

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE  
PANEL IX

TROPICAL COMMERCIAL  
CONTRACTOR

Demandante  
Apelado y Apelante

v.

IDEL A. VEGA  
RODRÍGUEZ, ET ALS

Demandados y  
Demandantes contra  
Terceros  
Apelantes y Apelados

ANDRÉS ANTONIO VEGA  
NEBOT, ET ALS

Terceros Demandados  
Apelados

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Ponce

KLAN201501981  
KLAN201501990

Civil núm.:  
J AC2013-0185

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato, Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de agosto de 2016.

Luego de un juicio, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó la reclamación de un contratista, contra un dueño de un inmueble, así como la demanda contra tercero instada por el dueño contra quien le vendió la propiedad. En general, la disputa giraba alrededor de una tubería ubicada en la propiedad – el contratista alegó que el mismo le causó daños al ocasionar retrasos en el trabajo para el cual fue contratado, y los dueños alegaron que el vendedor incumplió con su obligación de divulgar la existencia de la tubería.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, confirmamos la sentencia apelada.

## I.

El 7 de junio de 2010, el Sr. Idel A. Vega Rodríguez y la Sra. Mariel Figueroa Torres (los “Dueños”, “Compradores” o los “Esposos Vega-Figueroa”) compraron una propiedad inmueble al Sr. Andrés Antonio Vega Nebot, actuando como corredor de bienes raíces el Sr. Eleodoro Román (el Sr. Vega Nebot, Sr. Román, y sus esposas, en conjunto, los “Vendedores” o “Terceros Demandados”).

En efecto, los Compradores otorgaron una escritura pública de compraventa (la “Escritura”), mediante la cual adquirieron un predio de la finca Hacienda Mariani en Yauco, Puerto Rico (la “Propiedad” o la “Finca”). Como parte de la Escritura, la notario autorizante enumeró las cargas y gravámenes que pesaban sobre el predio objeto de la compraventa. Según las determinaciones de hecho del TPI, al momento de otorgarse la Escritura, las partes tuvieron ante sí un Estudio de Título con fecha de 18 de mayo de 2010, del cual surgían las cargas y gravámenes que pesaban sobre el predio y con el cual las partes manifestaron estar de acuerdo.<sup>1</sup> Entre las cargas y gravámenes que surgen de la Escritura, está una servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (“AAA”).<sup>2</sup>

Los Compradores contrataron a Tropical Comercial Contractor, Inc. (el “Contratista” o “Tropical”) para realizar unos trabajos de construcción en la Finca. Comenzados los trabajos de construcción, el Contratista encontró una tubería de la AAA y se detuvieron las obras de construcción.

El 4 de mayo de 2012, el señor Vega Nebot, vendedor, firmó un documento en el que vendió a los Compradores otro solar contiguo a la Finca y se obligó a hacer las gestiones pertinentes ante la AAA para remover la tubería que yacía en este predio. A

<sup>1</sup> Véase los hechos incontrovertidos 4-6 de la Resolución declarando No Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria, págs. 50-51 del apéndice del recurso KLAN201501981.

<sup>2</sup> *Íd.*

cambio, el vendedor recibió de los Dueños la cantidad de \$10,000.00 como pronto pago. Las partes acordaron que esta cuantía se utilizaría para los trabajos de remoción del tubo en la Finca.<sup>3</sup>

Surge de las determinaciones de hecho del foro apelado que el vendedor realizó las gestiones pertinentes ante la AAA para lograr la remoción del tubo que discurría por la Finca.

No obstante todo lo anterior, el 12 de marzo de 2013, el Contratista presentó la acción de referencia contra los Dueños; alegó que había sido contratado por estos para la realización de una obra que tuvo que ser detenida al encontrarse una tubería de agua en el subsuelo de la Finca. Tropical alegó que los Dueños conocían de la existencia del tubo y omitieron esa información al contratarlo. A tenor con ello, Tropical reclamó los gastos incurridos y la pérdida sufrida al abstenerse de suscribir otros contratos.<sup>4</sup>

Oportunamente, los Dueños contestaron la demanda y presentaron una *Demanda contra Tercero*.<sup>5</sup> Mediante esta última, los Dueños incluyeron como terceros demandados a los Vendedores.

Tras varios incidentes procesales, los Vendedores presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria*. El TPI la denegó, mediante *Resolución* emitida a esos efectos el 15 de octubre de 2014.<sup>6</sup> El procedimiento continuó y se celebró el juicio en su fondo los días 21 y 22 de julio, 23 y 24 de septiembre de 2015.

---

<sup>3</sup> Véase la determinación de hechos número 7 de la Sentencia apelada, pág. 4 del apéndice del recurso KLAN201501990. Véase también la Transcripción de la Prueba Oral, pág. 62 del día 24 de septiembre de 2015.

<sup>4</sup> Véase la Demanda, Anejo I, págs. 1-4 del apéndice del recurso KLAN201501981.

<sup>5</sup> Véase la Contestación a la Demanda y Demanda contra Tercero, Anejos II y III, págs. 5-11 del apéndice del recurso KLAN201501981.

<sup>6</sup> Véase la Resolución, Anejo VIII, págs. 47-60 del apéndice del recurso KLAN201501981.

Culminado el juicio, el TPI emitió una Sentencia (la “Sentencia”), notificada el 5 de noviembre de 2015, mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la demanda así como la demanda contra tercero. Además, el TPI resolvió que los Dueños fueron temerarios al promover y litigar la reclamación, por lo que ordenó el pago a los Vendedores de \$2,000.00, por temeridad.<sup>7</sup>

Oportunamente, los Dueños presentaron una *Moción solicitando determinaciones de hecho adicionales y Reconsideración*, la cual fue denegada mediante una Resolución notificada el 7 de diciembre de 2015.<sup>8</sup> Inconforme, los Dueños presentaron uno de los recursos de referencia e hicieron los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER QUE EL DOCUMENTO SUSCRITO POR LOS ESPOSOS VEGA-FIGUEROA Y EL SR. VEGA NEBOT EL DÍA 4 DE MAYO DE 2014 CONSTITUYÓ UN CONTRATO DE TRANSACCIÓN Y QUE COMO CUESTIÓN DE HECHO, CON DICHO ACUERDO LAS PARTES TRANSIGIERON EL ASUNTO RELACIONADO CON LA RELOCALIZACIÓN DE LA TUBERÍA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER QUE LOS TERCEROS DEMANDADOS CUMPLIERON CON SU OBLIGACIÓN DE REMOVER O RELOCALIZAR LA TUBERÍA Y AL NO IMPONER DAÑOS A FAVOR DE LOS DEMANDANTES CONTRA TERCERO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ADMITIR Y/O DARLE VALOR PROBATORIO DECISIVO AL EXHIBIT “A” DE LA TERCERA DEMANDADA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL RESOLVER QUE LOS ESPOSOS VEGA-FIGUEROA INCURRIERON EN TEMERIDAD.

Por su parte, el 30 de diciembre de 2015, Tropical también presentó su propio recurso, mediante el cual impugna la Sentencia y formula los siguientes señalamientos de error:

---

<sup>7</sup> Véase la Sentencia, Anejo I, pág. 13 del apéndice del recurso KLAN2015001990.

<sup>8</sup> Véase la Resolución, Anejo XII, págs. 98-99 del apéndice del recurso KLAN201501981.

[INCIDIÓ] EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE SU APRECIACIÓN DE LA PRUEBA [DE] LOS HECHOS Y DEL DERECHO AL DESESTIMAR LA DEMANDA POR EL FUNDAMENTO DE CARENCIA DE CREDIBILIDAD DE LA PARTE DEMANDANTE, CUANDO LA[S] PARTES DEMANDADAS EN SU TESTIMONIO CORROBORARON LOS HECHOS SEÑALADO[S] EN SU RECLAMACIÓN POR EL DEMANDANTE.

[INCIDIÓ] EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE EL DEMANDANTE ERA EL ÚNICO QUE HABÍA ASUMIDO EL RIESGO DE CONSTRUIR POR LO QUE NO MEREÍA RECUPERAR LO INVERTIDO EN LA CONSTRUCCIÓN[,] LIBERANDO A LOS DEMANDADOS DE LA RESPONSABILIDAD COMPARTIDA EN LA CONSTRUCCIÓN.

El 26 de enero de 2016, emitimos una Resolución en la que consolidamos ambos recursos. Con el beneficio de la comparecencia de las partes y la Transcripción de la Prueba Oral, resolvemos.

## II.

### A. Apreciación de la prueba

Según se conoce, en ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendremos con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009). Esta deferencia descansa en la noción de que los testigos declaran ante el juez y, por tanto, es él quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia la convicción sobre la verdad de lo declarado. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009).

Por tanto, “la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que, luego de un análisis

integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia”. *Íd.* Es decir: “[s]e impone un respeto a la aquilatación de credibilidad del foro primario en consideración a que solo tenemos records mudos e inexpresivos”. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR, supra*, pág. 811. A tono con lo anterior, la Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, regula el alcance de la revisión judicial de la apreciación de la prueba desfilada ante el foro recurrido. En lo pertinente, dispone que:

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos. 32 LPRA Ap. V, R.42.2.

Sin embargo, esta regla se contrapone a la reconocida norma de que el arbitrio del juzgador de hechos, aunque respetable, no es absoluto. Consecuentemente, una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357 (1982); *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978). Así pues, los foros apelativos podemos intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de los hechos, cuando este actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013).

Esto quiere decir que un tribunal revisor podrá intervenir con la apreciación que hizo el foro bajo revisión cuando después de un examen detenido de la prueba quede convencido de que el juzgador descartó elementos probatorios importantes injustificadamente o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o

increíbles. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 581 (1961).

De otro lado, es imperativo recordar que el foro apelativo se encuentra en igual posición que el foro primario para revisar la prueba documental –y pericial– y, por tanto, está facultado para apreciar la prueba apoyándose en su propio criterio. *Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Ins. Co.*, 150 DPR 658, 662 (2000).

#### B. Teoría general de contratos

Es un principio firme y arraigado en nuestro ordenamiento que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que quedan sometidas a los acuerdos que voluntariamente otorguen. Así lo dispone el Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. De ahí nace la definición de un contrato, a saber, la obligación de dar, hacer o no hacer una cosa. Art. 1206, 31 LPRA sec. 3371.

Una obligación contractual se configura cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación. Art. 1213, 31 LPRA sec. 3391. Al concurrir lo anterior, se perfecciona el contrato y, desde entonces, dicho contrato obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, el uso y la ley.

En ocasión de que una de las partes incumpla su obligación respecto a lo consignado en el contrato, las disposiciones de los Artículos 1054 y 1077 del Código Civil, 31 LPRA secc. 3018 y 3052, disponen las alternativas que tendrá la parte afectada. Al respecto, el Artículo 1054 dispone que cuando una parte contratante incumple con su obligación mediante: dolo, negligencia o morosidad, la otra puede exigir el resarcimiento de los daños provocados por el incumplimiento. 31 LPRA sec. 3018. Por su

parte, el Artículo 1077 establece que “[l]a facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.” En su segundo párrafo añade que “[e]l perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos”. 31 LPR sec. 3052.

Al igual que en la acción extracontractual, en la contractual, la parte promovente debe probar la existencia de los daños alegados y del incumplimiento culposo o doloso de la obligación contractual. Además, debe existir una relación de causa a efecto entre el incumplimiento y los daños sobrevenidos. *Muñoz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 DPR 813, 818-821 (2008).

### C. Contrato de transacción

En nuestra jurisdicción el contrato de transacción, está regido por los artículos 1709 al 1718 del Código Civil de Puerto Rico. 31 LPR sec. 4821-4830. El artículo 1709 lo define como aquél “[...] por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado.” 31 LPR sec. 4821. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que los elementos esenciales de este tipo de contrato son: (1) una relación jurídica litigiosa y controvertida, (2) la intención de los contratantes de componer el litigio (eliminar las controversias) y (3) las recíprocas concesiones de las partes. *Rodríguez Ramos v. Hospital Dr. Susoni Inc.*, 186 DPR 889, 903 (2012); *Sagardía de Jesus v. Hosp. Aux. Mutuo*, 177 DPR 484, 498 (2009); *U.S. Fire Insurance v. A.E.E.*, 174 DPR 846, 855 (2008); *Blás v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 449 (2006).

Como todo contrato, la transacción debe obligatoriamente contener los requisitos de consentimiento, objeto y causa establecidos por el Artículo 1231 del Código Civil. 31 LPR sec.

3391. El objeto es poner fin a la controversia y su causa consiste en las recíprocas concesiones de las partes, pues si bien tiene el propósito de hacer desaparecer un conflicto pendiente, se diferencia de otras figuras contractuales que tienen la misma finalidad, en que ello se logra mediante renunciaciones mutuas. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S. E.*, 137 DPR 860, 871 (1995); *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR 503, 512-513 (1988).

Existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. El contrato de transacción judicial es aquel en el cual las partes acuerdan una transacción luego de haber comenzado el pleito judicial, y solicitan incorporar el acuerdo al proceso en curso, terminando de esta forma el pleito en cuestión. *Monteagudo Pérez v. E.L.A.*, 172 DPR 12, 18 (2007). Por el contrario, se denomina contrato de transacción extrajudicial aquel en el cual las partes antes de comenzar el pleito, o estando aun el pleito pendiente, llegan al acuerdo sin la intervención del tribunal. *Rodríguez Ramos v. Hospital Dr. Susoni Inc.*, *supra*, pág. 904; *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, *supra*, págs. 870-871.

A los contratos de transacción le son aplicables las reglas generales sobre la interpretación de los contratos, mientras éstas no sean incompatibles con las normas que lo regulan. *Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte*, 120 DPR 61, 74-75 (1987); *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 516. Por su naturaleza, el contrato de transacción debe interpretarse restrictivamente para limitar la transacción a los objetos expresamente determinados, o que, por inducción necesaria de sus palabras, deben reputarse incluidos. *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 514.

Por tal motivo, cuando un acuerdo de transacción ha sido legalmente consentido por las partes, sea este judicial o extrajudicial, “[...] el juez viene obligado a tener en cuenta la decisión de las partes y a no contradecirla, aunque la crea injusta.”

*Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, págs. 516-517. La intervención de un tribunal en estos casos está limitada a valorar la validez del contrato de transacción, es decir, estimar su falta de causa, si ha sido otorgado mediando dolo, error, violencia, intimidación, falsedad de los documentos o si éste es contrario a la moral u orden público. *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, págs. 511-514.

Como ya mencionamos, el Artículo 1715 del Código Civil 31 LPRA sec. 4827, sostiene que “[l]a transacción tiene para las partes la autoridad de cosa juzgada”. Por lo tanto, “las partes tienen que considerar los puntos ahí discutidos como definitivamente resueltos, y no pueden volver nuevamente sobre estos. De no ser así ‘perdería la transacción su razón de ser y existir’.” *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 516.

En fin, el contrato de transacción tiene efecto de cosa juzgada entre las partes contratantes; es decir, opera como impedimento, por efecto necesario del acuerdo libremente adoptado por las partes, para re-litigar asuntos necesariamente comprendidos en el ámbito de la acción que se ha transigido. *Mc Connell v. Palau*, 161 DPR 734, 747 (2004), *Magee v. Alberro*, 126 DPR 228, 232 (1990), *Santana Medrano v. Acevedo Osorio*, 116 DPR 298, 301 (1985); *Sucn. Román v. Shelga Corp.*, 111 DPR 782, 787 (1981), *Centeno Alicea v. Ortiz*, 105 DPR 523, 526 (1977).

#### D. Temeridad

El remedio disponible como sanción por el uso indebido de los procedimientos legales será la imposición de costas y honorarios de abogado por temeridad, cuando procedan. *Giménez Álvarez v. Silén Maldonado*, *supra*, pág. 97.

Es norma en nuestra jurisdicción que incurre en temeridad aquella parte que “[...] con 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.” *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843 (2008); *Torres Ortiz v. E.L.A.*, 136 DPR 556, 565 (1994). *Polanco v. Tribunal Superior*, 118 DPR 350, 359 (1987). Así pues, los honorarios por temeridad buscan “[...] disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones, mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria, que compensen los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte”. *Torres Ortiz v. E.L.A.*, *supra*. A diferencia de las costas, que sólo las puede recobrar quien prevalece en el pleito, no se requiere prevalecer para recobrar honorarios por temeridad. Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1.

Adviértase que la imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada a menos que la misma constituya un abuso de discreción, o cuando la cuantía sea excesiva o exigua. Véanse *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 DPR 12, 31-32 (2007); *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 350 (1989).

### III.

Iniciamos atendiendo los señalamientos de error dirigidos a la apreciación de la prueba.

#### A.

En el segundo y tercer señalamiento de error, los Esposos Vega-Figueroa plantean que el TPI se equivocó al concluir que los Vendedores cumplieron su obligación contractual de remoción del tubo soterrado que yacía en la Finca y que se equivocó al admitir y dar valor probatorio al documento denominado Exhibit A. El Exhibit A es un documento en el que el señor Vega Nebot, vendedor, reconoce la existencia del tubo en el área y se

compromete a la remoción del mismo, si el Contratista no lo hacía.

El mismo lee como sigue:

Yo Andrés Antonio Vega Nebot, [...], certifico que en el solar 79, se encuentra un tubo soterrado de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillado, el cual [tiene] que ser removido y relocalizado por requisito de la agencia. La acera de dicho solar también debe ser terminada por el contratista. Si el contratista no lo remueve en el término de seis meses y no termina la construcción, me responsabilizo de la remoción del mismo y de la terminación de la acera. Firmado.<sup>9</sup>

Surge de las determinaciones de hechos número uno y siete de la Sentencia que, tras escuchar la prueba testifical y recibir la prueba documental, el TPI quedó convencido de que tanto los Vendedores como los Esposos Vega-Figueroa conocían la existencia del tubo subterráneo que discurría por la Finca. Al así concluir, el foro primario tomó en consideración, entre otras cosas, el testimonio de la notario Lcda. María Elsa Sánchez Santiago, quien autorizó la Escritura.

Hemos examinado su testimonio y quedamos igualmente convencidos de que tanto los Vendedores, como los Compradores, conocían, al otorgar la Escritura, de la existencia de la tubería y la necesidad de removerla. Al respecto, la notario declaró:

P: ¿En algún momento advino en conocimiento de alguna razón para la que tuvieron problemas con la venta de ese terreno?

R: Bueno el día de la compraventa con precio aplazado se manifestó en la recepción [...].

[...]

Que había un tubo, que ella [señora Figueroa, compradora] se había enterado que había un tubo que estaba afectando la... o sea, que había que mover.

P: Ujum.

R: Entonces las partes comenzaron a dialogar sobre ese asunto y el señor Roman manifiesta 'te bajamos el precio de la compraventa'. De allí yo les [pedí] que entonces como había una situación que debían discutir entre ellos que eran los que estaban haciendo el negocio jurídico, yo solamente recojo la información, los pasé a la oficina mía privada, allí ellos se reunido, tomaron la

---

<sup>9</sup> Véase la Certificación, Anejo XIII, pág. 100 del apéndice del recurso KLAN201501981.

determinación de continuar con la venta de la propiedad.

[...]

Sí. Antes de que ellos pasaran yo le hice la advertencia de que si no resolvían la situación no había obligación de otorgar la escritura en ese momento, que ellos podían esperar a que se removiera el tubo y luego se otorgaba la escritura.

[...]

Ok. Ellos salen del salón. En primer lugar sale el señor Eleodoro Roman y me manifiesta que ellos habían llegado a un acuerdo, eh, pero que querían expresármelo y que hiciera un documento donde el vendedor, el señor Vega Nebot, se comprometiera a cumplirlo.

[...]

P: Eh, entonces usted prepara un documento.

R: Yo lo redacté tal y como ellos me habían dicho.

P: ¿Quién? ¿Cómo quien le dijo?

R: Como los compradores, el vendedor y los compradores me indicaron.

[...]

Ese documento se hizo el mismo día que se otorgó la escritura porque se firmó antes de otorgarse la escritura.<sup>10</sup>

Luego de este intercambio, las partes objetaron la admisibilidad del documento y, tras escuchar las argumentaciones, el documento fue admitido en evidencia e identificado como Exhibit A.

Adviértase que, según reseñado arriba, debemos deferencia al TPI en cuanto a la adjudicación de asuntos de credibilidad; es decir, en ausencia de error, prejuicio o parcialidad, no intervendremos la misma. Hemos examinado el expediente en su totalidad, así como la transcripción de la prueba oral, y no hay elemento alguno que nos permita sustituir las conclusiones fácticas del foro primario, pues las mismas no son claramente erróneas. *González Hernández v. González Hernández, supra.*

---

<sup>10</sup> Véase la Transcripción de la Prueba Oral, págs. 108-115 del 24 de septiembre de 2015.

Del Exhibit A, y del testimonio antes reseñado, surge claramente que las partes que intervinieron en este negocio jurídico tenían pleno conocimiento de la servidumbre de paso a favor de la AAA que pesaba sobre el terreno objeto de la compraventa. Más aun, las partes demostraron su preocupación por ello y decidieron alcanzar un acuerdo antes de otorgar la escritura de compraventa. Para ello, se reunieron, negociaron y le pidieron a la notario autorizante de la escritura de compraventa que redactara un documento que recogiera el reconocimiento y compromiso que hacía el vendedor respecto al tubo y su necesaria remoción. Ello nos demuestra, sin lugar a dudas que: (1) los Esposos Vega-Figueroa sabían de la existencia del tubo y realizaron actos afirmativos para asegurarse que alguien –el vendedor o el Contratista- se hiciera responsable de la remoción del mismo, (2) las partes otorgaron la Escritura voluntariamente y pesar de los consejos de la notario, quien los instó a esperar a que se realizara la remoción del tubo antes del realizar la compraventa y (3) los Dueños actuaron temerariamente al promover un pleito alegando el desconocimiento de un hecho del cual fueron advertidos y orientados. Siendo ello así, debemos concluir que no tenemos motivos para revocar o modificar la apreciación de la prueba realizada por el TPI.

De otra parte, los Esposos Vega-Figueroa señalaron que el foro primario erró al admitir y dar valor probatorio al Exhibit A. En apoyo de su contención, explican que el TPI no debió admitir tal prueba ya que se trata de un documento que fue firmado por el vendedor únicamente. De la misma manera, arguyen que el documento no tiene fecha, por lo cual no brinda certeza de cuándo fue suscrito. Su argumentación no afecta la admisibilidad del documento. Si bien es cierto que el documento fue firmado por el vendedor únicamente, ello no hace inadmisibile

el documento, pues constituye prueba pertinente que hace más probable un hecho importante: si hubo o no un compromiso del Vendedor de remover la tubería y si los Dueños conocían de dicha situación. De otra parte, surge de la prueba testifical –testimonio de la notario- todas las circunstancias en las que se realizó ese documento, quién lo realizó y las razones por las que se hizo. Sobre la base de toda esta prueba, quedaron demostradas las circunstancias en las que se preparó el documento, por lo cual el mismo era admisible. Los señalamientos de los Dueños, realmente van dirigidos a intentar restar valor probatorio al documento, pero no se elabora argumento o teoría alguna que sostenga que el mismo era inadmisibile.

Concluimos, así pues, que no se cometieron el segundo y tercer error señalado por los Esposos Vega-Figueroa. El TPI apreció la prueba correctamente y del récord no surgen visos de perjuicio, parcialidad o error manifiesto en sus conclusiones.

Tampoco se cometió el cuarto error señalado por los Esposos Vega-Figueroa. Al examinar las actuaciones de las partes y el desarrollo de este litigio, no surge razón para intervenir con la determinación del TPI mediante la cual se impuso temeridad a los Dueños. Ante la determinación de que los Dueños, antes de otorgar la Escritura, conocían de la tubería, su reclamación contra los Vendedores era frívola y justificaba que el TPI, en el ejercicio de su discreción, le impusiera honorarios por temeridad.

En cuanto al primer error señalado por los Dueños, a la luz de nuestras anteriores conclusiones, no es necesario considerarlo. Ello porque, aun si hubiese errado el TPI al utilizar como fundamento que hubo una transacción entre los Vendedores y los Dueños que impedía la reclamación instada por los últimos, los Dueños no lograron, tal y como acertadamente concluyó el TPI luego del correspondiente juicio, demostrar que tenían una

reclamación válida, como cuestión sustantiva, contra los Vendedores. De hecho, del récord evidenciario surge que el señor Vega Nebot, vendedor, se obligó a remover la tubería que discurría por la Finca y así lo hizo. Tampoco se demostró que la demora en cumplir con dicho compromiso fuese producto de alguna negligencia o falta de diligencia de parte del señor Vega Nebot; de hecho, los Vendedores presentaron prueba suficiente sobre la diligencia con la que promovieron el proceso ante la AAA.

B.

Por otra parte, atendemos los señalamientos de error de Tropical. Contrario a lo argumentado por Tropical, la prueba desfilada apoya ampliamente las conclusiones del TPI, según las cuales no procedía la reclamación del Contratista contra los Dueños. En particular, no es claramente errónea la conclusión del TPI de que Tropical conocía sobre la posible existencia del tubo en el área de construcción para la que fue contratado y, ello no obstante, decidió iniciar las labores de construcción.<sup>11</sup>

El TPI concluyó que tanto el Contratista, como los Dueños, conocían, y asumieron, el riesgo al construir en la Finca. Determinó que Tropical conocía la posible existencia del tubo en la Finca, ya que la señora Figueroa Torres expresó su preocupación al respecto en reuniones previas al inicio de la obra. Además, del mismo testimonio se desprende que el asunto se discutió y que la señora Figueroa Torres le mostró el área de la acera donde se podía ver el tubo. Por su parte, Tropical argumenta que la señora Figueroa Torres le explicó que el tubo era uno obsoleto, y que le solicitó una certificación al respecto.<sup>12</sup>

A pesar de las consecuencias que podía enfrentar el Contratista al comenzar una construcción en un predio con una

<sup>11</sup> Véase la Transcripción de la Prueba Oral del 21 de julio de 2015, págs. 53-64.

<sup>12</sup> Véase la Transcripción de la Prueba Oral del 21 de julio de 2015, págs. 60-61.

servidumbre a favor de la AAA, sin la correspondiente certificación sobre la inutilidad del tubo, el declarante del Contratista expresó que decidieron “arriesgarse”. Al respecto, declaró: “Entendíamos que en aquel entonces cuando se me hace la observación pues lógicamente pues vamos a arriesgarnos a ver si el tubo está en el lateral o pasa por los cimientos”.<sup>13</sup>

Durante el contra interrogatorio, el testigo declaró:

P: No era necesario. Usted entendía que no era necesario tener un plano del terreno.

R: No.

P: También indica que el 4 de marzo de 2012 cuando se reúne con la señora Figueroa se le menciona que hay un tubo, esa es la primera vez que indica que tiene conocimiento de que hay un tubo en la propiedad.

R: Eso es así. Obsoleto.

P: ¿Quién le dice que es obsoleto?

R: La señora María Figueroa.

P: Y eso usted indica que usted le pidió una certificación...

R: Eso es correcto.

P: [...] ¿Obtuvo esa certificación?

R: Por lo menos yo mi parte no.

[...]

P: Ok. Usted continuó con el contrato y con todo lo que hablamos ahora de la adquisición de materiales y todo sin tener esa certificación de que el tubo era obsoleto.

R: Eso es correcto.<sup>14</sup>

De lo anterior se desprende, claramente, que el TPI no cometió claro error al determinar que el Contratista (y los Dueños) conocían de la existencia de una servidumbre con un tubo perteneciente a la AAA. Las partes discutieron la ubicación y las opciones que tenían para comenzar y concluir una obra de construcción en la Finca, ante dichas circunstancias. Así pues, es forzoso concluir que ambas partes entraron en un contrato de

<sup>13</sup> Véase la Transcripción de la Prueba Oral del 21 de julio de 2015, págs. 62-63.

<sup>14</sup> Véase la Transcripción de la Prueba Oral del 21 de julio de 2015. págs. 142-143.

construcción con pleno conocimiento de la existencia del tubo y el riesgo que esto representaba.

El Contratista tampoco demostró que hubiese sufrido algún daño como consecuencia del supuesto incumplimiento de dicho contrato, elemento esencial para la configuración de una causa de acción por incumplimiento contractual. Según se resolvió en *Palmer v. Barreras*, 73 DPR 278, 281 (1952), la parte que se expone a un peligro, a sabiendas de la existencia del mismo, queda impedida de recobrar los daños, pues asumió el riesgo de su conducta. Consecuentemente, el error señalado no se cometió y actuó correctamente el TPI al desestimar la demanda instada por Tropical.

#### IV.

Por los fundamentos previamente expuestos, se *confirma* la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones