

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

William Howard Wolk

Apelante

vs.

Heather Dawn Ryle Krol,
TRM, LLC

Apelados

KLAN202300879

APELACIÓN

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Civil Núm.:
K DP2016-0642

Sobre: Sentencia
Declaratoria, Acción
de Nulidad de
Contrato y
Restitución, Cobro y
Daños y Perjuicios.

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

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de noviembre de 2023.

Comparece la parte apelante, el señor William Howard Wolk (en adelante parte apelante), para solicitarnos que se revoque la “Sentencia Enmendada” emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 31 de agosto de 2023 y notificada el 1 de septiembre de igual año, en la cual declara No Ha Lugar la “Demanda”.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración, se revoca mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

I.

El 8 de mayo de 2018, el señor William Howard Wolk instó una demanda sobre daños y perjuicios en contra de la Sra. Heather Dawn Ryle Krol (en adelante Sra. Ryle Krol o parte apelada), ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de

Fajardo, el cual eventualmente fue trasladado al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Alegó que, acordó junto a la Sra. Ryle Krol adquirir una propiedad localizada en el municipio de Luquillo, Puerto Rico, para restaurarla y alquilarla. También expresó que: (1) firmó un poder, el cual fue enviado a la Sra. Ryle Krol para la adquisición de la propiedad, (2) envió alrededor de \$50,000.00 a la parte apelada para realizar dicha compra y (3) que, al momento de la venta, la Sra. Ryle Krol realizó la transacción exclusivamente a su nombre. Por último, señalo que, las actuaciones intencionales, ilegales y culposas de la apelada le han ocasionado daños en exceso de \$75.000.00 y que los daños morales ascienden a \$25,000.00.

El 20 de julio de 2015, la Sra. Ryle Krol presentó su “Contestación a la Demanda y Reconvención”. Argumentó que, el acuerdo final entre las partes consistía en que el señor William Howard Wolk le haría un préstamo personal a la Sra. Ryle Krol para que ella se comprara una casa en Puerto Rico. También admitió que el señor William Howard Wolk firmó un poder, el cual fue notariado en los Estados Unidos, pero niega que éste haya sido enviado para la adquisición de la propiedad.

Asimismo, manifestó que, la parte apelante le envió al vendedor de la propiedad \$44,000.00 y no \$50,000.00. Expresó que, realizó la transacción de compraventa únicamente a su nombre porque el señor William Howard Wolk le indicó que él no era el que estaba comprando la casa, sino que, le estaba haciendo un préstamo personal a ella. Por otra parte, la “Reconvención” contenía alegaciones contra el apelante y Kevin Andrew Wolk sobre actos de vandalismo y acoso a través de llamadas, correos electrónicos y mensajes de textos. Este último nunca fue emplazado.

Así las cosas, el 30 de octubre de 2015, el apelante presentó una “Moción Solicitando Desestimación de Reconvención”, mediante la cual expuso que, el Foro Primario no tiene jurisdicción sobre la persona de Kevin Andrew Wolk, ni sobre los alegados hechos ocurridos en Wisconsin. El 13 de noviembre de 2015, a través de su “Oposición a Moción de desestimación”, la Sra. Ryle Krol argumentó que, los daños se le imputan al señor William Howard Wolk y que éste ha instado un pleito frívolo, pues ha incumplido el acuerdo contractual del préstamo personal. El 18 de noviembre de 2015, el Foro Primario declaró No Ha Lugar la “Moción de Desestimación”.

Posteriormente, el 18 de noviembre de 2015, la parte apelante enmendó la demanda para incluir como demandada a la entidad que vendió el inmueble, TRM, LLC, y ampliar los hechos. Como remedios, solicitó que se declarara nula la Escritura Pública a través de la cual la Sra. Ryle Krol adquirió la propiedad y que se ordenará el cumplimiento específico del contrato de opción que firmó junto a ésta. Mas adelante, TRM, LLC, solicitó la desestimación de la “Demanda” bajo la Regla 39.2(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2(c), alegando que la parte apelante no tiene derecho a remedio alguno. El Tribunal se reservó su fallo respecto a dicha moción y dio el caso por sometido para su adjudicación.

A continuación, se expondrán las determinaciones de hechos realizadas por el Tribunal de Primera Instancia. La Sra. Ryle Krol mantenía una relación sentimental con el hijo del apelante, el Sr. Kevin Andrew Wolk y convivían en el estado de Wisconsin. En abril de 2013, éstos visitaron a Puerto Rico por su interés en invertir en propiedades. La propiedad en disputa fue una de las que fueron inspeccionadas y la corredora de bienes raíces, la Sra. Sandra Ramos, se encargó de mostrársela. El plan original

consistía en que la Sra. Ryle Krol y el Sr. Kevin Wolk harían la compra de la vivienda. Según la Sra. Sandra Ramos, hubo cuatro versiones del contrato de opción. En la primera versión los compradores eran Heather y Kevin, en la segunda Kevin solamente, en la tercera Heather Ryle Krol y William Wolk y en la última, la Sra. Ryle Krol solamente.

En abril y mayo de 2013, la Sra. Ryle Krol y el Sr. Kevin Wolk intentaron obtener prestamos para la compra de la propiedad, pero no cualificaron para éstos. Asimismo, el 22 de abril de 2023, hubo un "Option to Purchase Agreement", el cual no pudo ser perfeccionado, ya que el Sr. Kevin Wolk tenía problemas financieros incluyendo una deuda con el International Revenue Services de Estados Unidos. Así las cosas, este último junto a la Sra. Kyle Krol convinieron hablar con el Sr. William Wolk para la obtención de un préstamo. Así las cosas, la parte apelante obtuvo la aprobación de un préstamo por la cantidad de \$45,000.00. Éste firmó un contrato de opción con TRM, LLC, el 22 de mayo de 2013, en el cual figuraba como comprador junto a la Sra. Ryle Krol. El límite para ejercer dicha opción era el 15 de junio de 2013. La Sra. Sandra Ramos sugirió que se realizara un poder para el Sr. William Wolk, ya que éste no viajaría a Puerto Rico por su temor a los aviones.

El 29 de mayo de 2013, la parte apelante otorgó un poder ante la notario público del estado de Wisconsin, la Sra. Lindsey M. Fuehrer. Su firma fue autenticada por el Secretario de Estado. El 10 de junio de 2013, la representante de TRM, LLC, la Sra. Ritzie Robles Montijo, le solicitó al notario Abelardo O. Dauhajre que preparara una escritura en inglés y que los compradores serían Heather Ryle y William Wolk. El 11 de junio de 2013, el Lcdo. Néctor Robles le envió a la Corredora de Bienes Raíces el poder a través de correo electrónico. En esta misma fecha, la Sra. Ryle

Krol firmó el segundo “Option to Purchase Agreement”, en dónde solo comparecía ella junto a TRM, LLC.

Así las cosas, el 14 de junio de 2013 se llevó a cabo la compraventa de la propiedad. Estuvieron presentes la Corredora de Bienes Raíces, la Sra. Ryle Krol y la señora Ritzie Robles Montijo en representación de TRM, LLC. Ese mismo día, TRM, LLC, recibió la suma de \$44,900.00 mediante una transferencia realizada por la parte apelante para completar el precio de la compraventa. A través de la escritura 183, TRM, LLC, vendió exclusivamente a Heather Ryle Krol la propiedad por la suma de \$55.000.00. Es importante destacar que, el apelante no figuró como comprador. Según el testimonio de la apelada, desde el 11 de junio de 2013, los señores William Wolk y su hijo, sabían que el apelante no iba a formar parte de dicha compraventa. Por otra parte, según el testimonio de la Sra. Sandra Ramos, el poder no se utilizó por estar incompleto y que, como resultado, las partes acordaron que la Sra. Heather Ryle Krol fuera la única compradora.

Luego de varios trámites procesales, el Tribunal de Primera Instancia emitió una “Sentencia” en la cual declaró No Ha Lugar la “Demanda”.

Inconforme con lo anteriormente resuelto, la parte apelante acudió a este Tribunal mediante el recurso de epígrafe, en el que señaló los siguientes errores:

Primer Error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, al no considerar hechos estipulados y no controvertidos en su Sentencia Enmendada.

Segundo Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no concluir que hubo incumplimiento de contrato por los apelados.

Tercer Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia la no disponer el remedio solicitado sobre el dinero pagado por el apelante para la compraventa de la propiedad en controversia.

Cuarto Error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al disponer que el apelante fue temerario.

II.

A.

Por lo general, un tribunal apelativo no debe interferir con las determinaciones de hechos ni con la valoración de la credibilidad realizada por el Tribunal de Primera Instancia. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007). Esto es, los foros apelativos deben mostrar deferencia y respeto hacia la apreciación de la prueba realizada por el juzgador de los hechos. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 737 (2004).

La causa fundamental de esta deferencia hacia el Tribunal de Primera Instancia se origina en el hecho de que el juez del Foro Primario pudo presenciar la totalidad de la evidencia presentada, situándolo en una posición más ventajosa que el tribunal apelativo para evaluarla. *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha determinado que, generalmente, es el juzgador quien está mejor situado para valorar la evidencia testimonial presentada, dado que fue él quien observó y escuchó a los testigos. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001).

El juez sentenciador ante quien deponen los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y apreciar su manera de declarar, gestos, titubeos, contradicciones, manerismos, dudas, vacilaciones y, por lo tanto, la creencia sobre si están diciendo la verdad, se va formando gradualmente en su consciencia. *Id.* a la pág. 78 citando a J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Civil. San Juan, Pubs. JTS, T. II, pág. 685 (2000).

Así pues, el tribunal revisor no intervendrá con la apreciación de la prueba hecha por el Tribunal de Primera Instancia, salvo que exista error manifiesto, pasión, prejuicio o

parcialidad. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011). Esto se debe a que, de ordinario, solo poseemos registros que no tienen voz ni expresión. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 987 (2010).

No obstante, nuestro mas alto foro ha manifestado que esta norma no es absoluta. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996). Cuando el Foro Primario aprecie erróneamente la evidencia presentada, su determinación estará sujeta a la facultad revisora del Tribunal de Apelaciones. *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702, 712 (1990). De esta manera, el foro apelativo tomará acción cuando la apreciación de la prueba no refleje el equilibrio más razonable, justo y jurídico de toda la prueba presentada. *Méndez v. Morales*, *supra*, a la pág. 36 (1996). (Énfasis Nuestro).

B.

El contrato de opción se describe como el acuerdo en el cual una parte llamada optatario, otorga a la otra parte conocida como optante, la posibilidad durante un término fijo y en determinadas condiciones, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal. *Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes*, 181 DPR 835, 841 (2011). Los elementos fundamentales del contrato de opción incluyen la concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración del contrato al que se refiere, durante un período específico y sin ninguna otra condición más que la discreción del optante. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002). El optante tiene la responsabilidad de no frustrar la facultad que le asiste al optante, mientras el plazo para ejercer el derecho de opción esté vigente. *Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes*, *supra*, a la pág. 841. Como regla general, el optante puede ejercer su derecho simplemente comunicando su intención de perfeccionar el acuerdo al que optó. *Mayagüez Hilton*

Corp. v. Betancourt, supra, a la pág. 246. Finalmente, si la opción se ejerce dentro del plazo acordado, el contrato de opción queda extinguido y a su vez, se formaliza el contrato aceptado. *Matos, González v. S.L.G. Rivera-Freytes, supra*, a la pág. 842.

C.

En nuestro ordenamiento jurídico aplica el principio de la libertad de contratación o autonomía de la voluntad, que permite a las partes que están celebrando un contrato, determinar los acuerdos, términos y condiciones que tengan por conveniente, siempre y cuando éstos no sean contrarios a la ley, la moral o el orden público. 31 LPRA § 3372¹; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 724 (2001). Para que un contrato adquiriera eficacia jurídica deben coexistir los siguientes requisitos: (1) consentimiento de las partes, (2) objeto cierto que sea materia del contrato y (3) causa de la obligación. 31 LPRA § 3391.

Desde que se perfecciona un contrato, las partes quedan obligadas a cumplir con lo expresamente pactado y con las implicaciones que surjan de dicho acuerdo, conforme a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA § 3375; *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001). De esta forma, cuando un contrato es legítimo, válido y no presenta vicios de consentimiento, el mismo constituye ley entre las partes y debe cumplirse. 31 LPRA § 2994. *Constructora Bauzá, Inc v. García López*, 129 DPR 579, 593 (1991). Así pues, los que de cualquier modo contravienen sus obligaciones, están sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios que hayan causados. 31 LPRA § 3018. En este contexto, cualquier incumplimiento contractual da lugar a un resarcimiento. *Álvarez v. Rivera, supra*, a la pág. 18.

¹ Se cita el Código Civil derogado por ser el aplicable a los hechos de nuestro caso.

Por otro lado, cuando las cláusulas de un contrato son claras, específicas y no dejan lugar a dudas sobre el propósito de los contratantes, se estará al sentido literal de sus términos y no se recurrirá a reglas de interpretación para determinar la voluntad de las partes. 31 LPRA § 3471; *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade, supra*, a la pág. 289. Los términos de un acuerdo son claros cuando pueden ser entendidos en un solo sentido, sin provocar dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009). Para comprender estas disposiciones, no es necesario emplear razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación. *Id.*

No obstante, en ocasiones, el texto del convenio en sí mismo no conduce a una única interpretación de lo acordado, por lo que se requiere la intervención del Tribunal. La intención de las partes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409 (1969). La voluntad puede demostrarse por todos los medios, incluyendo los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato. 31 LPRA 3473; *Marina Ind., Inc. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69 (1983). Asimismo, las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas con las otras, dándole a las dudosas el significado que emane del conjunto de todas ellas. 31 LPRA § 3475. Así pues, los términos de un contrato deben analizarse de manera integral y armonizarse con el fin de determinar la verdadera intención de las partes. *Caballero v. Kogan* 73 DPR 666, 674 (1952). Cuando interpretamos un contrato, debemos asumir la lealtad, corrección y buena fe en su redacción e interpretarlo de manera que produzca resultados coherentes con la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, supra*, a la pág. 714. Dicho de otra forma, no se debe tergiversar el

análisis de los contratos para llegar a resultados absurdos e injustos. *Id.*

Por último, los tribunales tienen la autoridad y la obligación de asegurar que los contratos se cumplan. Por ello, no debemos eximir a una parte del cumplimiento de su obligación contractual, cuando el contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997).

C.

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), regula los honorarios de abogado, disponiendo lo siguiente:

*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. (Énfasis Nuestro).*

La imposición de honorarios de abogado solamente procede cuando una parte ha actuado de manera temeraria o frívola. *Torres Vélez v. Soto Hernández*, 189 DPR 972, 993 (2013). Es fundamental resaltar que, el alcance de estos conceptos es amplio. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA*, 194 DPR 760, 778 (2016). Nuestro Máximo Foro ha indicado que la temeridad es una actitud que incide sobre el procedimiento y que afecta la administración y el buen funcionamiento del sistema judicial. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 510 (2005). El objetivo de la Regla 44.1(d), *supra*, es establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a otra parte a incurrir en gastos innecesarios. *Torres Montalvo v. Gobernador ELA, supra*, pág. 778. En consecuencia, ésta busca desalentar la tramitación innecesaria de casos judiciales y promover las transacciones a través de la imposición de sanciones. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 335 (1998). Así pues, la

acción que amerita la imposición de honorarios de abogado es aquella que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue sin justificación o que genere la obligación de que otra parte incurra en gestiones evitables. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987).

Al establecer honorarios de abogados, el Tribunal debe evaluar el grado de temeridad involucrado, la naturaleza del caso, el nivel de esfuerzo y la actividad profesional que haya tenido que desplegarse. *Vega v. Luna Torres*, 126 DPR 370, 374 (1990). El monto de los honorarios de abogado debe guardar proporción con la gravedad o nivel de la conducta temeraria o frívola. *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers*, 125 DPR 724, 737 (1990).

Finalmente, la decisión de si una parte ha actuado de manera temeraria o frívola recae en el juicio del Tribunal. *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 349 (1989). Dicha determinación no será revisada por el Foro Apelativo a menos que se demuestre abuso de discreción. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 779 (2001).

III.

En el caso presente ante nuestra consideración, la parte apelante nos solicita que revoquemos la determinación del Tribunal de Primera Instancia en la que declara No Ha Lugar la “Demanda”.

Como primer señalamiento de error, el Sr. William Wolk plantea que el Foro Primario erró al no considerar hechos estipulados y no controvertidos en su “Sentencia Enmendada”. En su escrito, la parte apelante alega que los siguientes hechos fueron probados y estipulados por las partes: (1) la condición del apelante, en torno a su forma de ser humilde, lento en el pensar y de poco hablar, (2) la admisión de la Sra. Ryle Krol sobre que ella acordó tomar un préstamo del Sr. William Wolk, (3) el apelante tenía hasta

el 15 de junio de 2013 para ejercer su opción y que debido a que comparecería mediante poder, la que ejercería el derecho a opción en su nombre lo sería la Sra. Ryle Krol, y (4) los testimonios de los representantes de TRM, LLC, la Sra. Ismenia Isidor Rodríguez y el Sr. Rafael Delgado Candelas.

Es menester destacar que, dichos hechos y testimonios no fueron estipulados por las partes. Por consiguiente, el juzgador no estaba obligado a darlos por ciertos. Luego de evaluar la prueba presentada, el Foro Primario otorgó el peso que consideró apropiado. Así pues, le concedió entera credibilidad al testimonio de la Sra. Heather Ryle Krol y entendió que, para el 11 de junio de 2013 las partes habían acordado que la compraventa se llevara a cabo sin el apelante.

Como regla general un tribunal apelativo no debe interferir con las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, supra*, a la pág. 741. No obstante, esta norma no es absoluta y el foro apelativo puede intervenir cuando haya una apreciación errónea de la evidencia presentada. *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez, supra*, a la pág. 712. Aunque los hechos mencionados previamente no fueron estipulados, surge del expediente del caso que la intención del Sr. William Wolk era participar de la compraventa y no realizar un préstamo como alega la parte apelada. Esto es así, ya que el 22 de mayo de 2013, éste firmó un contrato de opción con TRM, LLC, el cual dispone lo siguiente:

The term for exercising the Option shall be Twenty Five Days from the day of the present agreement, to expire on the fifteen (15) day of June, 2013. This Agreement shall expire with the mere passage of time for the cited term, and the Seller shall retain the option fee in its totality.²

² Véase, pág. 102 del apéndice.

Por lo tanto, el Sr. William Wolk tenía hasta el 15 de junio de 2013 para ejercitar su derecho de opción. La Sra. Heather Ryle firmó la Escritura de Compraventa el 14 de junio de 2013. Es decir, efectuó la transacción dentro del plazo que la parte apelante tenía para ejercer su contrato de opción, privándolo de su derecho. De igual modo, se deriva del expediente que, el 21 de mayo de 2013, la corredora de Bienes Raíces le envió un correo electrónico al Lcdo. Néctor Robles indicándole que sus compradores necesitaban realizar un poder para que la Sra. Heather D. Ryle Krol firmara por el apelante. Al otro día, la Sra. Ryle Krol envió un correo electrónico al Lcdo. Robles confirmando que representaría a la parte apelante. Así las cosas, el 29 de mayo de 2013, el Sr. William Wolk otorgó un poder en el estado de Wisconsin. Este documento establece lo que sigue:

That I expressly and freely have made constituted and appointed and here do make, constitute and appoint as my true and lawful attorney-in-fact Heather Dawn Ryle also known as Heather Dawn Ryle Krol, of legal age, single, property owner and resident of Wisconsin, United States of America, so that she acting on my behalf, place and stead, be and is authorized to negotiate, sign and execute acts and deeds in my name, to cover and in connection with, but without limitation, the following:

*ONE: "To **purchase** together with her the property described in Spanish language..."*

*TWO: She is authorized to **sign on my behalf** all documents, including but not limited to deeds ratifying the purchase of the above-described real property and/or any sale and purchase deed under such terms and conditions as she may deem proper. (Énfasis provisto)*

Esta escritura fue otorgada ante la notaria público Lindsey M. Fuehrer y su firma fue autenticada por el Secretario de Estado, el Sr. Douglas La Follete, mediante apostille suscrita el 4 de junio de 2013. De la prueba presentada no surge que dicho documento haya sido protocolizado conforme a la Ley Notarial de Puerto Rico. Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987. Sin embargo, esto no implica

que la intención del contratante haya experimentado modificaciones.

En adición, existe un borrador de la escritura de compraventa sobre la propiedad localizada en el municipio de Luquillo, en el cual los compradores son el Sr. William Wolk y la Sra. Heather Ryle Krol.³ Este borrador, que evidencia la voluntad del apelante, menciona lo siguiente:

*“...AS PARTY OF THE SECOND PART: Heather Dawn Ryle, also known as Heather Dawn Ryle Krol, of legal age, single, federal employee and resident of the State of Wisconsin, United States of America, for herself and **representing William Howard Wolk** known as William Howard Wolk Schatscheneider...”* (Énfasis Suplido)

En síntesis, si bien es cierto que los hechos que señala el apelante no fueron estipulados, no es menos cierto que hubo una apreciación errónea de la prueba, pues la intención de la parte apelante siempre fue que el contrato de compraventa se perfeccionara. No sería razonable concluir que, debido a la falta de protocolización, el apelante ya no tenía interés en adquirir la propiedad.

Los errores dos y tres están estrechamente relacionados, por lo tanto, se abordarán de manera conjunta en la discusión. El apelante argumenta que, el Tribunal de Primera Instancia abusó de su discreción al no concluir que hubo incumplimiento de contrato por los apelados y al no disponer el remedio solicitado sobre el dinero pagado.

Como mencionamos anteriormente, el 22 de mayo de 2013, el Sr. William Wolk firmó un contrato de opción junto a TRM, LCC, el cual debía ser ejercitado en o antes del 15 de junio de ese mismo año. El precio pactado para la compraventa era de \$55,000.00. Los términos de este acuerdo no provocan dudas. Tal como surge de la prueba, el 14 de junio de 2013, TRM, LLC, recibió la suma de

³ Véase, pág. 111 del apéndice.

\$44,900.00 mediante una transferencia electrónica realizada por el apelante. Estos fondos provienen de un préstamo que obtuvo de FirstMerit Bank, el cual fue garantizado con su residencia localizada en Wisconsin. Así pues, para la fecha en que se llevó a cabo la compraventa entre la Sra. Ryle Krol y TRM, LLC, existía un contrato válido entre el apelante y TRM, LLC. La parte apelada estaba obligada a cumplir con lo expresamente pactado en el contrato, pues éste era ley entre las partes. No obstante, no esperó a que transcurriera el término estipulado en el convenio, lo que constituye un incumplimiento a sus disposiciones. Indudablemente, estamos frente a una violación de dicho contrato. Por lo tanto, hemos llegado a la conclusión de que la solución adecuada y equitativa para este caso es la devolución del dinero transferido por el apelante para la compra de la propiedad.

Aclarados estos asuntos, procedemos a atender el último señalamiento de error. La parte apelante alega que, el Tribunal de Primera Instancia erró al determinar que incurrió en conducta temeraria. Este tipo de penalización procede cuando una de las partes ha adoptado una conducta temeraria o frívola y cuando se insta un litigio que podría haberse evitado. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., supra*, a la pág. 718. De la evidencia contenida en el expediente, no surge que el apelante haya instado una demanda sin fundamento, por el contrario, la causa de acción es legítima y merece ser compensado por ello. Ante este cuadro, concluimos que no procede la imposición de honorarios de abogado.

IV.

Por los fundamentos antes esbozados, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, revocamos la “Sentencia Enmendada” emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, a los fines de requerir la devolución de la

cantidad de \$44,900.00 a la parte apelante y dejar sin efecto la imposición de honorarios de abogado por temeridad.

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