

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - AGUADILLA
PANEL XI

JOSÉ DE DIEGO
CENTENO VEGA Y
OTROS
Apelantes

v.

JOSÉ M. T/C/ JOSÉ
MARTÍNEZ MERCADO Y
OTROS
Apelados

KLAN201501227

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Mayagüez

Caso Núm.:
ISCI201401047
(306)

Sobre: Acción
civil sobre
otorgamiento de
escrituras

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de septiembre de 2015.

Comparecen los Sres. José de Diego Centeno Vega, su esposa Eneida Rosado Rivera y José Diego Centeno Rosado, en adelante los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI, mediante la cual, se declaró sin lugar una *Demanda* sobre otorgamiento de escrituras.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

-I-

Los apelantes presentaron una *Demanda*, que posteriormente enmendaron, de Acción Civil, sobre Otorgamiento de Escritura. Alegaron, en esencia, que otorgaron un contrato de opción de compraventa con un mandatario verbal de José M. Martínez y 23 cotitulares en común proindiviso de un solar localizado en el

Municipio de Cabo Rojo, en adelante los apelados. Que posteriormente realizaron negociaciones con un representante legítimo de los apelados que culminaron en el perfeccionamiento de un nuevo negocio jurídico de compraventa sobre el predio en cuestión. Solicitaron como remedio, que se formalizara la compraventa resultante de la novación del contrato de opción en una escritura pública inscribible en el Registro de la Propiedad.¹

Luego de anotarle la rebeldía a los apelados, se celebró el juicio en su fondo. En dicha ocasión, los apelantes presentaron prueba documental y testifical, esta última consistente en el testimonio del coapelante Centeno Vega.

Evaluada la prueba testifical y documental, el TPI emitió las siguientes determinaciones de hechos:

1. El demandante José De Diego Centeno Vega se encuentra casado con Eneida Rosado Rivera.
2. José Diego Centeno Rosado es hijo de los codemandantes aludidos en el párrafo 1 de este Sentencia.
3. El 22 de abril de 1995 se suscribió un "CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA["].
4. Las personas que figuran como dueños del inmueble sujeto a opción en el referido documento son: José A. Colón Alejandro, Lydia Maldonado Febus, Juan Francisco Ortega Hernández, Carmen B. Ortiz Morales, Luis A. Salva Acosta, Arlene Saurí González, Arsenio Ramos López, Luz M. Medina Gaud, José Martínez Mercado, Olga E. Rosado Mora, José C. Delgado Donate, Carmen Rosado Mora, Carmelo Rosado González, Olga Rosado Martínez,

¹ Apéndice de los apelantes, *Demanda Original*, págs. 1-4; *Demanda Enmendada*, págs. 5-7.

Carmen Yeritzta Rosado González, José A. Rosado Cruz, Luis M. Díaz López, Leigh Vanessa Millán García, Alfredo Colón Maldonado, Ernesto Sánchez Rivera, Luz M. Sánchez, José A. Báez López por sí y "en representación de" Luis A. Báez López y María Corsi López.

5. En la demanda no se trajo como demandados a Olga Rosado Martínez, Carmen Yeritzta Rosado Fonzález [sic] [sic], Ernesto Sánchez Rivera, Luz M. Sánchez ni a José E. Báez López, constituyendo partes indispensables.
6. De conformidad con el contrato de opción, las personas indicadas en el apartado 4 de esta Sentencia eran dueños de una parcela de cinco cuerdas en Cabo Rojo inscrita en el folio 150 vuelto del tomo 430 de Cabo Rojo, finca número 15,082 A, inscripción tercera. De esa finca se iba a segregar el solar número 11 del Proyecto Brisas del Mar con una cabida superficial de novecientos metros cuadrados. No se describen las colindancias ni el solar, solo la cabida.
7. La parte demandante tenía un término para ejercer la opción de compra de un año contado a partir de la firma del contrato de opción.
8. La parte demandante no ejerció la opción de compra dentro de dicho año.
9. La parte demandante emitió un cheque certificado del Banco Popular número 1-246-009970 con fecha de 21 de abril de 1995. Según el contrato de opción de compra se entregaría a los comparecientes de la primera parte un cheque certificado de \$10,000.00 el día del otorgamiento del contrato.
10. El contrato de opción disponía que de los demandante[s] no ejercer la opción de compra en el término acordado, los comparecientes de la primera parte, retendrían para sí el 7% del dinero, es decir, \$700.00.
11. El precio de compraventa fue fijado en treinta y ocho mil dólares a ser

entregados el día de la otorgación de la escritura.

12. El día en que se otorgara la escritura de compraventa se constituiría una hipoteca en garantía de pagaré por el remanente del precio de la compraventa, o sea, la suma de \$28,000.00 por siete años, devengando dicha suma un interés del 7%.
13. El demandante José De Diego Centeno Vega va al CRIM y ha pagado deudas del CRIM de una propiedad localizada en el KM. HM 001 2 Sec El Combate, Bo. Boquerón que pertenece a Cabo Rojo, Puerto Rico, aunque las notificaciones llegan a nombre de José M. Martínez Mercado.
14. El demandante ha hecho diversos pagos a Alfredo Colón.
15. El contrato de opción de compra sólo fue firmado por José A Colón Alejandro, José A Báez López, José De Diego Centeno Vega, Eneida Rosado Rivera y José Diego Centeno.
16. Es decir, que el contrato de opción sólo fue firmado por dos comuneros.
17. Actualmente existe una Parcela de terreno marcada con el número 11 en el plano de lotificación en el Barrio Boquerón del término municipal de Cabo Rojo, Puerto Rico con una cabida superficial de novecientos punto once metros cuadrados. En lindes: Norte: con el solar número 10; Sur con el solar 12; Este, con servidumbre comunal y por el Oeste con la calle principal. 9 Finca número 30382, Registro de la Propiedad de San Germán).
18. Surge de la Certificación Registral que esta finca es propiedad de varias personas. Estas personas son dueñas de participaciones no determinadas. Las mismas corresponden a los siguientes nombres: Juan Francisco Ortega Hernández y su esposa Carmen B. Ortiz Morales; Luis A. Salva Acosta y su esposa Arlene Saurí González; Arsenio Ramos López, Luz M. Medina Gaud; José M c/p José Martínez Mercado y su esposa Olga E c/p Olga

Rosado Mora; José C. Delgado Donate y su esposa Carmen Rosado Mora; Carmelo Rosado González y su esposa Olga Rosado Martínez; José A. Rosado Cruz, Luis M. Díaz López y su esposa Leigh Vanessa Millán García; Alfredo Colón Maldonado; José Ángel Colón Alejandro y su esposa Lydia Maldonado Febus y Luis A. Báez López y su esposa María Corsi López.

19. La descripción del solar y la cabida no son las mismas entre la certificación registral y el contrato de opción de compra. Tampoco están en la certificación registral todos los nombres que aparecen en la primera Parte del contrato de opción de compra.

20. En el referido [sic.] opción de compra no refleja ningún porcentaje de participación entre los demandantes sobre el solar # 11 del Proyecto de Brisas del Mar.²

Como consecuencia de lo anterior, el TPI desestimó la *Demanda*. Determinó que el contrato de opción de compraventa fue nulo, ya que no comparecieron todos los comuneros. Además, resolvió que en el pleito faltaban partes indispensables -los restantes codueños de la propiedad- y que los dueños no tenían que firmar la escritura de compraventa, ya que los apelantes no ejercitaron la opción en el término establecido en el contrato.³

Luego de solicitar reconsideración y determinaciones de hechos adicionales,⁴ petición que fue denegada por el TPI,⁵ el 7 de agosto de 2015 los apelantes presentaron una *Apelación* en la que alegan que el TPI cometió los siguientes errores:

² *Id.*, *Sentencia*, págs. 35-36.

³ *Id.*, págs. 38-39.

⁴ *Id.*, *Moción de Reconsideración y Solicitando Determinaciones de Hechos Adicionales*, págs. 58-63.

⁵ *Id.*, *Resolución y /u Orden*, págs. 64-65.

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEMANDA BASANDO SU DICTAMEN ESENCIALMENTE EN EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO DE UN CONTRATO DE OPCIÓN QUE ESPECÍFICAMENTE SE ALEGÓ POR LOS DEMANDANTES Y SE ACEPTÓ POR LOS DEMANDADOS QUE FUE RENEGOCIADO Y POR TANTO SE CONVIRTIÓ EN UN NEGOCIO JURÍDICO DE COMPRAVENTA.

ERRÓ EL TPI AL HACER DETERMINACIONES DE HECHO INCONSISTENTES, PUESTO QUE DETERMINA QUE EL CONTRATO DE OPCIÓN ES NULO, PERO LE OTORGA FUERZA VINCULANTE Y ADEMÁS DETERMINA QUE LOS COMPARECIENTES OFERENTES EN EL CONTRATO DE OPCIÓN SON LOS DUEÑOS DEL INMUEBLE Y MÁS ADELANTE CONCLUYE QUE LOS DUEÑOS DEL INMUEBLE SON LOS QUE FIGURAN EN LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL ADMITIDA EN EVIDENCIA.

En su recurso los apelantes impugnan la apreciación de la prueba documental y testifical del TPI. En cuanto a esta última, alegan que la prueba testifical estableció que entre las partes se dio un auténtico negocio de compraventa;⁶ que el TPI estableció unas exigencias de *quantum* probatorio más allá de los impuestos expresamente por la legislación y la jurisprudencia aplicables en casos civiles;⁷ y que su teoría de la novación del contrato de opción de compraventa quedó establecida, entre otros, por el testimonio del señor Centeno Vega.⁸

Examinado el escrito de los apelantes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

Este panel ha resuelto consistentemente:

⁶ Alegato del apelante, pág. 5.

⁷ *Id.*, pág. 8.

⁸ *Id.*, pág. 9.

La sentencia que nos ocupa, como todas las demás, está acompañada de una presunción de corrección. Vargas v. González, 149 D.P.R. 859, 866 (1999). Corresponde a la parte apelante ponernos en posición de apartarnos de la deferencia que otorgamos a los dictámenes del hermano Foro que es quien ve y escucha a los testigos. Por eso, la parte apelante no puede descansar meramente en sus alegaciones. Por el contrario, tiene el peso de rebatir la presunción de corrección que gozan las actuaciones de los tribunales de instancia. Pueblo v. Prieto Maysonet, 103 D.P.R. 102, 107 (1974).

Cuando se trata, como en este caso, de rebatir las conclusiones de hecho formuladas por el hermano Foro, los foros apelativos no podemos intervenir con las determinaciones de hecho, la apreciación de la prueba oral o la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. Así lo dispone expresamente la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 42.2. De forma particular, dicha Regla establece que las determinaciones de hecho que se basen en testimonio oral "no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas", además de ordenar a los tribunales apelativos a prestarle "debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para jugar la credibilidad de las personas testigos". *Id.* Véase, Trinidad García v. Chade, 153 D.P.R. 280, 291 (2001).

A esos fines nuestro Reglamento, [que está] **vigente hace más de diez años**, establece un procedimiento para la elevación de la prueba oral. El mismo dispone, como primer paso, que la parte apelante deberá presentar una moción, dentro de los diez días siguientes a la presentación del recurso de apelación, en la que explique cuál es el mecanismo de reproducción que ha de emplear y los motivos por los que éste resulta más apropiado. Regla 19(B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B. La Regla 76(A) de nuestro Reglamento va un poco más lejos al exigir que, en esos mismos diez días, la parte apelante indique cuáles son las porciones

pertinentes del récord que interesa reproducir, incluyendo la fecha de los testimonios y los nombres de los testigos. Regla 76(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B.

-III-

De los documentos examinados se desprende que la apelación ante nuestra consideración impugna la apreciación de la prueba que hizo el TPI. Así pues, los apelantes solicitan, que contrario a la credibilidad que el TPI le concedió al testimonio del señor Centeno Vega, concluyamos que se configuró un contrato de opción de compraventa sobre un solar con un mandatario verbal de los apelados.

Posteriormente, los apelantes negociaron con un representante autorizado de los apelados, la novación de lo que terminó siendo un contrato de compraventa del predio en cuestión.

Sin embargo, los apelantes no solicitaron, ni menos aun presentaron, ningún mecanismo de reproducción de la prueba oral, contemplado en nuestro Reglamento, que nos permitiera revisar independientemente tan crucial determinación de hecho alegadamente omitida por el TPI.

En síntesis, en una sentencia que basa parte esencial de sus conclusiones de derecho, en la apreciación del testimonio oral del coapelante Centeno Vega, los apelantes no nos pusieron en posición de revisar la misma. De lo anterior, es forzoso confirmar la sentencia apelada.

-IV-

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

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones