Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

NÉSTOR E. SANTIAGO ARVELO Demandante-Apelado v. ROSE BINET TORRES Y NANCY BINET TORRES Demandadas-Apelante	KLAN201900162	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez Civil Núm. ISCI201501183 Sobre: Cumplimiento Específico de Contrato

Panel integrado por su presidenta, la jueza Cintrón Cintrón, la jueza Surén Fuentes y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2019.

Rosa Binet Torres (señora Binet Torres o apelante) comparece y nos solicita la revocación de la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez (TPI), mediante la cual, se declaró Ha Lugar la demanda de epígrafe y se ordenó el cumplimiento específico de un acuerdo.

Luego de varios trámites, la parte apelada presentó su alegato en oposición, con lo cual, quedó perfeccionado el recurso ante nos.

Por los fundamentos que más adelante expresamos, revocamos la *Sentencia* apelada.

I.

El 30 de septiembre de 2015, el señor Néstor E. Santiago Arvelo (señor Santiago Arvelo o apelado) presentó su *Demanda* sobre cumplimiento específico de contrato, en contra de la señora Binet Torres y su hermana, Nancy Binet Torres. El señor Santiago Arvelo

alegó que había firmado con la apelante un contrato de compraventa por $40,000, para adquirir un terreno de aproximadamente 1,800 mc, el cual les pertenecía a la apelante y Nancy Binet Torres, por herencia de su padre. Por ello, el señor Santiago Arvelo reclamó que se dejara sin efecto la *Aceptación de Acuerdos* del CMC y que se ordenara a la parte demandada los trámites pertinentes para otorgar la escritura de compraventa.[1]

Por su parte, la señora Binet Torres presentó su Contestación a demanda y reconvención, mientras que a la hermana Binet Torres se le anotó rebeldía por no comparecer. La señora Binet Torres negó haber pactado el contrato de compraventa, aunque admitió que recibió $20,000.00 del señor Santiago Arvelo como opción de compraventa de la mitad del predio, luego que fuera segregado. En su reconvención, la señora Binet Torres alegó que el apelado le causó daños al incumplir el contrato de arrendamiento pactado en la *Aceptación de Acuerdos* del CMC.[2]

Luego de varios trámites, el TPI celebró juicio los días 31 de agosto de 2017 y 1 de noviembre de 2017, y en el mismo testificaron el señor Santiago Arvelo, la señora Binet Torres y Nancy Binet Torres.

Los siguientes hechos fueron estipulados por las partes: [3]

- El demandante, Néstor Santiago Arvelo (Sr. Santiago) y la codemandada, Sra. Binet, realizaron conversaciones para la compraventa de un inmueble sito en el Barrio Punta Arenas, Carr. 102, Joyudas, Cabo Rojo, por el precio de $40,000.
- El Sr. Santiago pagó de pronto a la Sra. Binet la cantidad de $20,000.
- Las partes acudieron a una mediación y se emitió un laudo.
- El Sr. Santiago construyó a su costo una casa de madera, cemento y zinc de una planta en el terreno.

La prueba documental consistió en la siguiente:[4]

Prueba Estipulada

- Exhibit I Escritura Número 118 sobre Segregación, Compraventa y Agrupación otorgada el 5 de diciembre de 1997

[1] Apéndice del recurso, págs. 6-8.
[2] Id., págs. 9-14.
[3] Id., pág. 54.
[4] Id., pág. 54.

- Exhibit II Querella bajo la Ley 140 presentada en el Tribunal de Cabo Rojo, Sala Municipal

Prueba del demandante[5]

- Exhibit 1(a-g) 7 fotos del terreno y la construcción
- Exhibit 2 Croquis con mensura de la propiedad (2 folios)
- Exhibit 3 Autorización suscrita por la codemandada, Rose Binet Torres, para conectar los servicios de la Autoridad de Energía Eléctrica

Considerada la prueba documental y testifical, el 13 de diciembre de 2018, notificada el 17 de diciembre de 2018, el TPI dictó la *Sentencia* aquí apelada, en la cual, consignó las Determinaciones de Hechos que a continuación reseñamos:[6]

1. El Sr. Santiago declaró tener 81 años de edad; nació en Lares y se crio en Humacao.
2. El Sr. Santiago le pagó $20,000 a la Sra. Binet, como adelanto para formalizar la compraventa de un terreno localizado en el Sector Plan Bonito en Joyudas, Cabo Rojo, cuyo precio total de compraventa acordaron en $40,000.
3. Las partes firmaron un contrato de compraventa, el cual, según sostiene el Sr. Santiago y al TPI le mereció credibilidad, la Sra. Binet se quedó con el documento para sacarle copia y nunca más el Sr. Santiago tuvo contacto con el documento.
4. La Sra. Binet llevó al Sr. Santiago al terreno, quien lo vio llano y le interesó.
5. El Sr. Santiago reafirmó que el acuerdo de compraventa con la Sra. Binet, fue pagarle $40,000 por un predio de 1,800 metros cuadrados.
6. El Sr. Santiago le entregó a la Sra. Binet $20,000 mediante 2 cheques de $10,000 cada uno.
7. El Sr. Santiago dormía en un ranchón dentro del terreno, mientras construía su casa.
8. Luego de pagarle a la Sra. Binet y con conocimiento de esta, el Sr. Santiago limpió el terreno y comenzó a construir una estructura en madera, cemento y techo de zinc.
9. El terreno tiene dos entradas y la parte que la Sra. Binet le vendió es la parte izquierda del terreno, ya que la parte derecha le pertenece a su hermana, Nancy Binet Torres.
10. Nancy Binet visitó al Sr. Santiago en el terreno y expresó su anuencia al estar de acuerdo con que continuara construyendo.
11. El Sr. Santiago ha vivido en el ranchón por 6 meses sin agua y electricidad.
12. El Sr. Santiago no ha terminado la construcción de la casa pero vive en ella.

---

[5] La siguiente prueba aparece aportada por la Sra. Binet, pero no está marcada como Exhibit.

- Identificación A Certificado de cancelación de gravamen contributivo del Departamento de Hacienda
- Identificación B *Aceptación de Acuerdos* del Centro de Mediación de Conflictos de 4 de agosto de 2015

[6] Id., págs. 55-59.

13. El Sr. Santiago ha invertido en la construcción de la estructura de vivienda y el pozo.
14. El Sr. Santiago solicitó al Municipio de Cabo Rojo autorización para instalar los servicios de agua potable y energía eléctrica, lo cual se le denegó hasta tanto presentara evidencia de la compraventa y la titularidad del terreno.
15. El Municipio le requirió al Sr. Santiago que ambas dueñas del predio autorizaran la instalación de los servicios de agua y electricidad.
16. El Sr. Santiago presentó una Querella al amparo de la Ley 140, en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Cabo Rojo, para que las codemandadas autorizaran la instalación de los servicios de agua y electricidad.
17. El Tribunal refirió a las partes al Centro de Mediación de Conflictos de la Región Judicial de Mayagüez (CMC).
18. Con posterioridad al acuerdo de compraventa, la Sra. Binet nunca fue al terreno ni objetó la construcción que llevaba a cabo el Sr. Santiago.
19. La Sra. Binet le indicó al Sr. Santiago que el pronto de $20,000, lo utilizaría para pagar el CRIM y segregar el predio.
20. El Sr. Santiago acordó pagarle a la Sra. Binet el balance restante de $20,000, en mensualidades de $350.
21. La parte demandada no controvirtió el hecho de que las partes firmaron un contrato de compraventa.
22. El Sr. Santiago estuvo 9 meses sin agua y luz desde que comenzó a vivir la casa.
23. El 4 de agosto de 2015, el CMC notificó el documento intitulado *Aceptación de Acuerdos*, Formulario OAT-1357, suscrito por el Sr. Santiago y la Sra. Binet.
24. La *Aceptación de Acuerdos* se firmó con la condición de que la Sra. Binet autorizara la instalación de los servicios de agua y electricidad, según consta en el inciso 5 del referido acuerdo.
25. El Sr. Santiago sostiene que llegó al acuerdo bajo presión y sin orientación ni representación legal.
26. El Sr. Santiago acudió con la *Aceptación de Acuerdos* a las agencias pertinentes y le autorizaron la instalación de los servicios de agua y electricidad.
27. La Sra. Binet contrató a un ingeniero para poner los puntos en el terreno.
28. La Sra. Binet no cumplió con los acuerdos pactados con el Sr. Santiago de segregar el terreno y pagar la deuda del CRIM para poder otorgar la escritura de compraventa.
29. La compraventa entre las partes fue acordada verbalmente y mediante contrato privado. El negocio cumplió con los requisitos para formalizar una compraventa.
30. La Sra. Binet nunca intervino ni se opuso a que el Sr. Santiago construyera su casa en el terreno objeto de la compraventa.
31. El Sr. Santiago sostuvo que pagó $5,000 por mano de obra compró los materiales para la construcción de la casa.
32. El Sr. Santiago declaró que pagó $2,600 para limpiar el solar, $1,000 para hacer un pozo muro y en total gastó aproximadamente $36,000 en la construcción de la casa.
33. La Sra. Binet aceptó que conoció al Sr. Santiago en su negocio, El Gustito Tropical, localizado en Joyudas, Cabo Rojo, para octubre de 2014.
34. La Sra. Binet le mostró el terreno al Sr. Santiago y reconoce que a este le interesó adquirirlo.
35. La Sra. Binet manifestó que tenía necesidad económica y le ofreció al Sr. Santiago venderle el terreno por $40,000.

36. La Sra. Binet vendería su parte en el terreno porque el mismo pertenece en partes iguales a ella y su hermana Nancy Binet.
37. La Sra. Binet aceptó que recibió el pronto de $20,000 y aceptó recibir el balance restante de $20,000 en plazos mensuales de $350.
38. La Sra. Binet también aceptó que segregaría el predio a su costo.
39. La Sra. Binet nunca paralizó la construcción del Sr. Santiago.
40. La Sra. Binet indicó que no recuerda la oferta hecha por el Sr. Santiago.
41. Según la Sra. Binet, el Sr. Santiago no cumplió con las mensualidades de $350.
42. La Sra. Binet sabe que el terreno fue agrupado con 3 solares, 1 de 600 metros y 2 de 400 metros cada uno.
43. La Sra. Binet no le informó a su hermana, Nancy Binet, sobre la compraventa pactada con el Sr. Santiago.
44. La Sra. Binet aceptó la compraventa por $40,000.
45. La Sra. Binet le indicó al Sr. Santiago que el terreno les pertenecía a ella y su hermana, por herencia de su padre fallecido.
46. La Sra. Binet hizo gestiones sobre la herencia de su padre, como, la Planilla de caudal relicto y la Declaratoria de Herederos, por conducto de abogada.
47. Nancy Binet indagó con su hermana, la Apelante, acerca de los trámites de compraventa del predio al Sr. Santiago.
48. Nancy Binet y la Apelante acordaron que el lado izquierdo del predio sería adjudicado a la Apelante, y el lado derecho, a Nancy Binet.
49. La Apelante detuvo la segregación del terreno cuando el Sr. Santiago acudió al Tribunal de Cabo Rojo y luego fueron referidos al CMC.
50. La Sra. Binet nunca ofreció alquilarle el terreno al Sr. Santiago.
51. Nancy Binet se enteró por rumores de la compraventa entre la Apelante y el Sr. Santiago.
52. Nancy Binet visitó al Sr. Santiago en el terreno y él le confirmó la compraventa del predio a la Sra. Binet.
53. Nancy Binet no autorizó a la Apelante a la venta del solar y estuvo ajena a las condiciones del contrato de compraventa entre las partes.
54. Cuando Nancy Binet visitó al Sr. Santiago en el terreno, la casa ya estaba construida.
55. La Apelante actuó de mala fe e incumplió su obligación contractual.
56. La Apelante incurrió en temeridad por lo que procede imponerle el pago de honorarios.

En su *Sentencia*, el TPI concluyó que se había perfeccionado un contrato válido de compraventa entre las partes, por lo cual, declaró Ha Lugar la demanda del Sr. Santiago.[7] En su consecuencia, el Tribunal ordenó a la Sra. Binet cumplir con la compraventa pactada, segregar los solares y completar la escritura de compraventa, además de pagar costas y gastos, más honorarios por temeridad. El foro sentenciador también le ordenó al Sr. Santiago cumplir con el pago del

[7] Id., págs. 53-63.

balance restante del precio, $20,000, al otorgarse la escritura de compraventa. Asimismo, el TPI concluyó que la *Aceptación de Acuerdos* del CMC no constituyó un contrato de arrendamiento entre las partes, por lo cual, declaró No Ha Lugar por frívola la reconvención de la Apelante.[8]

Inconforme, la Apelante interpuso *Moción Reconsideración, Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales y/o Enmiendas a las Iniciales y Solicitud de Re-grabación de Vistas*, la cual fue denegada.[9]

En desacuerdo con el dictamen, la Sra. Binet presentó el recurso de apelación que nos ocupa y alegó que el foro primario incidió al:

a. dejar sin efecto la determinación del CMC ante la insuficiencia de prueba presentada por la parte demandante.
b. emitir su conclusión de derecho en cuanto a la existencia de una promesa de venta válida y exigible entre las partes.
c. determinar No Ha Lugar la reconvención presentada por la codemandada Rose Binet
d. al determinar temeridad e imponerle honorarios a la codemandada Binet

A pesar de que la Apelante anunció que presentaría la transcripción de la prueba oral, no la sometió oportunamente ni mostró causa justificada para ello, por lo cual, dimos el caso por sometido con el alegato en oposición y sin el beneficio de la transcripción.

II.

A. Obligaciones Contractuales

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Lo anterior resulta del principio de la autonomía de la voluntad, cuya esencia radica en otorgar un amplio margen de libertad

---

[8] Id., págs. 62-63.
[9] Id., págs. 64-68.

de acción a los particulares que desean obligarse, siempre que sus acuerdos sean cónsonos con la ley, la moral y el orden público. 31 LPRA sec. 3372; *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Así, una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas dichas condiciones, los contratos rigen la conducta de todos los involucrados, no importa la forma en que los mismos se hayan celebrado. 31 LPRA sec. 3451; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001); *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997). Sin embargo, cuando no se ha presentado evidencia suficiente tendente a establecer su existencia o el alcance de sus disposiciones, el juzgador concernido vendrá obligado a auscultar la validez y extensión del contrato de que trate. Si el contrato se declara nulo por falta de uno de sus elementos esenciales (objeto, consentimiento o causa), se ordenará a los contratantes la restitución recíproca de las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses. Art. 1255 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3514.

Entre los distintos tipos de contratos, figura la promesa bilateral de compraventa, la cual, según regulada por nuestro Código Civil, en su Artículo 1340, 31 LPRA sec. 3747, provee:

> La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad de la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.
>
> Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente libro.

La promesa bilateral de compraventa no crea un derecho real, sino una obligación personal que no confiere título de dominio sobre la propiedad en cuestión, pues el vendedor se compromete a vender y el comprador se compromete a comprar. Se trata de un contrato preparatorio que produce una obligación de hacer y no de dar, ya que sólo tiene por objeto la realización futura de un contrato de compraventa. *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500, 509-510 (1997); *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs.*, 121 DPR 197 (1988); *Jordán-Rojas v. Padró-González*, 103 DPR 813, 817 (1975). El criterio clave para determinar si lo pactado es una promesa de compraventa o una compraventa definitiva, es si existe o no la necesidad ulterior de negociación. Si hay necesidad de mayor negociación, se trata de una promesa bilateral de compraventa; de lo contrario, se trata de una compraventa. *Soto v. Rivera*, supra. Siempre que no exista un hecho que imposibilite el cumplimiento de la obligación del contrato de promesa de compraventa, puede exigirse el cumplimiento específico de otorgar el contrato de compraventa, y no solamente una acción para resarcir los daños y perjuicios. *Jordán-Rojas v. Padró-González*, supra, pág. 819.

Añádase que el contrato de promesa bilateral tiene la ventaja de lograr la vinculación inmediata de las partes cuando por alguna razón no puede otorgarse una compraventa completa y definitiva. Mediante la referida vinculación inmediata, las partes pactan la garantía o seguridad de que el contrato definitivo o completo se celebrará o consumará en el futuro. *Rossy v. Tribunal Superior*, 80 DPR 729, 742 (1958).

En ese orden, si uno de los contratantes no cumple con lo que se obligó en un contrato bilateral de promesa de compraventa, el otro contratante tiene el derecho de exigir entre el cumplimiento o la resolución de las obligaciones, más el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. A esos efectos, el Artículo 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052, dispone, en lo pertinente:

> La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe.
>
> El perjudicado podrá exigir entre el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.
>
> [...]

B. Enajenación de Bienes Heredados

A pesar de que nuestro Código Civil no contiene disposiciones específicas que regulen la comunidad hereditaria, la jurisprudencia ha establecido que la comunidad hereditaria se regirá por el siguiente orden de prelación de fuentes legales: (i) las disposiciones imperativas del Código Civil; (ii) la voluntad del causante; (iii) las disposiciones que le sean aplicables sobre división de la herencia, y (iv) las disposiciones generales sobre comunidad de bienes que sean compatibles con el carácter universal de este tipo de comunidad. *Soc. de Gananciales v. Registrador*, 151 DPR 315, 318 (2000) (Sentencia); *Kogan v. Registrador*, 125 DPR 636, 651 (1990); *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, 120 DPR 39, 49 (1987).

Así, se ha establecido que cuando existen dos o más personas llamadas a participar de la universalidad de la herencia, se configura una comunidad hereditaria, la cual, comprende todas las relaciones jurídicas patrimoniales del causante, salvo las que se extinguen con la muerte de este. 31 LPRA sec. 1271; *Soc. de Gananciales v. Registrador*, supra, pág. 317; *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra, pág. 48.

La comunidad hereditaria se extingue tan pronto se liquide el patrimonio del causante y se adjudiquen a los herederos los bienes que les corresponden de la herencia, así otorgándoles la propiedad exclusiva sobre éstos. 31 LPRA sec. 2901; *Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús*, supra, págs. 48–49. No obstante, mientras dure la comunidad hereditaria, los herederos sólo serán titulares de una cuota en abstracto sobre todos los bienes que constituyan el caudal relicto. No serán titulares de los bienes particulares que componen la herencia. *Soc. de Gananciales v. Registrador*, supra; *Kogan v. Registrador*, supra, pág. 652.

En ese orden, *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80 (2010), resumió la doctrina sobre la enajenación de bienes de la comunidad hereditaria, de la siguiente manera:

> Los herederos comuneros no podrán reclamar derechos sobre bienes específicos del caudal hereditario hasta que se haya llevado a cabo la partición de herencia. *Soc. de Gananciales v. Registrador*, supra, pág. 320. A través de este procedimiento, se extinguirá la comunidad hereditaria, transformándose así las cuotas abstractas que poseen los herederos sobre el caudal relicto, en titularidades concretas sobre bienes determinados. *Arrieta v. Chinea Vda. de Arrieta*, 139 DPR 525, 534 (1995). En otras palabras, es el proceso mediante el cual los coherederos transformarán la cotitularidad que poseen sobre la totalidad de la herencia en títulos exclusivos sobre bienes particulares. Íd.[10]
>
> Por lo tanto, mientras no se lleve a cabo la partición, ningún coheredero puede reclamar un derecho específico sobre un bien en particular, sino que solamente podrá exigir sus derechos sobre la totalidad del caudal relicto. *Soc. de Gananciales v. Registrador*, supra, pág. 320; *Kogan v. Registrador*, supra, pág. 652; Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús, supra, pág. 48.
>
> El derecho que posee cada heredero comunero sobre el complejo hereditario se adquiere una vez éste ha aceptado la herencia. *Soc. de Gananciales v. Registrador*, supra, pág. 320. Con la aceptación a su llamamiento a suceder al causante, el heredero adquiere un derecho independiente en el caudal hereditario. Íd.; *Kogan v. Registrador*, supra, pág. 652. Ello significa que la cuota que le corresponda con relación a la herencia va a formar parte de su patrimonio de manera exclusiva pudiendo disponer de ésta libremente. Íd. Es por ello que se permite que cada uno de los herederos pueda enajenar su participación abstracta en la herencia aun cuando no se

[10] El Art. 1021 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2901, dispone: "[l]a partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados."

> haya realizado la partición y no se haya extinguido la comunidad hereditaria. Íd.
>
> Sin embargo, aunque un heredero puede enajenar sus derechos y acciones sobre su participación abstracta en el caudal, esto no implica que él pueda enajenar o gravar alguna cuota específica sobre un bien de la herencia. *Soc. de Gananciales v. Registrador*, supra, pág. 320. La razón de ser de esta norma es que, además de que el heredero no tiene un derecho sobre un bien particular del caudal relicto, es posible que a éste no le corresponda nada sobre dicho bien. Íd.
>
> Por otra parte, nuestro ordenamiento sí permite que los miembros de la comunidad hereditaria puedan vender o gravar un bien específico de la herencia antes de que se efectúe la partición, siempre y cuando, exista el consentimiento unánime de todos los coherederos. *Kogan v. Registrador*, supra, págs. 652–653. Los herederos en conjunto pueden realizar actos de disposición sobre los bienes particulares de la herencia, pero ninguno de ellos puede disponer aisladamente de la totalidad o de parte de cualquier bien específico, porque no tienen un verdadero título de dominio sobre bienes concretos y determinados hasta que se lleve a cabo la partición de la herencia. Íd., pág. 654.
>
> *Vega Montoya v. Registrador*, supra, págs. 89-90.

C. Apreciación de la Prueba y Deferencia Judicial

Precisa recordar que, como tribunal apelativo, no celebramos juicios plenarios, no presenciamos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad y no hacemos determinaciones de hechos. Esa es función principal de los tribunales de primera instancia. Además, es norma básica que las conclusiones de derecho son revisables en su totalidad por el Tribunal de Apelaciones y, de ser el caso, por el Tribunal Supremo. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013).

En ese mismo orden, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone que las determinaciones de hechos basadas en prueba testifical no se dejaran sin efecto, a menos que sean claramente erróneas. Esta norma es muy importante a los testimonios orales vertidos en presencia del tribunal ya que es este quien observa el comportamiento de los testigos en el estrado, su manera de declarar, sus gestos y actitudes y en general su conducta al prestar su declaración. *Moreda v. Roselli*, 150 DPR 473 (2000); *Castro v. Meléndez*, 82 DPR 573 (1961). Así, es el juzgador de los hechos

quien está en la mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45 (1998). De esa manera, resulta innegable que un tribunal de instancia está en mejor posición que un tribunal apelativo para llevar a cabo esta importante tarea judicial. Ahora bien, esta regla tiene una excepción, pues, si se determina que en la actuación del juzgador de los hechos medió pasión, prejuicio o parcialidad, o que este incurrió en error manifiesto, los tribunales apelativos podemos descartar sus determinaciones de hechos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, a las págs. 770-772.

En síntesis, la intervención de un foro apelativo con la evaluación de la prueba testifical procede "en casos en que un análisis integral de dicha prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia". *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). El arbitrio del juzgador de hechos es respetable, más no absoluto. Una apreciación errónea de la prueba "no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal". *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978).

D. Honorarios por temeridad

Por último, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 provee para la concesión de costas y la imposición de honorarios de abogado. En cuanto a los honorarios de abogado, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, dispone lo siguiente:

> En 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, R. 44.1(d).

La citada Regla no define qué constituye conducta temeraria o frívola. No obstante, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que

afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486 (2005); *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, supra; *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900 (1996). También ha expresado el Tribunal Supremo que conducta temeraria es el hecho de que una parte haga necesario un pleito que pudo evitarse o interponga pleitos frívolos y así obligue a la otra parte a incurrir en gastos innecesarios. *P.R. Oil v. Dayco*, supra; *Domínguez v. GA Life,* 157 DPR 690 (2002); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.,* 148 DPR 695 (1999).

Dado a que la Regla nada dispone sobre la forma de determinar los honorarios por temeridad ni indica cuál debe ser una proporción razonable de honorarios en relación con la conducta temeraria desplegada, el Tribunal Supremo ha expresado que la cuantía impuesta por concepto de honorarios de abogado debe ser una suma que corresponda a la conducta temeraria o frívola, es decir, al grado o intensidad de tal conducta. *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers,* 125 DPR 724 (1990). Al revisar este tipo de señalamiento debemos tener presente que, dado que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal, los tribunales revisores intervendremos únicamente cuando surja de tal actuación un claro abuso de discreción o no sea proporcional a las circunstancias del caso. *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 DPR 12 (2007); *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796 (2006).

III.

De conformidad con los señalamientos de error que la señora Binet Torres trae ante nuestra atención, nos corresponde resolver la siguiente controversia: Si una de dos herederas puede vender una porción de un predio de terreno que forma parte del caudal relicto. También la apelante nos invita a examinar si la totalidad de la prueba sustenta el remedio y el dictamen apelado y si fue correcta la imposición de honorarios por temeridad.

Comencemos por establecer que, ante la ausencia de una transcripción de la prueba oral, pues la señora Binet Torres no la presentó en el plazo autorizado, estamos vedados de revisar de manera idónea las determinaciones fácticas basadas en la prueba testifical. Entiéndase que las determinaciones de hechos del TPI basadas en prueba testifical, merecen deferencia y se presumen correctas, salvo prueba en contrario o que haya mediado pasión, prejuicio, parcialidad o error *manifiesto* en la apreciación de la prueba. Consecuentemente, partimos de la premisa inicial de que los hechos consignados en la *Sentencia* son correctos, y las partes básicamente no los han cuestionado.

Ahora bien, en síntesis, las determinaciones fácticas del TPI destacan que la apelante ofreció venderle al señor Santiago Arvelo la mitad de un predio de terreno, el cual la apelante y su hermana, Nancy Binet, habían heredado de su padre. El señor Santiago Arvelo le interesó el predio y conocía que les pertenecía a ambas hermanas Binet Torres, por herencia. La apelante le indicó que le vendería el lado izquierdo del predio, ya que el lado derecho le pertenecía a su hermana, Nancy Binet Torres. Las partes acordaron el precio en $40,000, y el señor Santiago Arvelo le dio $20,000.00 como pronto a la apelante, en espera de que esta llevara a cabo los trámites de segregación. Quedó pendiente de saldar el balance de $20,000.00 Mientras tanto, el señor Santiago Arvelo comenzó la construcción de una estructura en el terreno que la apelante le ofreció vender. La apelante y su hermana supieron sobre la construcción, pero no la impidieron ni paralizaron. En vista de que el apelado no podía instalar los servicios de agua y electricidad, porque necesitaba autorización de las hermanas Binet Torres, él acudió al Tribunal y las partes fueron referidas al CMC. La *Aceptación de Acuerdos* emitida por el CMC y firmada por el señor Santiago Arvelo y la apelante, tuvo el propósito de

que él lograra la instalación de agua y luz, lo cual, en efecto logró. A pesar de que la señora Binet Torres comenzó los trabajos de segregación e hizo gestiones sobre la herencia de su padre (Planilla de Caudal Relicto y Declaratoria de Herederos), detuvo la segregación cuando el apelado fue al Tribunal y luego al CMC. En vista de que no se logró la compraventa, el señor Santiago Arvelo presentó la *Demanda* de epígrafe, solicitando el cumplimiento específico del contrato.

Luego de cuidadosamente analizar las determinaciones de hechos del TPI y el expediente ante nos, al amparo de la normativa aplicable anteriormente esbozada, concluimos que, si bien hubo negociaciones contractuales entre las partes ante nos, no podemos coincidir con el TPI en que se trató de un contrato de compraventa válido. Veamos.

Según el derecho contractual, para que un contrato sea válido, han de concurrir consentimiento, objeto y causa. Por ejemplo, en el contrato de compraventa, si el objeto es un inmueble, este tiene que estar claramente identificado y debe ser propiedad de la parte vendedora, de manera que esta pueda enajenarlo. Este aspecto cobra mayor relevancia, cuando la parte vendedora es una coheredera.

Sabido es que cuando hay dos o más herederos, estos no son propietarios exclusivos de cada uno de los bienes heredados hasta tanto se haga la partición del caudal relicto. Mientras tanto, lo que existe es una comunidad hereditaria sobre todos los bienes heredados, y sobre esa universalidad, cada uno de los herederos posee una cuota abstracta de participación. Tales cuotas podrán ser enajenadas, pero no se podrá disponer de los bienes particulares de la herencia, salvo que ocurra una de dos circunstancias; todos los herederos están de acuerdo o se hace la partición.

Según surge del expediente, al momento de celebrarse el juicio y de llevarse a cabo la negociación, no se había llevado a cabo la

partición de la herencia de las hermanas Binet Torres. Tampoco se había segregado el solar, aunque la apelante comenzó los trámites para ello al contratar a un ingeniero que fijara los puntos del predio. Entonces, es forzoso concluir que la señora Binet Torres no era la propietaria exclusiva del predio de terreno que ofreció venderle al apelado. Podemos colegir que la apelante es codueña, presuntamente, con su hermana, Nancy Binet Torres, de cuotas en partes iguales, sobre el terreno en cuestión, o sobre la totalidad de los bienes si hubiese más bienes en el caudal relicto. Por lo tanto, la apelante no podía por sí sola vender la mitad del predio, sino luego de que se hiciese la partición de la herencia y el predio estuviese segregado.

Si bien la señora Binet Torres podrá venderle al apelado su cuota sobre la totalidad de la comunidad hereditaria, no surge de la prueba que la negociación de esta con el señor Santiago Arvelo haya sido esa. Añádase que no se presentó prueba de que las hermanas Binet Torres sean las únicas herederas, pues no había una declaratoria de herederos. Tampoco surge si el predio en discusión es el único bien o hay más bienes en la comunidad hereditaria.

Por lo antecedente, concluimos que erró el TPI al resolver que se había perfeccionado entre la apelante y el señor Santiago Arvelo un contrato válido de compraventa sobre un predio de terreno que la Sentencia no describe y sobre el cual no era posible determinar colindancias ni medidas . Lo cierto es, que la señora Binet Torres no podía enajenar un bien heredado, que aún formaba parte de la comunidad hereditaria y que no había sido adjudicado mediante la partición de la herencia.

Es forzoso concluir que no se perfeccionó un contrato de compraventa entre las partes, porque no concurrió uno de los elementos esenciales, la cosa (el inmueble), por tanto no procedía el reclamo de cumplimiento específico del señor Santiago Arvelo. Ante la

inexistencia de un contrato válido, sólo procedía declarar el contrato nulo y ordenar la devolución de las prestaciones entre ambas partes, incluso fijar daños, de existir. Ello, teniendo en cuenta que existen unas estructuras construidas que se efectuaron con la aquiescencia de las hermanas Binet Torres. Téngase presente que la heredera Nancy Binet Torres no fue parte de la negociación, que no hay evidencia de que sean estas las únicas herederas, pues no se presentó declaratoria de herederos o testamento de su padre, ni certificación registral.

Es preciso entonces, que el TPI analice y establezca el valor de las prestaciones a devolverse entre las partes, incluso, los daños e intereses, si procedieran. En su consecuencia, es menester revocar el dictamen apelado y devolver el caso al foro primario para que proceda de conformidad con lo aquí resuelto.

En virtud del resultado arribado, es innecesario disponer del resto de los señalamientos de error.

IV.

En virtud de los enunciados fundamentos de Derecho, revocamos la *Sentencia* apelada y devolvemos el caso para que el foro primario proceda de conformidad con lo aquí establecido.

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

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