

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL VII

VILMARIE RODRÍGUEZ  
PÉREZ; su esposo, JUAN  
PABLO OCASIO  
NAVARRO y la  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
compuesta por ambos

Demandantes-Apelados

v.

LAURA N. NEGRÓN  
SANTIAGO;  
ASEGURADORAS X,Y,Z;  
John Doe y Jane Doe

Demandados-Apelante

**KLAN201501240**

APELACIÓN  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Bayamón

Civil Núm.:  
D AC2013-1002

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato;  
(Exigencia del  
Cumplimiento  
Específico); Daños  
y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, la Juez Birriel Cardona y la Juez Surén Fuentes.

**Surén Fuentes, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2016.

Comparece ante nos la señora Laura N. Negrón Santiago (Sra. Negrón o Apelante) mediante recurso de Apelación. Solicita la revisión de una Resolución dictada el 4 de marzo de 2015 y notificada el 11 de marzo de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI) en el caso D AC2013-1002, *Rodríguez Pérez, et al. v. Negrón Santiago, et al.* En dicho dictamen, a tenor del mecanismo provisto por la Regla 59 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, el TPI determinó que el “Contrato para Segregar, Ceder o Donar Terreno” (Contrato) otorgado entre ésta y la señora Vilmarie Rodríguez Pérez (Sra. Rodríguez), su esposo, el señor Juan Pablo Ocasio (Sr. Ocasio) y la Sociedad Legal de Gananciales por Ambos Compuesta (en conjunto, Apelados), fue válido. Oportunamente, la Sra. Negrón presentó una Moción de

Reconsideración que fue denegada mediante Resolución notificada el 9 de julio de 2015.

Por entender que es el vehículo procesal adecuado para atenderlo, acogemos el presente recurso como uno de *Certiorari*. Como tal, y por los fundamentos expuestos a continuación, se expide el auto solicitado y se revoca el dictamen recurrido.

### I.

Los hechos esenciales y pertinentes, según surgen del expediente, son los siguientes.

El 11 de abril de 2013 los Apelados instaron ante el TPI una Demanda sobre cumplimiento específico de contrato y daños y perjuicios en contra de la Sra. Negrón.<sup>1</sup> Adujeron que, desde la década del 70, el señor Domingo Pérez Negrón (Sr. Pérez), abuelo materno de la Sra. Rodríguez, poseyó en concepto de dueño, una parcela localizada en la Carr. Núm. 5, km. 1.0, Interior, en el Barrio Guadiana de Naranjito. Afirmaron que, en el 2004, el Sr. Pérez les donó dicha parcela y allí construyeron una vivienda de dos plantas. Alegaron que, ya fallecido éste, a finales de septiembre de 2011, el Centro de Recaudaciones Municipales (CRIM) le envió una carta de cobro a la Sra. Negrón por existir en la propiedad de ésta una segunda vivienda que resultó ser la residencia que les pertenece por lo que, el 27 de octubre de 2011, las partes suscribieron el Contrato a los fines de segregar la parcela en la que enclava dicha casa y otorgar las escrituras para que los Apelados pudiesen inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad. Alegaron que aun cuando, al reconocer que son los dueños de dicha casa y parcela, la Sra. Negrón suscribió el Contrato y se obligó a efectuar las gestiones para transferirles la finca, luego se negó a seguir con el proceso. Citaron que sufrieron angustias

---

<sup>1</sup> Incluyeron a las Aseguradoras X, Y y Z así como Jane Doe y John Doe, codemandados de nombres desconocidos.

mentales al no poder segregar, inscribir o remodelar su vivienda por intrusión de la Sra. Negrón. Exigieron el cumplimiento del contrato y una indemnización de \$50,000 en daños.

El 10 de mayo de 2013 la Sra. Negrón presentó su Contestación a la Demanda. Adujo que heredó los solares aquí en cuestión de su padre, el Sr. Salvador Negrón, y que, para el 1970, el Sr. Pérez era dueño en común *pro indiviso* del terreno sito en Naranjito el que, en la Escritura Núm. 2 sobre Rectificación de Cabida, Segregaciones y División de Comunidad suscrita el 21 de febrero de 1983, se segregó en 20 fincas. Alegó que a ella, a la Sra. Francisca Negrón y al Sr. Pérez se les adjudicaron en condominio las fincas descritas en el plano de mensura como 5, 6, 7, 19 y 20<sup>2</sup> por lo que, el 3 de diciembre de 2003, suscribieron la Escritura Núm. 127 sobre División y Adjudicación de Comunidad dividiéndolas de modo tal que a ella se le adjudicaron los Solares 6 y 19, al Sr. Pérez el Solar 7 y a la Sra. Francisca Negrón los Solares 5 y 20. Afirmó que los Apelados son edificadores de mala fe pues sabían que el Sr. Pérez no era titular registral del terreno y que cualquier cesión a éstos fue ilegal e incumplió con el Art. 1232 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3453. Aceptó que existía una segunda residencia en su propiedad y relató que, en septiembre de 2011, un tasador del CRIM le indicó que, de no ser suya la referida edificación ubicada en el Solar 19, debería otorgar una escritura a esos efectos para evitar pagar contribuciones sobre ella por lo que conversó con los Apelantes pero éstos se negaron a pagar su parte de los impuestos. Afirmó que el Contrato es nulo pues carece de objeto, consentimiento y causa y lo firmó bajo dolo, error y fraude luego de que la Sra. Rodríguez le indicó que precisaba que le firmara un documento permitiéndole la mensura del terreno. Expresó que, en el 2012, luego de medir la finca, el

---

<sup>2</sup> Identificadas en la escritura con las letras E, F, G, S y T.

agrimensor le indicó que la Sra. Rodríguez necesitaba que le donara 12 metros más para que le aprobaran la casa, pero que, cuando ofreció venderle dicho terreno, la Sra. Rodríguez se negó. Dijo que, ante preguntas del agrimensor, se percató que los Apelantes poseían la finca ilegalmente. Entre sus defensas afirmativas, adujo que hubo mala fe y vicios en el consentimiento.

En igual fecha, presentó su Reconvención, una acción reivindicatoria en la que reclamó la posesión del Solar 19. Adujo que, como surgía de la Certificación Registral que anejó, es la titular registral del terreno en cuestión, el que los Apelados poseían ilegalmente, al ser edificadores de mala fe, y sobre el que construyeron sin los debidos permisos. Solicitó, a su vez, una acción de deslinde para fijar los posibles linderos confundidos entre las dos heredades contiguas, y reclamó no menos de \$50,000 en daños, por pérdidas económicas y angustias mentales. Asimismo, requirió una suma de \$55,000 como justa compensación por el terreno o, en la alternativa, que se les imputara a los Apelados un canon de arrendamiento no menor de \$1,000 por su uso y disfrute, así como el pago de costas, gastos y honorarios por temeridad.

El 28 de mayo de 2013 los Apelantes presentaron su Contestación a Reconvención. Insistieron en que se les cedió la parcela en cuestión, que forma parte del Solar 19 propiedad de la Sra. Negrón, quien reconoció tener un exceso de cabida perteneciente a su sobrino, el Sr. Pérez. Resaltaron que la Apelante no instó un interdicto posesorio ni se negó a que construyeran allí pues dicha parcela no le pertenece. Reiteraron que el Contrato suscrito es válido. Aseveraron que sólo poseen la porción del Solar 19 que les cedió el Sr. Pérez, y que no procede la acción reivindicatoria si se prueba la posesión durante el tiempo que requiere la usucapión. Negaron por falta de información que

hubiese una confusión entre las heredades y afirmaron que la acción de deslinde es impertinente y, en la alternativa, que faltaba parte indispensable, los titulares, si algunos, de las heredades contiguas. Aclararon que la Sra. Negrón reconoció que son dueños de la parcela del terreno en cuestión por lo que no la poseen ilegalmente, no edificaron en ella de mala fe, ni tienen que pagar un canon de arrendamiento pues no hubo pacto a esos efectos. Entre sus defensas afirmativas, citaron los términos fijados en los Artículos 1857 y 1859 del Código Civil, 31 LPRA secs. 5278 y 5280.

El 26 de agosto de 2014 la Sra. Negrón presentó una petición de Sentencia Declaratoria en la que adujo que el Contrato debía declararse nulo. Insistió en que los Apelados sabían que el Sr. Pérez, quien no podía donar lo que no era suyo, no era titular registral del terreno y que fue bajo dolo que acudió a firmar el Contrato pues la Sra. Rodríguez le indicó que necesitaba un permiso para poder medir a través de un agrimensor. A su vez, afirmó que el Contrato incumple con los Artículos 4, 1,207 y 1,232 del Código Civil de Puerto Rico y los Artículos 2, 56 y 58 de la Ley Notarial. Alegó que un notario puede dar fe de un testimonio o declaración de autenticidad de un documento no matriz, su fecha y la legitimación de sus firmas, si no es un documento de los que enumera el Art. 1232 del Código Civil, *supra*, por lo que solo pudo haberse dado fe de la alegada donación, cesión y segregación del inmueble en cuestión en un documento público. Indicó que la donación es un acto de mera liberalidad y que el Contrato no tiene objeto, consentimiento y causa pues ni siquiera identifica el inmueble que alegadamente se le solicita que done. Según la Sra. Negrón, una donación de palabra o por contrato privado es inexistente por lo que el Contrato es nulo y, al incumplir con las formalidades señaladas, es imposible confirmarlo. Sostuvo que el

Contrato privado suscrito es ineficaz para establecer que le donó la propiedad a la Sra. Rodríguez.

En su Oposición a Solicitud de Sentencia Declaratoria de 15 de septiembre de 2014, los Apelantes reiteraron que les pertenece una porción del Solar 19, delineada en el Plano de Inscripción y que la Sra. Negrón reconoció que la parcela en cuestión era del Sr. Pérez. En síntesis, alegaron que el Sr. Pérez poseyó la referida parcela en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente, como la posee actualmente la Sra. Rodríguez por autorización expresa de él por lo que, aun siendo poseedores de mala fe, lo que negaron, transcurridos más de treinta años, por lo dispuesto en el Art. 1859 del Código Civil, la parcela le pertenece al Sr. Pérez o a la Sra. Rodríguez. Indicaron que los acuerdos pactados en el Contrato, en el que la Sra. Negrón se obligó a permitir la segregación y otorgar la escritura para transferirles la finca, son prestaciones de hacer, trámites preparatorios para el perfeccionamiento de otro contrato, una cesión o donación de una parcela no segregada. Afirmaron que, al ser un precontrato, cumplidos los trámites preparatorios, se otorgaría la escritura correspondiente pero que para ello era necesario segregar dicha parcela del Solar 19. Adujeron que la Sra. Negrón suscribió el Contrato voluntariamente y negaron que fuese al hablar con el agrimensor que ésta supo que alegadamente poseían el terreno ilegalmente pues del Plano de Inscripción surge que el Solar 7 era del Sr. Pérez. Indicaron que, para precisar la cabida de la parcela, estimada en 250 a 1,000 metros, a segregarse del Solar 19, habría que medir el terreno en cuestión. Alegaron que podían exigir el cumplimiento de un precontrato válido así como una indemnización por su incumplimiento.

En una Orden notificada el 29 de septiembre de 2014, en aras de dilucidar la solicitud de sentencia declaratoria y su

oposición, el TPI pautó una Vista para el 9 de diciembre de 2014. Luego, en otra Orden notificada el 3 de octubre de 2014, el TPI dejó sin efecto dicho señalamiento y expresó que ello se discutiría el primer día señalado para el juicio. Como surge de la Minuta de la vista celebrada el 14 de octubre de 2014, a la que comparecieron las representaciones legales de ambas partes<sup>3</sup>, la Sra. Negrón dio por sometida su moción de Sentencia Declaratoria e invocó que el Contrato era nulo al incumplir con el Artículo 1232 del Código Civil, *supra*, que requiere que una donación válida consta en escritura pública. Afirmó que el Contrato no establece la cabida exacta propuesta en el negocio jurídico y, a preguntas del Tribunal, afirmó que el terreno no está segregado pero que se estableció en el Contrato una cantidad aproximada. El TPI expresó que aplicaría la doctrina de *Preciosas Vistas del Lago, Inc. v. Registrador*, 110 DPR 802 (1981), pues no puede hacerse una escritura de compraventa en la que se establezca la cabida de un terreno que no está segregado. Entre otros argumentos, la Sra. Negrón adujo que el Contrato carece de objeto, al no identificarse la cabida pues lo que se especifica es que es un pedazo de terreno dentro del Solar 19 de cerca de 2,000 metros, identificando los colindantes. Seguidas las manifestaciones de ambas partes, los Apelados afirmaron que la Sra. Negrón reconoció que el solar le pertenece a la Sucesión del Sr. Pérez mientras que la Sra. Negrón expresó que, a tenor del Art. 575 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2010, toda donación debe cumplir con el requisito de forma de constar en Escritura Pública.

En su Resolución de 4 de marzo de 2015, el TPI pronunció que, de su estudio de las alegaciones, y de la prueba anejada, el Contrato es válido. Expresó que del Contrato surgía que hubo

---

<sup>3</sup> Consta en la Minuta que compareció personalmente la Sra. Vilmarie Rodríguez Pérez. Surge de los autos originales que el 9 de octubre de 2014 se presentó una Moción Informativa en la que se informó que, por un quebranto de salud, la Sra. Negrón no podría comparecer a la vista de 14 de octubre de 2014. A dicha moción se le anejó un Certificado Médico.

objeto, consentimiento y causa pues las partes voluntariamente realizaron una serie de acciones para concretar la segregación y posterior cesión o donación de una parcela de terreno en la que los Apelados habían construido una residencia “cuya finca era propiedad” de la Sra. Negrón. Interpretó que la intención de las partes fue comprometerse a realizar una posterior segregación y luego una cesión o donación por lo que su intención no fue concretar dichos actos jurídicos mediante el Contrato sino comprometerse a ello. Aclaró que, si del Contrato surgiese la intención de utilizarlo para concretar la segregación, la donación o la cesión, entonces sería nulo pues no cumple con las formalidades para ello ya que el acto no se realizó mediante escritura pública, según los Artículos 575 y 1,232 del Código Civil, *supra*, pero ello no fue así. Enunció que no se presentó prueba para sustentar las alegaciones de que el Contrato adolecía de algún vicio ni surgía que fuese contra la ley, la moral o al orden público. Afirmó que la sentencia declaratoria era el mecanismo adecuado para interpretar la validez del Contrato. Lo declaró válido y ordenó la continuación de los procedimientos.

El 24 de marzo de 2015 la Sra. Negrón presentó una Moción de Reconsideración. Alegó que, aun si se interpretara que el Contrato era preparatorio, tampoco sería eficaz para exigir la obligación de donar pues tendría que reunir los mismos requisitos de forma que el contrato definitivo. Citó que ya que las donaciones de bienes inmuebles son actos solemnes, un contrato preparatorio de donación tendría que cumplir con las formalidades, otorgarse en escritura pública, describir los bienes donados y hacer constar la aceptación del donatario. Adujo que, sin cumplir con los requisitos de los Arts. 574 y 575 del Código Civil, *supra*, la obligación de donar no nace por lo que, si no consta en Escritura Pública, la donación no es válida. Afirmó que declarar obligatorio el



Contrato provocaría el absurdo de crear por vía judicial la obligación de donar ausente la intención de donar y el cumplimiento con los requisitos de forma *ad solemnitatem*. Alegó que debía respetarse la libertad de contratación y que, al incumplir con la ley para ser una donación, precontrato o promesa de donar, el Contrato es *ultra vires* y no tuvo efecto jurídico alguno.

El 29 de abril de 2015 los Apelantes presentaron su Oposición a “Moción de Reconsideración”. Afirmaron que, el hecho de que la donación de un inmueble deba constar en escritura pública no implica que no puedan realizarse contratos de promesas de transmisión, incluso de donación, de derechos reales sobre bienes inmuebles si no es mediante Escritura Pública pues ello conllevaría la nulidad de los contratos de opción de venta de inmuebles que no consten en ella. Señalaron que sólo significaba que, al finalmente concretarse la transmisión, ésta sí debía constar en Escritura Pública. Alegaron que se suscribió el Contrato a los fines de segregar la parcela de terreno en la que enclava su residencia, preparar la escrituras e inscribirla a su nombre lo que implica una particularización del bien inmueble que se intenta ceder o donar por lo que podría ser una promesa de donación en un contrato preparatorio válido. Sin embargo, alegaron que el Contrato no necesariamente implica una donación pues la Sra. Negrón no es dueña de la porción de terreno que se intenta segregar habiéndola poseído el Sr. Pérez en concepto de dueño, así como la posee la Sra. Rodríguez por lo que, transcurridos más de treinta años la parcela le pertenece a ésta o a los herederos del Sr. Pérez. Alegan que si bien la Sra. Negrón no podía ceder lo que no le pertenece podía otorgar una escritura en la que reconociese dicho hecho y les cediese la parcela de terreno pues fue a esos efectos que suscribió el Contrato voluntariamente. Reiteraron que en el Contrato constan prestaciones de hacer sobre trámites

preparatorios para perfeccionar otro contrato, posiblemente una cesión de la parcela no segregada pero que sería necesario primero segregarla del Solar 19.

En una Resolución notificada el 9 de julio de 2015 el TPI denegó la reconsideración solicitada.

Inconforme, el 10 de agosto de 2015, la Sra. Negrón instó ante nos el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

**PRIMER ERROR SEÑALADO: ERRÓ EL TPI AL DECLARAR QUE EL “CONTRATO PARA SEGREGAR, CEDER O DONAR TERRENO” ES UNO VÁLIDO Y NO NULO RADICALMENTE, PUES DICHO DOCUMENTO NO ES UNA DONACIÓN, SINO UN CONTRATO PREPARATORIO.**

**SEGUNDO ERROR SENALADO: ERRÓ EL TPI AL DECLARAR NO HA LUGAR EL RECURSO DE SENTENCIA DECLARATORIA RADICADO AL AMPARO DE LA REGLA 59 DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL, 32 LPRA AP III, R. 59, EN EL CUAL SE SOLICITA LA NULIDAD DEL CONTRATO PRIVADO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES TITULADO “CONTRATO PARA SEGREGAR CEDER O DONAR”.**

Habiéndoles concedido término para ello, el 1 de octubre de 2015, los Apelantes presentaron ante nos su Alegato de la Parte Apelada. En igual fecha, presentaron una Solicitud de Desestimación. Habiéndole concedido término para ello, El 27 de octubre de 2015 la Sra. Negrón presentó su Moción en Cumplimiento de Orden. Mediante Resolución de 30 de octubre de 2015 denegamos la Solicitud de Desestimación.

Luego de trámites procesales adicionales, el 8 de diciembre de 2015 emitimos Resolución en la que indicamos que, perfeccionado el recurso, lo atenderíamos oportunamente. Posteriormente, en otra Resolución emitida el 17 de octubre de 2016, le concedimos término al TPI para que elevara ante nos, en calidad de préstamo, los autos originales del caso.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes y los autos originales, a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

## II.

### A.

Sabido es que el auto de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional que le permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ha destacado nuestro más alto foro que “[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338. La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, *supra*, dispone, en lo pertinente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de este apéndice o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de atender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPR Ap. XXII-B, establece los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición del auto. La referida regla dispone lo siguiente:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Sólo podremos intervenir con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con perjuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Rivera Durán v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Aun cuando determinar si un tribunal ha abusado de su discreción no es tarea fácil ello ciertamente está relacionado de forma estrecha con el concepto de razonabilidad. *Íd.* En este ámbito se ha definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una condición justiciera”. *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra.*

### **B.**

La Regla 59.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone:

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimara como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37<sup>4</sup> de este apéndice, el tribunal podrá ordenar una vista

---

<sup>4</sup> “La regla, que proviene de la Regla 59.1 de 1979, y en parte de la Regla 57 de Procedimiento Civil Federal, se modificó para aclarar que, independientemente de lo dispuesto en la nueva Regla 37 sobre el “*Manejo del Caso*”, el tribunal podrá señalar la celebración de una vista en un término más expedito y, por consiguiente, no sería obligatoria la reunión y la presentación del Informe del Manejo del Caso”. J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones JTS, 2011, 2da ed, T. V, págs. 1788-1789.

rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.

Conforme lo expresó el Tribunal Supremo, la sentencia declaratoria es un mecanismo “remedial y profiláctico que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra quien la solicita”. *Alcalde Guayama v. ELA*, 192 DPR 329, 332 (2015); *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 383-384 (2002). Su uso es adecuado “para declarar derechos, estados y otras relaciones de naturaleza jurídica” independientemente de que existan otros remedios. *Alcalde de Guayama v. ELA, supra*. Tampoco es óbice que para dilucidar las alegaciones sea “necesario determinar ciertas cuestiones de hechos” pues “*la complejidad de los hechos no constituye razón alguna para que se deniegue un decreto declaratorio*”. (Énfasis en el original.) *Llopiz v. Arburúa*, 72 DPR 531, 535 (1995).

En lo pertinente, dispone la Regla 59.2 de Procedimiento Civil, *supra*, lo siguiente:

(a) *Toda persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato, o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, un contrato o una franquicia, podrá solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, ordenanzas, contrato o franquicia, y además que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido.*

.....

(c) La enumeración hecha en los incisos (a) y (b) de esta regla, no limita ni restringe el ejercicio de las facultades generales conferidas en la Regla 59.1 de este apéndice, dentro de cualquier procedimiento en que se solicite un remedio declaratorio, siempre que una sentencia o decreto haya de poner fin a la controversia o despejar una incertidumbre. (Énfasis suplido.)

Este mecanismo puede ser empleado por cualquier persona interesada en una escritura o en un contrato escrito para “*obtener la determinación de cualquier divergencia acerca de la validez de dichos documentos, así como que se dicte una declaración sobre los*

*derechos estados y demás relaciones que de ellas se deriven*". (Énfasis suplido.) *Llopiz v. Arburúa, supra*, págs. 535-536. Permite también dilucidar discrepancias de criterio en torno a la interpretación de un estatuto siempre que exista una controversia sustancial entre partes con intereses legales adversos. *Alcalde de Guayama v. ELA, supra*; *Mun. Fajardo v. Srio. Justicia et al.*, 187 DPR 245, 254 (2012). En fin, busca ofrecerles a los ciudadanos un vehículo procesal mediante el cual pueda dilucidar "los méritos de cualquier reclamación que en forma latente entrañe un peligro potencial en su contra". *Suárez v. C.E.E. I*, 163 DPR 347, 354 (2004); *Charana v. Pueblo*, 109 DPR 641, 653 (1980).

Quien solicite una sentencia declaratoria debe tener legitimación activa para ello por lo que debe demostrar que sufrió un daño claro, palpable, real, inmediato y preciso; que hay una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada; y que la causa de acción surge al amparo de la constitución o de una ley. *Mun. Fajardo v. Srio. Justicia, et al.*, 187 DPR 245 (2012). La cuestión primordial a determinar es "si los hechos alegados demuestran que existe una controversia sustancial entre partes que tengan intereses legales adversos, de suficiente inmediación, madurez y realidad para que hagan aconsejable el remedio declaratorio". *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 410 (2002); *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481 (1954). No debe ser una controversia académica sino una práctica y determinante del asunto. *Coca-Cola v. Unión de Tronquistas*, 109 DPR 834, 837 (1980). Si la disputa no está anclada en hechos específicos, "adquiere un matiz teórico que generalmente la excluye del ámbito legítimo de la sentencia declaratoria". *Íd.*, pág. 838.

Precisar si se cumple con el requisito de que exista una controversia real en la sentencia declaratoria, como remedio en equidad, "descansa en el ejercicio de la sana discreción judicial",

discreción que no es ilimitada. *Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al., supra*. El uso del mecanismo está sujeto al “uso de una balanceada discreción del Tribunal” a ejercerse dentro de ciertas fronteras, contornos y postulados legales. *Charana v. Pueblo, supra; Moscoso v. Rivera, supra*, pág. 493. Deberá “utilizarse cuando permite finalizar situaciones de incertidumbre o inseguridad en cuanto a derechos”. *Suárez v. C.E.E. I, supra*. Habrá que demostrar “que los intereses de la justicia serían bien servidos y que la sentencia que se dicte sea efectiva y adecuada”. *Moscoso v. Rivera, supra*, pág. 494. Al respecto, expresó el Tribunal Supremo:

Además, a los fines de que se pueda formular un criterio adecuado en cuanto a la existencia de una controversia y en cuanto a la forma en que se deba ejercitar la discreción judicial, es preferible que se permita el desarrollo de las cuestiones litigiosas más allá de las alegaciones de la demanda ya que tales problemas pueden resolverse en forma más efectiva a la luz de la prueba que presenten ambas partes, con una cabal consideración de los factores que puedan influenciar el ejercicio de una sana discreción. 62 Harv. L. Rev. 826. *Íd.*, pág. 496.

Dispone la Regla 59.3 de Procedimiento Civil, *supra*, que “[e]l tribunal podrá negarse a dar o a registrar una sentencia o decreto declaratorio cuando tal sentencia o decreto, de ser hecho o registrado, no haya de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento”.

### C.

En nuestra jurisdicción, los contratos son una fuente de obligación. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Entre las partes, las obligaciones que surgen de los contratos tienen fuerza de ley “y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Según el principio rector de libertad de contratación, éstas podrán establecer “los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Abengoatza, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512, 519 (2009). Dispone el Art. 1230

del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3451, que los contratos serán obligatorios, “cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”. La validez del contrato y el consentimiento prestado para él se presumen. *Unysis Puerto Rico, Inc. v. Ramallo Brother Printing Inc.*, 128 DPR 842, 853 (1991). En un contrato válido deberán concurrir el consentimiento de los que contratan, un objeto cierto y la causa de la obligación. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3391. Quedará perfeccionado por el consentimiento entre las partes y desde entonces cada una vendrá obligada a cumplir, no sólo lo expresamente pactado “sino también, a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3375.

Establece el Art. 1233 de nuestro Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3471 que “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Se consideran claros los términos del contrato cuando “*por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación*”. (Énfasis suplido.) *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009). Ahora bien, el referido artículo también señala que “[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de las partes, ésta prevalecerá ésta sobre las palabras”. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 35 (2010).

En nuestra jurisdicción rige la teoría de la subjetividad en la interpretación de los contratos que conlleva indagar “cuál fue la voluntad real de las partes con el propósito de que ésta prevalezca”. *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 537 (1997). Así, el



criterio fundamental para fijar el alcance de una obligación contractual es la intención de las partes. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 35 (2010). Ya que el norte de la interpretación contractual es determinar cuál fue la real y común intención de las partes, la interpretación de si un contrato fue claro “presupone concordar su letra con la intención de las partes”. *Íd.* Al auscultar la intención de las partes contratantes, la metodología pragmática aplicable será “estudiar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al momento de perfeccionarse el contrato, incluyendo otras circunstancias que puedan denotar o indicar la verdadera voluntad de los contratantes como el acuerdo que se intentó llevar a cabo”. *Íd.*; Art. 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472. Al interpretar un contrato se deberá “presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción para evitar llegar a resultados absurdos o injustos”. *Íd.*

Deberán considerarse no sólo dichos actos sino “quiénes son las partes, haciendo particular hincapié en el conocimiento especializado, que todos o algunos de ellos, pudieran tener sobre la materia objeto del contrato”. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 853 (1991). No deberán entenderse comprendidos en un contrato cosas y casos distintos de aquellos sobre los que las partes se propusieron contratar. Art. 1235, 31 LPRA 3473. En caso de que alguna cláusula admita diversos sentidos, “deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”. Art. 1236, 31 LPRA sec. 3474. De igual modo, las cláusulas del contrato deben interpretarse “las unas por las otras”, atribuyéndole a las que sean dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Art. 1237, 31 LPRA sec. 3475.

Por otro lado, según indica el tratadista José Puig Brutau, un contrato nulo es aquel que “por falta de algún elemento esencial o porque contraviene un precepto legal carece de la

aptitud necesaria para generar la nueva situación jurídica... pretendida por las partes en el negocio, que el derecho atribuye al tipo correspondiente.” J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, 3era ed., Barcelona, Bosch, T. II, Vol. I, 1988, pág. 286. Un contrato puede adolecer de nulidad radical si fue celebrado en contravención de normas imperativas o prohibitivas; porque les falta algún requisito esencial; o por no ajustarse a requisitos esenciales de forma. Puig Brutau, op.cit., pág. 286. También será nulo el contrato si le falta alguno de sus elementos esenciales o si se celebró en contra de la ley, la moral o el orden público. Art. 1207, *supra*.

La acción para solicitar la declaración de nulidad de un contrato no se extingue por la prescripción pues “siempre será posible declarar que no existe lo que nunca ha tenido existencia legal”. Puig Brutau, op.cit., pág. 294. Un contrato nulo e inexistente no produce efectos jurídicos de ninguna clase entre las partes. *Guzmán v. Guzmán*, 78 DPR 673, 683 (1955). Tampoco puede adquirir eventualmente validez jurídica pues “[l]o que inicialmente es nulo no puede convalidarse por el transcurso del tiempo”. Puig Brutau, op.cit., pág. 292. No obstante, cuando el contrato haya dado cierta apariencia de validez, será conveniente o incluso necesario pedir la declaración judicial de la nulidad aunque la sentencia que así se dicte sea meramente declarativa. Puig Brutau, op.cit., pág. 289. La declaración de nulidad les impone 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.

Los contratos pueden anularse, aunque no haya lesión para las partes, si adolecen de uno de los vicios que los invalidan. Art. 1252 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3511. Si el consentimiento se presta por error, violencia, intimidación o dolo, será nulo. Art.

1217 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3404. Se concibe el dolo como “todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a resumirse el estado de ánimo de aquel” que no sólo quiso el acto sino que quiso y previó las consecuencias antijurídicas que de él provienen. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 666 (1997). Puede manifestarse al momento de la contratación o en su consumación, si se omite consciente y voluntariamente cumplir con la obligación. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 252-253 (2002).

Ahora bien, dispone el Art. 1222 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3409, que para que el dolo produzca la nulidad del contrato “deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes”. Se trata del dolo causante que motiva la celebración de un contrato al determinar el consentimiento para él prestado; aquel sin el cual no hubiese habido contratación. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, *supra*. Al determinar si existe dolo que anule el consentimiento, debe considerarse, entre otras cosas, la preparación académica del perjudicado, su condición social y económica, y las relaciones y el tipo de negocios en que se ocupa. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 887 (2008). Existe también el dolo incidental. Art. 1222, *supra*. Éste sólo facilita la contratación pues ocurre cuando la parte perjudicada tiene la voluntad de contratar pero es engañada en cuanto al modo en que el contrato es celebrado. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, pág. 887. Surge cuando se considera que, aun sin el dolo, se hubiese celebrado el contrato “pero no según las mismas condiciones”. *Íd.* Quien emplea este tipo de dolo vendrá obligado indemnizar los daños y perjuicios. *Íd.*

Ahora bien, el dolo no solo consiste en la invención de hechos falsos sino también "en la ocultación de los existentes, o en

suministrar referencias incompletas de éstos". *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 65 (2011), citando a M. Albaladejo García, Derecho Civil: introducción y parte general, 17ma ed., Madrid, Ed. Edifoser S.L., 2006, Tomo I, pág. 607. Resulta, entonces, que el dolo también puede configurarse si se guarda silencio "sobre una circunstancia importante". (Citas omitidas.) *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, *supra*, pág. 66. No obstante, para considerar que el silencio constituye dolo debe existir "por la razón que sea, un deber de informar (así conforme la buena fe o a las opiniones del tráfico)". *Íd.*

El dolo no se presume, por lo que quien lo reclama debe probar su existencia. *Canales v. Pan American*, 112 DPR 329, 339 (1982). Puede ser que no surja de un hecho, sino del conjunto y la evolución de circunstancias y manejos engañosos. *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, *supra*, pág. 1288. Podrá establecerse mediante inferencia o evidencia circunstancial. *Íd.* En caso de que medie dolo grave en el consentimiento prestado para la contratación, la parte perjudicada tendrá "cuatro años desde la consumación del contrato para, si así lo deseara, pedir su anulación y resolución". Art. 1253 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3512; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 226 (2007); *Soto v. Rivera*, 144 DPR 500 (1997). Si la parte con dicha potestad, no ejerce su derecho dentro del referido término, el contrato se entenderá confirmado y no podrá impugnarse. *Íd.*, pág. 227.

Es menester mencionar que en Puerto Rico se ha reconocido la existencia del contrato preparatorio o precontrato, refiriéndose a aquel encaminado al "eventual otorgamiento" de otro contrato. Véase, *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001). Sobre su naturaleza, explica el tratadista Puig Brutau que, según una concepción clásica, "el precontrato establece una o varias obligaciones, con cuyo cumplimiento quedará perfeccionado el

contrato definitivo”, lo que implica que “se trataría de un contrato del que nacen obligaciones de hacer, consistentes en celebrar otro contrato”. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosh, 1982, T. II, Vol. I, pág. 9. Comenta el Profesor Cuevas Segarra que una característica común del precontrato “es su *futureidad*”, consustancial al negocio mismo, y que así contribuye a explicar su exclusivo y peculiar fundamento jurídico”. (Énfasis en el original.) J.A. Cuevas Segarra y A. Román García, *Los Contratos Especiales*, Publicaciones J.T.S., 1998, pág. 14. Afirma, además, que quienes deseen vincularse por medio de un precontrato deberán “observar todos los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico en cuanto a la capacidad para contratar, al consentimiento, a la necesaria determinabilidad del objeto, a la existencia de la posibilidad y licitud de la causa y a la forma correspondiente en aquellos supuestos en que ésta sea uno de los *essentialia negotii* del contrato principal proyectado” así como siempre estará sometido a un “término cierto en cuanto a su cumplimiento”. J.A. Cuevas Segarra y A. Román García, *op.cit.*, págs. 14-15. Si una de las partes se niega a cumplir con un precontrato, “cabe una acción para exigir su cumplimiento específico y no meramente una acción para el resarcimiento de perjuicios, si la prestación básica no se refiere a hechos personalísimos o las líneas básicas sentadas en el precontrato no son insuficientes”. *Rossey v. Tribunal Superior*, 80 DPR 729, 743 (1958).

### III.

Antes de adjudicar el presente recurso es preciso que auscultemos todo asunto que incida sobre nuestra jurisdicción pues, ello constituye un asunto de umbral que debemos atender con gran celo. Sabido es que, a tenor de la Regla 42.1 de Procedimiento Civil, *supra*, una resolución es “cualquier dictamen

que pone fin a un incidente dentro del proceso judicial” mientras que una sentencia es “cualquier determinación del Tribunal de Primera Instancia que resuelva finalmente la cuestión litigiosa y de la cual pueda apelarse”. 32 LPRA Ap. V. Existe entre ambos términos una diferencia conceptual categórica. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 333 (2005); *U.S. Fire Ins. v. A.E.E.*, 151 DPR 962 (2000). Ahora bien, aun cuando lo concluyente al hacer esta distinción no es la denominación que el TPI le otorgue al dictamen sino su contenido, cabe señalar que en este caso se recurre ante nos a los fines de cuestionar una “Resolución” emitida por el TPI el 4 de marzo de 2015. El referido dictamen tampoco contiene el lenguaje que requiere la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, *supra*, para poder considerarle como una sentencia parcial final. Forzoso es concluir que estamos ante una resolución de naturaleza interlocutoria por lo que el vehículo procesal adecuado para atender la petición que nos ocupa es el *Certiorari*.

Aclarado lo anterior, vemos que, en su recurso, en torno a su primer señalamiento de error, alega la Sra. Negrón que, aun considerado el Contrato como uno preparatorio, sería inválido pues tendría que cumplir con los requisitos de forma del contrato definitivo dispuestos en el Artículo 575 del Código Civil, *supra*. Destaca que ya que la donación de un inmueble tiene que ser un acto jurídico solemne, un contrato preparatorio de donación tiene que constar en escritura pública, describir el inmueble y hacer constar la aceptación del donatario. Afirma que, incumplidos los requisitos de los Arts. 574 y 575 del Código Civil, *supra*, la donación no es válida. Alega que un contrato preparatorio de donación sin las formalidades *ad solemnitatem* no crea la obligación de donar pues lo contrario provocaría el absurdo jurídico de que, al exigir su cumplimiento específico ante el Tribunal, se le daría vida a la obligación de donar creando una

donación sin que haya la intención o se cumplan los requisitos de ley para ello. Insiste la Sra. Negrón en que debe respetarse la libertad de contratación y que el Contrato no cumple como donación, precontrato, o promesa de donar por lo que debe declararse *ultra vires*. Sobre el segundo señalamiento de error, alega que el Contrato incumple los Artículos 2, 56 y 58 de la Ley Notarial y los Artículos 4, 1207 y 1232 del Código Civil. Plantea que es nulo pues no hubo objeto, consentimiento ni causa, al ser la donación un acto de mera liberalidad. Insiste en que una donación por contrato privado o de palabra es inexistente y no constituye justo título por lo que es insuficiente para donarle el terreno a la Sra. Rodríguez.

Por su parte, los Apelados alegan que, según lo reconoció la Sra. Negrón, el Sr. Pérez poseyó en concepto de dueño una parcela que forma parte del Solar 19, la que se identificó con líneas imaginarias en el Plano de Inscripción de la Subdivisión. Indican que, para finales del 2004, el Sr. Pérez le cedió a la Sra. Rodríguez la referida parcela y allí construyeron su residencia, sin oposición de la Sra. Negrón. Alegan que aun considerándoles poseedores de mala fe, transcurridos más de treinta años, la parcela les pertenece a ellos, al Sr. Pérez o a sus herederos. Reiteran que, ya fallecido el Sr. Pérez, y luego de que el CRIM le notificó una factura a la Sra. Negrón por la residencia que ocupan, suscribieron el Contrato para segregar la parcela de terreno donde enclava la residencia, de entre 250 a 1,000 metros cuadrados del Solar 19 que le pertenece a la Sra. Negrón, para poder inscribirla a su nombre. Insisten en que la Sra. Negrón se obligó gestionar la Escritura Pública necesaria para transferir la finca a segregarse. Señalan que lo acordado en el Contrato son prestaciones de hacer, trámites preparatorios para el otro contrato, la cesión o donación de una parcela no segregada por lo que se trató de un contrato preparatorio válido, y que,

culminados dichos trámites, se otorgará la correspondiente escritura y se cumplirán los requisitos de forma necesarios para su validez. Reiteran que el hecho de que la donación de un inmueble deba constar en escritura pública no implica que no puedan realizarse contratos de promesa de transición de derechos reales sobre inmuebles sin escritura pública sino que, cuando finalmente se concrete la transmisión, deberá constar en escritura pública. Afirman que, si bien el Contrato podría constituir una promesa de donación en un contrato preparatorio válido, no necesariamente se trata de una donación pues, al no pertenecerle el terreno, la Sra. Negrón no puede donarlo pero sí puede otorgar una escritura de cesión en la que reconozca ese hecho y les ceda la parcela de terreno en cuestión, razón por la que suscribió el contrato voluntariamente.

De inicio, es preciso destacar que, al ejercer nuestra función revisora, este tribunal tiene "la facultad inherente de considerar y resolver errores patentes que surjan de un recurso aun cuando éstos no hayan sido presentados por las partes". *S.L.G. Flores et al. v. Colberg*, 173 DPR 843, 851 (2008); *Hernández v. Espinosa*, 145 DPR 248, 264 (1998). Así pues, aun cuando no surge expresamente de los errores planteados, luego de un detenido análisis del expediente ante nuestra consideración así como de los autos originales, observamos que si bien en la Resolución recurrida, **el TPI hizo referencia a "la prueba anejada en autos" no celebró una vista evidenciaria antes de adjudicar la solicitud de Sentencia Declaratoria que instó la Sra. Negrón.** Según antes mencionamos, en los autos originales consta la Minuta de la vista celebrada el 14 de octubre de 2014 que enuncia que en dicho procedimiento el TPI escuchó los argumentos de las partes sobre la procedencia de la solicitud en cuestión pero **no surge que se desfilase prueba.** Incluso, consta en la referida



Minuta que, en un momento dado, la representación legal de la Sra. Negrón objetó que se estaba entrando “a la prueba que en su día el Tribunal evaluaría”, a lo que la representación legal de los Apelados replicó que “la Sentencia Declaratoria que presentó la parte demandada está plasmada de hechos”.

El marco jurídico antes reseñado manifiesta que el uso del mecanismo de la sentencia declaratoria está sujeto al ejercicio de la discreción del TPI y a cuando hacerlo sirva a los intereses de la justicia y resulte en un dictamen efectivo y adecuado. Es preciso recalcar las expresiones del Tribunal Supremo, a los fines de que en estos casos “es preferible que se permita el desarrollo de las cuestiones litigiosas más allá de las alegaciones de la demanda ya que tales problemas pueden resolverse en forma más efectiva a la luz de la prueba que presenten ambas partes, con una cabal consideración de los factores que puedan influenciar el ejercicio de una sana discreción”. *Moscoso v. Rivera, supra*, pág. 494.

El Derecho aplicable además refleja que el mecanismo de la sentencia declaratoria es compatible con la determinación de hechos. Es conveniente señalar que las Reglas de Procedimiento Civil de 1979 contenían la Regla 59.5, la que indicaba que, cuando en un procedimiento seguido al amparo de la regla sobre sentencia declaratoria estaba “envuelta la determinación de un hecho, la misma podrá ser considerada y resuelta en igual forma en que se consideran y resuelven las cuestiones de hechos en otros pleitos civiles ante el tribunal que conozca el procedimiento”. Al aprobarse el nuevo cuerpo de reglas procesales en el 2010 se eliminó la Regla 59.5 de 1979 al considerar que su contenido era “innecesario debido a que no establece una manera distinta para considerar las cuestiones de hecho en los pleitos declaratorios”. Comité Asesor Permanente de Reglas de Procedimiento Civil, *Informe de Reglas de Procedimiento Civil*, Secretariado de la Conferencia Judicial y

Notarial del Tribunal Supremo de Puerto Rico, Marzo 2008, pág. 716. En cuanto a este aspecto, por su valor persuasivo, citamos las expresiones, en lo pertinente, del Juez Asociado Señor Martínez Torres en la Resolución emitida en el caso *Doral et al. v. ELA et al.* II, 191 DPR 190, 196 (2014):

La Resolución que este Tribunal emitió el 6 de junio de 2014, fue diáfana en establecer que era conveniente y necesario que el Tribunal de Primera Instancia celebrara una *vista evidenciaria* en o antes del 12 de junio de 2014. Ni las Reglas de Procedimiento Civil ni nuestra jurisprudencia en esa área prohíben que en una acción de sentencia declaratoria se adjudiquen hechos. Por ejemplo, en *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150 (2008), este Tribunal revisó la corrección de una sentencia declaratoria que atendía una controversia contractual, como en este caso. Una lectura detenida de esa Opinión revela que el foro primario dirimió controversias de hechos. *Íd.* Véase, además, J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., San Juan, Publicaciones JTS, 2011, Tomo V, pág. 1789.

En este caso no había ninguna razón válida para que el Tribunal de Primera Instancia se negara a recibir prueba. (Énfasis en el original.)

A tenor de todo lo anterior, entendemos que erró el TPI al adjudicar la solicitud de Sentencia Declaratoria sin la celebración de una vista en la que las partes tuviesen la oportunidad de desfilan la prueba que estimaran pertinente. Adviértase que sabemos que en este caso existen varias reclamaciones pendientes de adjudicación. Mientras los Apelados solicitaron el cumplimiento específico del Contrato, la Sra. Negrón reconvino y presentó una acción reivindicatoria y de deslinde. No obstante, en esta etapa de los procedimientos, los hechos materiales y pertinentes para dilucidar las reclamaciones están en controversia. En lo que aquí nos concierne, vemos que en su Demanda, los Apelados reclamaron el cumplimiento específico del Contrato, por lo que desde entonces se planteó que el TPI debía determinar que existe un negocio jurídico válido entre las partes cuya observancia, según allí pactada, es exigible. Sin embargo, existe controversia no solo en torno a si se incumplió con las prestaciones pactadas en el Contrato, sino en torno a cuál fue el negocio realmente pactado

entre las partes y aun en cuanto a si estuvieron presentes los elementos esenciales requeridos para la validez de todo contrato.

Es ineludible notar que existen alegaciones encontradas en torno a hechos tan esenciales cómo cuál es la parcela de terreno sobre la cual reclaman tener derecho los Apelados, dónde se ubica, cuál es su cabida específica y a quién le pertenece. De un lado, los Apelados afirman que en el 2004 el Sr. Pérez, abuelo materno de la Sra. Rodríguez, le donó a ésta el terreno sobre el cual construyeron su vivienda, habiéndolo poseído éste de forma pública, pacífica, e ininterrumpida desde la década del 1970. En cambio la Sra. Negrón alega que antes del 2003, el Sr. Pérez solo tenía una participación en común pro indiviso sobre el terreno hasta que, suscrita en dicho año una escritura en la que dividieron y adjudicaron la comunidad, fue a ella a quién se le adjudicó el Solar 19, aquel sobre el cual la Sra. Rodríguez alega tener derecho. A su vez, la Sra. Negrón aduce ser la titular registral del Solar 19, pero los Apelados alegan que ella admitió que posee un exceso de cabida que le perteneció al Sr. Pérez. Estando ante la consideración del TPI un Contrato para Segregar, Ceder o Donar Terreno en el que, alegadamente se pactó la cesión o donación del terreno en cuestión, luego de segregarlo, consideramos que el TPI tenía que dirimir estas controversias para determinar su validez.

Existen, además, teorías opuestas sobre cuál fue el negocio jurídico que se quiso pactar al suscribir el Contrato, pues mientras la Sra. Negrón afirma que estamos ante una donación, los Apelados señalan ante nos que se trató de un precontrato o contrato preparatorio de una cesión o donación de la parcela de terreno no segregada. Han señalado además, como lo hicieron ante el TPI en su Oposición a “Moción de Reconsideración”, que no necesariamente se trató de una donación *per se* pues continúan la posesión de la porción de terreno en concepto de dueño que

ostentó el Sr. Pérez. Plantean que, aun cuando su posesión fuese de mala fe, habiendo transcurrido más de treinta (30) años, le pertenece al Sr. Pérez, sus herederos o a la Sra. Rodríguez por lo que, si bien la Sra. Negrón no podía donar aquello que no le pertenece, podía suscribir el Contrato para hacer constar su reconocimiento de dicho hecho.

Más aun, el TPI reconoció en la Resolución recurrida que se alegó que el contrato adolece de vicios. En su Contestación a la Demanda, la Sra. Negrón esbozó que luego de que les solicitó a los Apelados que pagaran su porción de los impuestos ante el CRIM ocurrió lo siguiente:

Posterior, las partes conversaron y la demandante le expresó a la señora Negrón que necesitaba que ésta le firmara un documento para permitir a la demandante medir a través de un agrimensor, por lo que necesitaba un permiso. Por lo que la demandante bajo dolo, engaño y maquinaciones insidiosas hizo que la demandada acudiera a la oficina de un abogado en la Parada 15 en Santurce para la firma del documento titulado: “Contrato para Segregar, Ceder o Donar Terreno”.<sup>5</sup>

Asimismo, en su contestación, la Sra. Negrón incluyó las siguientes defensas afirmativas: “mala fe”, “vicios en el consentimiento por error, dolo, fraude y engaño”, “nulidad absoluta contractual”, “ineficacia contractual”, y “falta de intención contractual”. Al solicitar la Sentencia Declaratoria nuevamente afirmó que “la demandante le expresó... que necesitaba que ésta le firmara un documento para permitir a la demandante medir a través de un agrimensor, por lo que necesitaba un permiso” por lo que fue “bajo dolo, engaño y maquinaciones insidiosas” que se le hizo acudir a la oficina de un abogado para la firma del Contrato.<sup>6</sup> Vemos, pues, que la Sra. Negrón hizo ante el TPI reiterados reclamos de que firmó el Contrato bajo dolo, error y fraude así como alegó que carece de objeto y causa.

---

<sup>5</sup> Véase, pág. 21 del Apéndice del Recurso.

<sup>6</sup> Véase, pág. 21 del Apéndice del Recurso.

A pesar de que en los autos originales constan copias de ciertos documentos y escrituras que se presentaron ante el foro primario, hallamos que **en este caso existe aún una carencia total de precisión sobre cuáles fueron los hechos que dieron pie a la celebración del Contrato y cuál fue la verdadera intención de las partes al suscribirlo.** Estando en controversia aun el consentimiento mismo de una de las partes, con este obstáculo no podía el TPI determinar que se trató de un precontrato válido. Cabe mencionar que señala Cuevas Segarra que será “[a]tendiendo a los datos que aporte la propia declaración de voluntad de las partes” que podrá precisarse con exactitud hasta qué extremo quisieron vincularse, para estar “en condiciones de calificar, mediante los oportunos criterios de interpretación, la figura jurídica que en la realidad tenemos presente en cada caso concreto, distinguiendo al propio tiempo los diversos tipos de precontratos... de otras figuras afines al precontrato”. Cuevas Segarra, *op.cit.*, págs. 13-14.

En resumidas cuentas, establecida la existencia de numerosas controversias sobre hechos esenciales, opinamos que el foro primario debió celebrar una vista evidenciaria en la que las partes tuvieran la oportunidad de presentar la prueba que estimaran pertinente, incluso el desfile de testigos, antes de adjudicar la solicitud de Sentencia Declaratoria. Solo mediante un examen concienzudo de toda la prueba y ante un cuadro fáctico completo podrá el TPI tomar una decisión justa y certera en cuanto a la validez del Contrato, la verdadera intención de las partes al suscribirlo y sobre el negocio jurídico allí acordado. Al concluir que el TPI no ejerció sanamente su discreción al emitir un dictamen declaratorio en esta etapa procesal, procede revocar el dictamen recurrido.

**IV.**

Por los fundamentos antes expresados, los que hacemos formar parte de esta Sentencia, se expide el auto de *Certiorari* y se revoca la Resolución recurrida.

Se devuelve el caso ante el foro primario para la continuación de los procedimientos, a tenor de lo aquí dispuesto.

Además, ordenamos la devolución de los autos originales al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones