

# 77 JTS 9

[106 DPR 165](#)

[PAG. 17]

Rafael Matos Gámbaro, etc., Demandantes y recurridos

v.

Flamboyán Gardens, Inc., Demandada y recurrente

Núm. R-74-16

Sentencia del Tribunal Superior, Sala de Bayamón Hon. Agustín Mangual Hernández, J.

San Juan, Puerto Rico, a 15 de septiembre de 1977

CITese 77 JTS 9

REVISION

OPINION DEL TRIBUNAL EMITIDA POR EL JUEZ ASOCIADO SR. DIAZ CRUZ

TEXTO COMPLETO DE LA OPINION

El demandante Matos Gámbaro es un puertorriqueño educado hasta escuela superior en New York. Se fue del país a la edad de 12 años y regresó 20 años después, empleándose como croupier del Hotel Dorado Hilton. Dijo conocer mejor el idioma inglés que el español (T.E. pág. 20). [1] Firmó un documento titulado "Contrato Uniforme de Opción" para comprar una casa de la recurrente Flamboyán Gardens por precio de \$23,277.00 del que debía anticipar un pronto pago de \$1,377.00 y al que sólo abonó \$200 al firmar y \$300 más tarde para un total de \$500.00. Construida la casa y citado el comprador tres veces por telegrama para que acudiera a firmar escrituras y completar el balance de pronto pago, en todas las ocasiones se dirigió a inspeccionar la obra antes de ir al Notario y encontró defectos menores de construcción, que la vendedora recurrida corrigió en parte pero no al punto de satisfacer al comprador. [PAG. 18] Finalmente el 18 de mayo de 1971 Flamboyán Gardens le escribió informándole que había procedido "a cancelar su contrato de compraventa." Ese mismo día la constructora vendió la casa separada por el demandante a un tercero llamado Normando Rodríguez Ojeda por \$23,777.00, quinientos dólares más que el precio acordado con el recurrido. Este recibió la carta el 19 de mayo de 1971 y al día siguiente se personó en las oficinas de Flamboyán Gardens donde fue atendido por el presidente de la corporación y en cuya ocasión firmó la siguiente carta:

"Date May 20, 1971 Flamboyan Gardens, Inc.

Box 1998

Bayamón, Puerto Rico 00619

RE: Block 00 Lot 1 P

Alturas de Flamboyan

Bayamón, P.R.

Gentlemen:

I hereby cancell [ sic ] purchase of Lot 1 P Block 00 Alturas de Flamboyan and release any claim whatsoever on said Lot. I request my downpayment [ sic ] be returned to me in accordance with my contract.

[(Fdo.)] Rafael Matos Gámbaro

\_\_\_\_\_ (signature)

\_\_\_\_\_ (signature)

Approved by: \_\_\_\_\_

As per Mr. Perle's instruction do not hold money." "\$500.00 OK refund"

Poco después de firmar este documento, la recurrente le envió por correo el reembolso de \$500. El recurrido demandó reclamando daños y perjuicios por los siguientes conceptos: que dejó de ganar \$3,000 de aumento (en valor de la casa); que tendrá pérdida de \$1,000 equivalente al alquiler de casa que ha de pagar por no menos de 1-1/2 años que le tomará adquirir otra casa propia; más \$10,000 que para la familia representa verse privada por 1 año de las "ventajas y comodidades que un hogar propio ofrece." El pleito sobrevivió una moción de sentencia sobre las alegaciones, y visto en sus méritos recayó sentencia concediendo al demandante indemnización de \$5,023.00 que representa la diferencia entre el precio de venta acordado en el contrato y el valor en el mercado de dicha propiedad un año después, término que el juez de instancia estimó "razonable para la construcción de una casa similar." Se condenó, además, a Flamboyán Gardens al pago de \$850 de honorarios de abogado, las costas e intereses "a partir de la radicación de la demanda."

De los seis errores señalados por la recurrente nos detendremos en el primero y el cuarto que, a nuestro juicio, fueron cometidos, y que se exponen así:

I--"Erró el Honorable Tribunal sentenciador al determinar que la Demandada-recurrente canceló el contrato de compraventa unilateral e injustificadamente y al apreciar la evidencia sobre este extremo.

IV--Erró el Tribunal sentenciador al no resolver que el documento de relevo firmado por el co-demandante recurrido Rafael Matos Gámbaro, el día 20 de mayo de 1971, constituye un relevo

válido y eficaz en derecho; que en virtud del mismo los demandantes-recurridos efectivamente renunciaron a cualquier reclamación que tuviesen contra la demandada recurrida [ sic ] con motivo de la cancelación del contrato de compraventa; y al apreciar la prueba al respecto."

Aun en el supuesto de que la constructora fallara en complacer el criterio final del comprador respecto a la corrección de lo que él señalaba como vicios de construcción no está libre de culpa el recurrido toda vez que no satisfizo el pronto pago de \$1,377.00 por lo que su reclamación está excluida por disposición de los Arts. 1389 y 1077 del Código Civil. [2] El requisito de cumplimiento por parte del comprador es de especial exigencia, considerando que por haber rehusado comprar la casa y no habiendo vivido en ella, no pudo ejercitar la acción decenal reservada por el Art. 1483. [3]

Mas la actuación que definitivamente enerva la reclamación de "lucro cesante" del comprador fue la firma por éste de la sencilla y clarísima carta de relevo redactada en su idioma de adopción. Durante el juicio que tuvo lugar los días 14 y 15 de noviembre de 1973 el demandante repudió el relevo declarando que lo firmó "con coraje" y que no lo leyó creyendo que se trataba de un recibo por los \$500 de pronto pago parcial que le devolvía la constructora, y que si lo hubiera leído, no lo firma. [4] Lo que él dice que confundió con un recibo empieza con la cortante expresión: "I hereby cancell [ sic ] purchase...." Tiene mucho más peso y valor probatorio la declaración jurada prestada por el propio demandante el 20 de enero de 1972 [5] donde dice: "...yo leí el recibo, que era una carta en inglés, le pedí que me explicaran qué entendían ellos por lo que la carta decía. El Sr. [PAG. 19] Perle me explicó que la carta era una constancia de que me entregaban el dinero y que ya yo no podía comprar esa casa." No están presentes aquí las circunstancias de invalidez, ignorancia e imprevisión que dieron lugar a nuestra doctrina sobre relevos en *Cruz v. Autoridad de Fuentes Fluviales*, 76 D.P.R. 312 (1954) y *Carrasquillo v. Lippitt & Simonpietri, Inc.*, 98 D.P.R. 659 (1970). La agilidad mental de un croupier como lo es el demandante y su dominio del idioma inglés inclinan toda la fuerza de credibilidad hacia la conclusión de que él firmó la carta de relevo con plena conciencia de sus actos, después de leerla, de entenderla, y hasta de confrontar su criterio respecto a sus consecuencias con el Presidente de la recurrente en cuya oficina se preparó dicho documento en presencia del propio demandante. Es éste uno de los raros casos de apreciación tan alejada de la realidad fáctica, que nos obliga a intervenir con las conclusiones del juzgador de hechos.

El demandante optó por no comprar la casa al no satisfacerle la que según la constructora estaba "lista para entrega"; y recuperó los \$500 que representan su única inversión en el negocio. Sus molestias e inconvenientes, así calificados por el juez de instancia, no alcanzan la dimensión de sufrimiento moral y pérdida económica que en *Géigel v. Mariani*, 85 D.P.R. 46 (1962), *Pereira v. I.B.E.C.*, 95 D.P.R. 28 (1967), y su progenie justificaron la sanción civil de una condena en daños. No estamos convencidos de que en este caso deba inaugurarse una nueva doctrina extendiendo al que no compra la protección debida al que adquiere la casa, se instala en ella y sufre no simples molestias, sino la pérdida y la angustia que generan aquellos vicios de construcción que exceden la medida de imperfección, aliada perenne de la obra del hombre. *Pereira*, supra.

Con dichos antecedentes y fundamentos, la sentencia dictada el 11 de diciembre de 1973 por el Tribunal Superior (Bayamón) será revocada.

El Juez Presidente Señor Trías Monge se inhibió. El Juez Asociado Señor Rigau no intervino.

ESCOLIOS 77 JTS 9