ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de ARECIBO - AIBONITO – UTUADO
PANEL XI

JOSÉ SOTOMAYOR DE JESÚS **Apelado** v. JOSÉ DEL CARMEN ROMÁN HERNÁNDEZ **Apelante**	KLAN201500637	APELACION procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo Civil Núm.: C AC 2000-1266 Cumplimiento Específico

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Vicenty Nazario.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de agosto de 2015.

El señor José del Carmen Román Hernández (señor Román Hernández) compareció ante esta Curia apelativa en aras de que revisemos y revoquemos la sentencia que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Arecibo, emitió el 2 de febrero de 2015. Mediante el dictamen apelado, el foro *a quo* declaró ha lugar la demanda en cuanto a la causa de acción sobre cobro de dinero, por lo que condenó al aquí compareciente a pagarle a José Sotomayor De Jesús, Nereida Sánchez Hernández y la Sociedad Legal de Gananciales (Sotomayor-Sánchez) por ellos compuesta la cantidad de $85,800.00. Por otro lado, denegó la causa de acción relacionada al contrato de arrendamiento, daños y perjuicios, impedimento sobre el cobro de rentas y la reconvención.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, procedemos a resolver en los méritos.

I

Hacemos constar que acogemos íntegramente las determinaciones de hechos a las que arribó el TPI en su sentencia parcial del 13 de mayo de 2010, por ser hoy este dictamen uno final, firme e inapelable.

> *1. La Sra. Hortensia Hernández Álvarez y el Sr. Andrés Román Rosado estaban casados bajo el régimen de la sociedad de gananciales. Durante su matrimonio de más de cuarenta años las partes adquirieron bienes para la sociedad de gananciales compuesta por ellos. Durante su matrimonio las partes procrearon tres hijos, los aquí codemandados Andrés Román Hernández, José del Carmen Román Hernández, Carmen Ana Román Hernández; y su hija por adopción Mercedes Román Hernández.*
>
> *2. Mediante Escritura número cuarenta y cinco (45) de 1 de julio de 1994 sobre testamento abierto ante el notario Rafael Delgado Román, Doña Hortensia instituyó como herederos a sus cuatro hijos/as en cuanto al tercio de la legítima y mejora y a su nieto en cuanto al tercio de libre disposición William Ruiz Román.*
>
> *3. Del testamento se describen dos propiedades que se establecen ser de la sociedad legal de gananciales.*
>
> *4. En el testamento surge que "dicha disposición testamentaria se obtendrá de la participación que tiene la compareciente en los bienes aquí descritos" y que "se le otorgue, ceda y se le adjudique la casa con el solar que enclava en el inmueble descrito en el párrafo tercero, descrita bajo la letra "A", a su nieto William." La testadora hace claro su deseo de que si esa adjudicación afectara la legítima se le dé oportunidad para que William cubra la diferencia.*
>
> *5. La Sra. Hortensia Hernández Álvarez falleció el 21 de diciembre de 1996. Dos años después de haber otorgado testamento. Fallecida Doña Hortensia, pero vivo su esposo, uno de sus hijos el codemandado José del Carmen Román Hernández, suscribió un documento titulado "Contrato" con el aquí demandante el 15 de abril de 1997. De dicho contrato se desprende:*
>
>> *"Yo, JOSÉ ROMÁN HERNÁNDEZ, por este medio hago constar que soy heredero junto a mis hermanos, Andrés, Mercedes y Hortensia, todos de apellidos Román Hernández.*
>> *Que de los bienes dejados por mi madre, está una casa con solar, localizada en el barrio Juncos, kilómetro 2, hectómetro 9 de Arecibo, Puerto Rico, la cual me será asignada a mí por mi participación en la herencia de mi señora madre.*

Que en la actualidad estoy llevando a cabo los trámites legales necesarios para inscribir finalmente a mi nombre la propiedad en cuestión.
Que la misma la voy a vender al Señor ***JOSÉ ALBERTO SOTOMAYOR DE JESÚS*** *y este en el día de hoy me entrega la cantidad de $5,800.00 en concepto de depósito o anticipo para la compra de la propiedad en cuestión.*
Que el precio de la compraventa en cuestión son $60,000.00 y una vez terminemos con los trámites de la herencia, procederé a cumplimentar todos los documentos de compraventa necesarios para que el señor Sotomayor de Jesús adquiera en concepto de dueño la propiedad mencionada".

6. El 22 de enero de 1998, el viudo, Don Andrés Román Rosado otorgó testamento abierto en el cual instituyó como herederos a sus cuatro hijos/as y a su nieto William Ruiz Román, mediante Escritura número siete (7) de 22 de enero de 1998, sobre testamento abierto otorgado por Andrés Román Rosado autorizado por el Notario Rafael Cardona Campos.

7. En dicho testamento compareció el aquí demandante como testigo.

8. El 10 de agosto de 1998, el Sr. José Sotomayor De Jesús, hoy demandante en el presente caso, suscribió un contrato intitulado Contrato de Opción a Compra con el Sr. José del Carmen Román Hernández y su esposa, la Sra. Nereida Sánchez Hernández, notarizado por el Lcdo. Rafael Cardona Campos. El objeto de dicha opción era un local con un predio de terreno de mil quinientos metros cuadrados (1,500 m.c.) localizado en el Barrio Hato Arriba, Sector Juncos de Arecibo, el cual se dice en el documento que le pertenecía privativamente al optatario, José Román Hernández, mediante el cual este último se obligaba a venderle al optante José Sotomayor y su esposa.

9. El precio era de $125,000 de los cuales el optante le pagó en ese acto $30,000. Dicha opción tendría un término de dos años. Dicha opción estaba condicionada a que el optatario tuviera aprobada la segregación de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) del predio de terreno en cuestión.

10. En abril de 2000, cuatro meses antes de vencer el término de la opción del 10 de agosto de 1998, José del Carmen Román Hernández, codemandado y José Sotomayor de Jesús, demandante, suscriben un segundo contrato de opción a compra. El objeto de este nuevo contrato sigue siendo el mismo, el predio de 1,500 metros cuadrados localizado en el Barrio Hato Arriba, Sector Juncos de Arecibo, del cual el optatario reclama ser el dueño privativo. El término para ejercer la opción, esta segunda opción, era de 90 días. El precio de venta aumenta de $25,000 para un nuevo precio de $150,000. Contrario al primer contrato, en este nuevo contrato, no hay ningún tipo de condición. En este se menciona que el optante pagaría el resto del

dinero del predio de compraventa con un dinero que obtendría de un préstamo hipotecario que está en trámites con el Banco Popular. Además, se menciona que cuando se paguen los $100,000 se otorgarán las correspondientes escrituras y al final de esa nueva opción se dice que en caso de que el optante no pueda ejercer la opción, el optatario le devolverá la cantidad de dinero que se le pagó.

11. A la fecha de ambos contratos, Don Andrés Román Rosado, el cónyuge supérstite y también dueño de la propiedad objeto del contrato estaba vivo durante el tiempo en que se otorgaron los dos contratos de opción, ya que este falleció el 25 de julio de 2002. Don Andrés Román Rosado no fue parte ni ratificó ninguno de los contratos de opción al igual que tampoco fueron parte ni ratificaron los contratos de opción los codemandados y comuneros en la propiedad: Andrés, Carmen Ana y Mercedes Román Hernández, como tampoco a William Ruiz Román.

12. De los documentos estipulados surge una solicitud para la aprobación de plano de inscripción y el plano para una inscripción fina (sic) de la segregación de dos solares que constan a nombre de Don Andrés Román Rosado y Sucn. Hortensia Hernández de la finca número 33,429.

13. La finca 47098 es segregada de la 33,429. Surge que dicha finca está inscrita en común pro indiviso como un bien privativo a favor de Andrés Román Rosado..., José del Carmen Román Hernández..., Carmen Ana Román Hernández..., María Mercedes Román Hernández; William Ruiz Román; "segregan y adjudican esta finca a favor de José del Carmen Román Hernández y Andrés Román Hernández, en partes iguales, en pago parcial de la participación con un valor a cada participación de $9,500.00... en su virtud, inscribo a favor de José del Carmen Román Hernández y Andrés Román Hernández, en partes iguales como un bien privativo". Certificación de 23 de junio de 2008.

14. De la Certificación Registral que obra en autos surge que dicha propiedad consta inscrita a favor de William Ruiz Román y su esposa Michelle Portalatín Cortés.

Ante las determinaciones de hechos y la norma de derecho vigente, el TPI declaró nulos los contratos firmados por las partes, debido a que se negoció respecto a una herencia futura. Por tal razón, el foro *a quo* denegó la primera, tercera y cuarta causa de acción de la demanda enmendada instada por Sotomayor-Sánchez sobre cumplimiento específico de contrato, daños por el incumplimiento e interferencia torticera contra la parte demandada. Consecuentemente, ordenó la desestimación y

archivo del caso contra los codemandados Andrés, Carmen Ana, y María Mercedes Román Hernández; Andrés Román Rosado y William Ruiz Román en cuanto a las acciones antes señaladas. Con relación a las contraprestaciones el TPI expuso lo siguiente:

> *Por otra parte, la parte demandante alega que entregó y así consta de los documentos que obran en autos $5,800 en el primer contrato, $30,000 en el segundo contrato y $50,000 en el tercer contrato. Además, se alega que se pagó $42,396.53 en cheques y $3,500 en efectivo en relación a una deuda y un pagaré.* ***En cuanto a las prestaciones alegadamente dadas por el demandante al codemandado José del Carmen, se dispondrá de esta controversia luego de evaluar los testimonios y prueba documental de las partes en la vista en su fondo. De demostrarse que hubo tales prestaciones y tomando en consideración que los contratos son nulos; se ordenará la devolución de estas más los intereses correspondientes.*** (Énfasis nuestro).
>
> *En relación a la reclamación del demandante sobre el contrato de arrendamiento, daños y perjuicios por el impedimento para el cobro de rentas y cobro de dinero se ordena la continuación de los procedimientos y se cita a juicio previamente señalado para el 5 de octubre de 2010 a las 10:00am.*
>
> *Las reclamaciones pendientes continúan contra José del Carmen Román Hernández; además de la reconvención que obra en autos.*

Ante la ratificación del dictamen parcial del TPI, el magistrado celebró juicio en su fondo el 11 de abril de 2013. Además, de la prueba documental el foro *a quo* contó con el beneficio del testimonio del demandante José Sotomayor De Jesús y del codemandado Román Hernández. Una vez aquilatada la prueba, el magistrado determinó lo siguiente:

> *Este tribunal le otorgó credibilidad al demandante, y según sustentado en los contratos, sobre los pagos de $5,800.00, $30,000.00 y $50,000.00 que efectuó a favor del codemandado José Del Carmen Román por un contrato que fue declarado nulo. En cuanto al resto de los cheques y efectivo alegadamente pagado a favor del codemandado como adelanto a la compraventa, no nos mereció credibilidad el testimonio del demandante. No nos mereció credibilidad el testimonio del demandado sobre que los $5,800.00 fue por concepto de un carro.*
>
> *Por cuanto, evaluada la prueba documental admitida en juicio y escuchada la prueba testifical de las partes se declara HA LUGAR la demanda en cuanto a la causa de*

> *acción de cobro de dinero que exige la devolución de las prestaciones y se condena al codemandado José Del Carmen Román Hernández al pago de $85,800.00 a favor de la parte demandante. Se declara No Ha Lugar la causa de acción sobre el contrato de arrendamiento, daños y perjuicios, impedimento sobre el cobro de rentas y reconvención.*

No conteste con lo resuelto, el señor Román Hernandez solicitó, infructuosamente, la reconsideración del dictamen emitido. En vista de que el foro primario sostuvo su determinación inicial, este compareció ante nos en recurso de apelación y en dicho escrito alegó la comisión de tres errores:

> *A. Incurrió en error manifiesto el Honorable Tribunal de Primera Instancia Sala de Arecibo al dictaminar contrario a Derecho que procedía el cobro de dinero y declarar la demanda Ha Lugar en cuanto a esta causal por la suma de ochenta y cinco mil dólares ($85,800.00).*
>
> *B. Incurrió en error manifiesto y/o parcialidad el Honorable Tribunal de Primera Instancia Sala de Arecibo al adjudicar credibilidad parcial al testimonio del demandante, Sr. José Sotomayor cuyo testimonio fue inverosímil.*
>
> *C. Incurrió en error manifiesto el Honorable Tribunal de Primera Instancia Sala de Arecibo al determinar sobre el cobro de dinero entre las partes cuando ello había sido previamente adjudicado en Sentencia Parcial y Declarado NO HA LUGAR dejando viva solo la segunda causa de acción de la Demanda Enmendada, que trataba sobre las rentas del local.*

II

Es sabido que tanto las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba, como la adjudicación de credibilidad que realiza el Tribunal de Primera Instancia son merecedoras de gran deferencia. Su razón de ser estriba en que es el foro sentenciador el que ha tenido el beneficio de escuchar y observar el *demeanor* de los testigos. Recordemos que *el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declara. Estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a*

si dicen la verdad. " '[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito.' " *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 D.P.R. 31, 68 (2009).

Ahora bien, el arbitrio del juzgador en este asunto, aunque altamente respetable, no se considera inmune. Es norma trillada de derecho que cuando los foros apelativos percibimos la existencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto no estamos compelidos a guardar esta norma de abstención, por lo que de mediar alguna de estas instancias poseemos autoridad para intervenir. Es decir, solo podremos inmiscuirnos en las determinaciones de hechos cuando *la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba.* *González Hernández v. González Hernández*, 181 D.P.R. 746, 776-777 (2011); *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 D.P.R. 967, 986-987 (2010); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 D.P.R. 799, 810-811 (2009); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717, 741 (2007); *Colón v. Glamourous Nails*, 167 D.P.R. 33, 59 (2006); *McConnell v. Palau,* 161 D.P.R. 734, 750 (2004); *Argüello v. Argüello*, 155 D.P.R. 62, 78-79 (2001).

En el caso de marras se impugnó básicamente la apreciación de la prueba oral y el hecho de que el TPI adjudicara la causa de cobro de dinero cuando este, en su sentencia parcial, declaró nulos los contratos suscritos por las partes y alegadamente no expresó en ella que dicho asunto constituiría una controversia a resolver. No le asiste la razón en ninguna de sus contenciones.

Respecto al segundo señalamiento solo expondremos que el Art. 1255 del Código Civil de Puerto Rico[1] claramente preceptúa que *[d]eclarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben*

[1] 31 L.P.R.A. sec. 3514.

restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses [...]. Es por ello que en la sentencia parcial el juzgador, correctamente, ordenó se ventilara y adjudicara este asunto. Por consiguiente, el TPI no erró al dilucidar y adjudicar la controversia relacionada a las contraprestaciones.

Por otro lado, entendemos que el error en la apreciación de la prueba oral no fue cometido. Surge del recurso que el señor Román Hernández sostuvo su contención en la alegada falta de capacidad del señor Sotomayor De Jesús de tener en efectivo la cantidad de $80,000.00, toda vez que este trabajaba en una vaquería y en una guagua de venta de comida. Sin embargo, dicha premisa no está sustentada con prueba alguna que refute el hecho de que el señor Sotomayor De Jesús, en efecto, desembolsó las cantidades de $5,800.00, $30,000.00 y $50,000.00 a favor de Román Hernández como parte de los contratos de opción anulados. De la transcripción de la prueba oral no surge pregunta alguna que cuestione la existencia o procedencia de las sumas de dinero ni evidencia documental que demostrara su capacidad económica real. Ante la ausencia de prueba en contrario,[2] así como la falta de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, esta Curia está impedida de intervenir con la apreciación que de la prueba realizó el TPI. Consecuentemente, no cambiaremos el criterio del juzgador por el nuestro. Como bien indicamos, fue el foro *a quo* quien tuvo el beneficio de escuchar y ver el *demeanor* de los testigos; elementos indispensables para adjudicar credibilidad.

En vista de lo antes expuesto, resolvemos que el TPI no erró en su apreciación. En el expediente solo surge prueba que

---

[2] Recordemos que las decisiones y actuaciones judiciales se presumen correctas y le compete a la parte que las impugne probar lo contrario. (Véase *Vargas v. González,* 149 D.P.R. 859, 866 (1999); *Torres Rosario y Alcaide,* 133 D.P.R. 707, 721 (1993); *Pueblo v. Prieto Maysonet,* 103 D.P.R. 102, 107 (1974)).

demuestra la contraprestación de $85,800.00 que el señor Sotomayor De Jesús le dio al aquí compareciente. Ante ello, confirmamos la sentencia.

III

Por las consideraciones que preceden, confirmamos la sentencia aquí apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones