevamente que estaba lista para cerrar la compraventa desde el mes de diciembre, ya fuera con la aprobación del banco o por el propio financiamiento del demandado por lo que no tenía el por qué seguir incurriendo en cánones de arrendamiento.

[...]

17. Debido al retraso y la negativa de la parte demandada de llevar a cabo la compraventa según estipulado en el contrato de opción la parte demandante se ha visto en la obligación de continuar pagando los cánones

de arrendamiento, gasto en el que ya no tendrían que incurrir de haberse llevado a cabo la compraventa.

[...]

19. Es la intención de la parte demandante consignar dicho canon de arrendamiento y los subsiguientes hasta que se resuelva la presente controversia.

20. La parte demandante ha sufrido pérdidas al verse imposibilitados de culminar la compra y así poder llevar a cabo sus planes de negocio.

[...]

22. Ante la proximidad de vencer el término estipulado en el contrato para ejercer la opción de compraventa y que los intentos por resolver la situación resultaron infructuosos la parte demandante se vio ante la necesidad de radicar la presente causa de acción.

23. De la parte demandada haber cumplido con el contrato de opción de compraventa la propiedad sería de la parte demandante.

[...]

26. Entre los daños continuos que está sufriendo la demandante sin limitarnos a estos se encuentran: atrasos en los proyectos; la inflación de los intereses hipotecarios, pérdidas mensuales en los gastos por los servicios de agua ya que están imposibilitados de culminar las mejoras al servicio sanitario por el alto costo; pérdidas en pagos mensuales en la energía eléctrica al verse imposibilitados de instalar el sistema de placas solares los cuales se valoran en una cantidad aproximada de \$350,000.00 dólares.

Examinadas cuidadosamente las transcritas alegaciones, concluimos que no erró el TPI al ordenarle al Apelante a financiar la compraventa del inmueble en controversia y establecer la tasa de interés de dicho financiamiento en un 6.0%. Nótese que, desde el inicio del pleito, RIOP reclamó específicamente que perdió un financiamiento aprobado por una institución financiera del 6.25%, tras la insistencia del señor González de financiarle la compraventa a un interés del 6.0%.

Tampoco podemos perder de perspectiva que desde que el foro primario adjudicó las solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes expuso en su *Resolución* de 28 de febrero de 2023 que existía controversia real y sustancial en cuanto a si el señor González le notificó a la Apelada que prefería llevar a cabo el financiamiento por un interés al 6.0%, en vez del 6.25% ofrecido por el banco. De igual forma, el juzgador estableció en la *Sentencia* apelada que se presentó prueba a esos

efectos, la cual le mereció entera credibilidad. Abónese a lo anterior, que RIOP alegó que la negativa del señor González a concretar la transacción le provocó pérdidas económicas y la imposibilidad de llevar a cabo planes de negocio, así como estar sujeta a la inflación de los intereses hipotecarios.

El análisis conjunto y liberal de las alegaciones de la “**Demanda**” original y la “**Demanda Enmendada**” conducen a dicha conclusión. León Torres v. Rivera Lebrón, *supra*, pág. 40. La reclamación incoada por RIOP sobre el cumplimiento específico de la obligación, unida a lo alegado en cuanto a que el señor González ofreció un financiamiento al 6.0% en conjunción con la prueba presentada ante el foro primario no puede interpretarse de otra forma. **Adviértase que el Apelante en ningún momento cuestionó la credibilidad que al juzgador le merecieron los testigos y la forma en que éste apreció la prueba.** Después de todo, los tribunales conceden lo que en derecho procede. Son los hechos alegados y no el título o súplica de la demanda lo que constituye la base determinante de la existencia de una causa de acción y de la concesión de un remedio, fundamentado en la prueba que se presente. Dorante v. Wrangler de P.R., *supra*, pág. 414.

Ahora bien, coincidimos con el Apelante a los efectos de que ni se alegó, ni el TPI expuso en la *Sentencia* apelada que la prueba vertida estableció que, como parte de las conversaciones conducentes a concretizar el financiamiento de la compraventa, las partes de epígrafe hubieran acordado el plazo de dicho financiamiento. No surge del expediente del caso evidencia o alegación alguna sobre dicho particular. Tampoco el foro apelado mencionó que se hubiera presentado prueba sobre ello. Por tanto, concluimos que el foro *a quo* incidió al establecer un tiempo específico de veinte (20) años para el financiamiento, pues el récord no respalda dicha conclusión. No existe base en el expediente, ni el TPI especificó que se hubiera presentado prueba a esos fines.

De otra parte, el Apelante argumenta que RIOP nunca alegó o solicitó como remedio que se ajustara el precio de la venta y se redujera

el mismo por las cantidades que tuvo que pagar por los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de enero de 2022 y hasta que se concretara la compraventa de la propiedad en controversia, incluyendo los pagos consignados en el Tribunal. Tiene razón.

La conclusión a la que arribó el foro de instancia sobre ese particular equivale a conceder un remedio no solicitado. Igualmente, ello representa una enmienda a las obligaciones y acuerdos suscritos por las partes de epígrafe en el Contrato. Nótese que el precio de compraventa pactado por las partes en caso de que RIOP ejerciera la opción, es de \$800,000.00, ni más ni menos. Sobre este particular, debemos mencionar que nada se dispuso en el Contrato para la reducción del precio de venta en circunstancias como las presentes en el caso de autos, por lo que, en ausencia de una solicitud de remedio a esos fines, intervenir con los acuerdos, cláusulas y condiciones pactadas equivaldría a ignorar el principio de libertad de contratación que rige en nuestro ordenamiento jurídico.

Ciertamente, si la transacción se hubiera concretado, la Apelada no hubiera estado en la obligación de continuar pagando los cánones de arrendamiento correspondientes, sin embargo, no existe controversia en que RIOP continuó ocupando la propiedad por dicho tiempo y que si hubiera financiado la compra del bien inmueble hubiera estado igualmente obligada a efectuar pagos correspondientes a dicho financiamiento.

Como tercer señalamiento de error, el señor González sostiene que el TPI actuó al margen de los hechos y del derecho al concluir que estaba obligado a vender la propiedad a RIOP, incluyendo el solar aledaño que forma parte de una finca independiente. Fundamenta su postura a base de que la institución bancaria que aprobó el financiamiento de la transacción originalmente efectuó un estudio de título y tasó el solar de 3,000 metros cuadrados de cabida y no el solar aledaño utilizado como taller de mecánica. Adicionalmente, arguye que no se ha gestionado una solicitud de segregación del predio contiguo. No le asiste la razón.

Primeramente, una simple lectura del Contrato revela específicamente que la descripción de la propiedad arrendada y sujeta a la opción incluía tanto el solar cuya cabida era de 3,000 metros cuadrados, así como el “solar aledaño de Área de taller de Mecánica al lado izquierdo de la Propiedad”.⁴ En segundo término, en su *Sentencia*, el juez de instancia específicamente aclaró que la prueba demostró que la intención de las partes al suscribir el Contrato fue incluir el solar colindante y que la descripción de la propiedad sujeta al mismo fue provista por el propio Apelante. Asimismo, se desprende del dictamen que la evidencia estableció que la descripción del referido solar se expuso al final de la cláusula primera del Contrato porque ambas partes estaban conscientes de que dicha porción de terreno pertenecía a una finca distinta de la cual el señor González también era titular.⁵

No existe contención alguna en cuanto a que el objeto del Contrato lo era la propiedad, conforme fue descrita en la cláusula primera. Así pues, las partes fueron específicas en cuanto a la cosa que constituiría el propósito principal del Contrato y así lo consignaron con meridiana claridad. Véase, Art. 1225 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3423. Por tanto, indistintamente del hecho de que el banco que aprobó inicialmente el financiamiento no hubiera efectuado una tasación del predio contiguo al solar principal, ello no derrota la intención probada de las partes de que el objeto del contrato de arrendamiento con opción a compraventa que nos ocupa lo era el inmueble, según descrito en la cláusula primera, que incluía el solar aledaño utilizado como taller de mecánica. Ello es prueba específica sobre cuál era la verdadera intención de las partes. Esa era la ley entre éstas y el señor González estaba en la obligación de cumplirla.

De otra parte, el hecho de que no se hubiera efectuado una segregación no opera en contra de la verdadera intención de las partes de incluir el terreno aledaño al solar principal. Además, el TPI dispuso en la *Sentencia* que se debían llevar a cabo los trámites conducentes para que la compraventa del terreno adyacente que se ocupa como un área de

⁴ Véase, Apéndice del recurso de apelación, pág. 32.

⁵ Véase, Apéndice del recurso de apelación, págs. 90-93.

taller de mecánica pueda concretarse, incluyendo la segregación y/o agrupación de los inmuebles en controversia. Abónese a lo anterior, el hecho de que la prueba arrojó que ambas partes conocían que dicha porción de terreno pertenecía a una finca distinta y separada del solar principal de 3,000 metros cuadrados.

En lo correspondiente al cuarto señalamiento de error, el señor González plantea que el TPI incidió al concluir que la Sra. Agnes M. Lorenzo González t/c/c Agnes Mari Lorenzo González estaba autorizada para ejecutar un contrato de opción a nombre de RIOP. Sostiene que la Resolución Corporativa que dicha entidad jurídica expidió la facultó exclusivamente a arrendar la propiedad descrita en el Contrato y no a suscribir un contrato de opción de compraventa.

Es norma reiterada en nuestra jurisdicción que las corporaciones son organismos intangibles que existen en correspondencia a la ley y que todas sus actuaciones concurren por vía representativa, a través de agentes. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. Firstbank, 193 DPR 38, 50 (2015). Por tanto, son los oficiales de una corporación los que la obligan “en virtud de la autoridad que los estatutos corporativos le hayan conferido; *por autorización expresa otorgada mediante resolución corporativa*; por autorización implícita; por autoridad aparente; o en casos muy limitados, por virtud de cierta facultad inherente a su cargo”. Gasolinas P.R. v. Registrador, 155 DPR 652, 666 (2001) (énfasis en el original).

El expediente del caso ante nuestra consideración refleja que el mismo día en que se suscribió el Contrato, la Junta de Directores de RIOP celebró una reunión para autorizar a la señora Lorenzo a comparecer a rentar la propiedad en controversia y para firmar “cuantos documentos sean necesarios para que dicho arrendamiento se dé a lugar”.⁶ Bajo esos términos fue que la Apelada expidió la Resolución Corporativa en cuestión.

Basado en lo anterior, el señor González argumenta que RIOP no podía ejecutar la opción de compraventa consignada en el Contrato,

⁶Véase, Apéndice del recurso de apelación, pág. 49.

puesto que la señora Lorenzo no tenía la autorización específica para ello. Arguye que como la facultad de la señora Lorenzo para suscribir el Contrato dimanaba de la aludida Resolución Corporativa, se requería que las facultades específicas y los actos autorizados fueran descritos adecuadamente.

No existe controversia sobre el hecho de que el Contrato es uno de arrendamiento con opción a compraventa. Tampoco existe contención alguna con el hecho de que la Resolución Corporativa autoriza a la señora Lorenzo a arrendar el inmueble en controversia y a suscribir aquellos documentos que fueran necesarios para concretar las obligaciones y los derechos consignados en el referido Contrato. Tan es así que la autorización expedida por RIOP a favor de la señora Lorenzo para suscribir el Contrato contenida en la referida Resolución Corporativa se acordó el mismo día en que se efectuó la transacción.

El Apelante parece argumentar que debido a que la Resolución Corporativa no establece taxativamente que también se autorizaba a la señora Lorenzo a ejecutar la opción, debemos concluir que la intención consignada por RIOP en diciembre de 2021 no fue válida y, por tanto, no se debe considerar que la Apelada ejerció su derecho contractual de opción de comprar la propiedad. Sin embargo, según hemos adelantado, la facultad que una corporación le puede otorgar a un oficial para obligarla puede ser expresa, implícita o aparente. Las circunstancias del presente caso conducen a la conclusión de que la señora Lorenzo estaba facultada implícitamente para ejecutar la opción en diciembre de 2021. Nótese que la entidad corporativa la autorizó a suscribir el acuerdo contractual que incluía la opción de comprar el inmueble en controversia. Más aún cuando la reunión celebrada por la Junta y la Resolución Corporativa fue celebrada y expedida, respectivamente, el mismo día en que se otorgó el Contrato. Es, pues, evidente que la señora Lorenzo tenía la autoridad para obligar a RIOP no solo a arrendar la propiedad, sino también a ejercer la opción de compraventa que incluía el Contrato. Abónese a lo anterior, el hecho de que no contamos con elementos para concluir que el

TPI se equivocó al apreciar la prueba que se presentó ante su consideración.

Finalmente, el señor González expone que el foro primario erró al condenarlo al pago de \$5,000.00, en concepto de honorarios por temeridad. Sobre el particular, sostiene que en este caso estaba en controversia si el solar aledaño en el que se operaba un taller de mecánica estaba incluido o no en el arrendamiento con opción a compraventa. Así pues, entiende que no se actúa con temeridad cuando se poseen argumentos para rebatir lo que sostiene la parte contraria. Veamos.

Se desprende de la *Sentencia* apelada que el TPI le impuso el pago de dichos honorarios al entender que el señor González provocó un litigio que se pudo evitar, toda vez que del Contrato surgía claramente que el predio de terreno contiguo estaba contemplado expresamente en la cláusula primera de dicho acuerdo contractual. Coincidimos.

Tal y como expresáramos en los párrafos anteriores, la prueba no sólo estableció que la descripción del inmueble sujeto al Contrato la proveyó el propio Apelante, sino que este último estaba consciente de que dicho espacio aledaño no formaba parte de la misma finca del solar de 3,000 metros cuadrados.

La determinación sobre si una parte obró con temeridad descansa en la sana discreción del juzgador. SGL González-Figueroa v. SLG et al., *supra*, pág. 151. Del expediente ante nuestra consideración no surge ningún indicio de que el TPI actuó al margen de dichas facultades discrecionales. De hecho, coincidimos en que el Contrato era claro al establecer que el arrendamiento y la opción de compraventa incluían el solar aledaño utilizado como taller de mecánica. Ante una expresión tan clara y específica, no podemos concluir de otra forma.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, *modificamos* la *Sentencia* apelada a los efectos de que el financiamiento que el Apelante debe conceder a RIOP deba ser por un término específico de veinte (20) años,

toda vez que ello ni se alegó ni se desprende que hubiera sido parte de la prueba que tuvo ante sí el TPI. Igualmente, se *modifica* el referido dictamen en cuanto a la reducción del precio de la compraventa pactado en el Contrato por la suma de los cánones de arrendamiento pagados por RIOP desde enero de 2022 hasta que se concrete la transacción, incluyendo los pagos consignados en el foro primario, puesto que no encontramos en el expediente alegación y/o que se haya presentado prueba para justificar dicha conclusión y tampoco el Contrato contiene acuerdo alguno sobre dicho particular. Así modificada, se *confirma* la *Sentencia*.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones